КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Вебинар

Изменения в жилищном законодательстве за I полугодие 2023г.

Юридическое сопровождение СНТ, ТСЖ, ЖСК, ЖК и УК по всей России

Сайт 4tsg.ru
Телефон: 8 800 600 07 80 (звонок бесплатный)
Whats App/Viber: +7961 636 35 76

Ежедневная бесплатная рассылка в сфере ЖКХ – https://t.me/tsg_uk (Телеграмм-канал)

Адрес эл. Почты: corporation@4tsg.ru

Ведущие вебинара

Иванова Кристина Николаевна
Директор Юридической компании «Корпорация»

Волкова Екатерина Владимировна,
Юрист Юридической компании «Корпорация»

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Юридическая компании «Корпорация»:

- одна специализация – юридическое сопровождение ТСЖ, ЖСК, ЖК, УК и СНТ
- работаем с 2011 года
- около 620 ТСЖ, ЖСК, ЖК и УК являются постоянными клиентами
- вернули более 5.700.000 рублей по искам с РСО
- вынесено решений по должникам на сумму более 8.000.000 рублей
- более 100 уставов подготовлено
- более 23 компаний перевели на специальный счет
- 43 компании на абонентском юридическом обслуживании в настоящее время
- 96% выигранных дел в суде
- наши клиенты в более чем в 24 городах России, включая Москву, Калининград и Сахалин
- более 64 ТСН создано при поддержке и сопровождении ЮК Корпорация

Мы будем полезны при решении следующих вопросов:

- изменение/создание Устава ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ
- работа с должниками
- работа с ресурсоснабжающими компаниями (РСО)
- взаимодействие с проверяющими органами
- консультации
- подготовка и проведение общих собраний
- создание и реорганизация ТСЖ и СНТ
- составление документов (письма, акты, договора, претензии, иски и т.д.)
- другие вопросы, возникающие в деятельности ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ

Контактная информация

Сайт 4tsg.ru

Телефон: 8 800 600 07 80 (звонок бесплатный)

Консультации по России:

WhatsApp/Viber +79616363576 (звонок бесплатный)

Телеграмм-канал: tsg_uk

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

ГЕОГРАФИЯ УСЛУГ
НАМ ДОВЕРЯЮТ БОЛЕЕ 1247 КЛИЕНТОВ

Скидка на услуги ЮК «Корпорация»

15%

Предъявите купон при заключении договора

Подписывайтесь на телеграмм-канал

https://t.me/tsg_uk

- ✓ Только актуальные новости в сфере ЖКХ
- ✓ Разбор судебной практики
- ✓ Комментарии юристов из первых уст

Программа вебинара:

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

1 Важные изменения за I полугодие 2022г.

2 Законопроекты: что ожидает сферу ЖКХ

3 Судебная практика

4 Вопросы юристам

Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ

- С 1 января 2023 года досудебное урегулирование споров УО и ТСЖ с органами Госжилнадзора и лицензионного контроля обязательна до обжалования результатов проверок в суде.

- Юр.лицо или ИП обязаны подать досудебную жалобу в надзорный орган через Гос.услуги или аналогичные региональные порталы.

Новый приказ Минстроя РФ от 29.12.2022 № 1159/пр.

- утверждены методические рекомендации по определению регионами перечня работ и услуг по капремонту МКД, если собственники оплачивают минимальный взнос в фонд.

- окончательный состав работ нужно выбирать в зависимости от типа и этажности многоквартирного дома, стоимости ремонта и межремонтных сроков.

- снимает спор о том, что относится к текущему, а что к капитальному ремонту общего имущества МКД.

Приемка выполненных работ по капитальному ремонту (Федеральный закон от 16.04.2022 № 100-ФЗ)

Изменения в ч.2 ст. 190 ЖК РФ

- основанием для перечисления средств региональному оператору на проведению работ по кап ремонту является акт приемки;
- такой акт подписывается: органом МС и лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников;
- порядок и сроки подписания акта устанавливаются законом субъекта.

!! *Норма относится только если взносы на кап.ремонт аккумулируются у регионального оператора*

Постановление Правительства РФ от 5 мая 2022 г. N 813 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»

- Заказчик в рамках договора по капитальному ремонта может предусмотреть аванс в размере:

не более 50% от стоимости услуг (работ) по капитальному ремонту МКД

<u>Ранее:</u> *не более 30%*

!! *Норма относится только если взносы на кап.ремонт аккумулируются у регионального оператора*

КР на СОИ

ХВС

ГВС

Водоотведение

Электроэнергия

Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества

- Постановление Правительства РФ от 3 февраля 2022 г. N 92 :

Перерасчет платы КР на СОИ осуществляется <u>в течение I квартала</u> следующего за отчетным

- Постановление Правительства РФ от 27.03.2023 № 480:

Перерасчет платы КР на СОИ осуществляется <u>равномерно в течение года</u> равными долями

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Что делать тем, кто уже сделал и выставил корректировку до 30.03.2023 ?

- *На те перерасчеты, которые были сделаны до 30.03.23г новые правила не распространяются, т.к. Постановление вступило в силу с момента опубликования, а по общему правилу нормативные документы не имеют обратной силы (ст. 6 ЖК РФ).*

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Изменения в Правила содержания общего имущества (Постановление № 491)

Порядок определения размера расходов КР на СОИ:

1

По нормативу

При отсутствии ОДПУ,

2

По факту

При оснащении МКД автоматизированной информационно-измерительной системой учета

*при условии обеспечения возможности одномоментного снятия показаний;

3

По факту

При принятии общим собранием решения

4

Из расчета **среднемесячного объема потребления**

При принятии общим собранием решения

5

По нормативу

При наличие ОДПУ и отсутствии решений общего собрания собственников о начислениях по фактическому или среднемесячному потреблению.

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Государственная жилищная инспекция Нижегородской области

Адрес места нахождения: ул. Рождественская, д. 19
г. Нижний Новгород, 603001
Почтовый адрес: Кремль, корп. 14
г. Нижний Новгород, 603082
тел. 430-11-64, факс 430-69-85
e-mail: official@gzhi.kreml.nnov.ru

[redacted]

на № _____ от _____

Законному представителю

О направлении информации

В связи с вступлением в силу Постановления Правительства Российской Федерации от 03 февраля 2022 г № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Постановление № 92) и с целью обеспечения благоприятных условий для проживания граждан, снижения уровня социальной напряженности, Государственная жилищная инспекция Нижегородской области (далее – Госжилинспекция) проводит анализ размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирных домах.

В результате анализа установлено, что перерасчет размера платы в рамках Постановления № 92 на территории Нижегородской области в 70 % случаях произведен в сторону увеличения, в связи чем в адрес Госжилинспекции поступило более 300 обращений граждан, также ежедневно поступают сообщения (запросы) от

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

В результате анализа установлено, что перерасчет размера платы в рамках Постановления № 92 на территории Нижегородской области в 70 % случаях произведен в сторону увеличения, в связи чем в адрес Госжилинспекции поступило более 300 обращений граждан, также ежедневно поступают сообщения (запросы) от информационных агентств и печатных средств массовых информаций Нижегородской области.

В большинстве случаях перерасчет размера платы повлек за собой негативные последствия для граждан.

Кроме того, в результате проведенных контрольно - надзорных мероприятий в отношении управляющих компаний Госжилинспекцией выявлены нарушения в проводимых расчетах.

На основании вышеизложенного, по мнению Госжилинспекции собственниками помещений многоквартирных домов необходимо определить порядок расчета размера платы за коммунальные ресурсы (электрическая энергия, горячее – холодное водоснабжение, сточные воды), потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном исходя из показаний приборов учета – по факту потребления.

На основании вышеизложенного, по мнению Госжилинспекции собственниками помещений многоквартирных домов необходимо определить порядок расчета размера платы за коммунальные ресурсы (электрическая энергия, горячее – холодное водоснабжение, сточные воды), потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном исходя из показаний приборов учета – по факту потребления.

Плюсами данного порядка являются равномерное распределение финансовой нагрузки на граждан, прозрачность расчетов, применение показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, своевременный контроль за их работой и отсутствие ежегодного перерасчета.

Исходя из предоставленной информации в адрес Госжилинспекции установлено, что общие собрания собственников не проведены в многоквартирных домах.

В связи с эти, просим Вас усилить работу в данном направлении и организовать общие собрания собственников помещений многоквартирных домов об утверждении порядка расчета размера платы исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

По результатам работы, просим в срок **до 28 июля 2023** года направить отчет и заполнить приложенную форму в отдел контроля начисления платы за жилищно – коммунальные услуги государственной жилищной инспекции Нижегородской области предварительно направив на электронную почту **в формате Excel**, с пометкой «начисление платы за коммунальные ресурсы на СОИ».

Эксплуатация лифтов и подъемных платформ в ведении Ростехнадзора (Постановление Правительства РФ закрепило в постановлении от 16.02.2023 № 241)

Ростехнадзор праве проводить внеплановые проверки со сроком 10 дней

1.1. Документарная проверка:

- получать письменные объяснения от владельца или эксплуатанта – то есть комментарии по документам;
- истребовать документы, которых нет в распоряжении госоргана или других органов исполнительной власти (для уточнения, подтверждения, доказательства и т.д.) и которые относятся к предмету проверки;
- проводить экспертизу

1.2. Выездная проверка:

- Осмотр (т.е. визуальное обследование объекта – устройств, помещений и т.д.);
- Опрос;
- Получение письменных объяснений;
- Истребование документов (которые относятся к предмету проверки – т.е. связаны с использованием и содержанием опасных технических устройств);
- Инструментальное обследование;
- Испытание (протестируют работоспособность всех систем, их функциональность и безопасность; может проводить как сам инспектор, так и приглашенный им специалист);
- Экспертиза

Эксплуатация лифтов и подъемных платформ в ведении Ростехнадзора (Постановление Правительства РФ закрепило в постановлении от 16.02.2023 № 241)

Основания для проверки:

- лифт движется с открытыми дверями;
- кабина лифта проходит крайние положения первого и последнего этажа;
- нет двусторонней переговорной связи из кабины лифта с диспетчером;
- двери шахты лифта можно открыть снаружи без специального ключа и т.д.

Индикаторы риска, которые тоже приводят к внеплановым визитам. Ростехнадзор их утвердил – приказом от 17.02.2023 № 72.

техническое устройство отработало назначенный срок службы. Вы проигнорировали этот факт и не сообщили госоргану о выводе его из эксплуатации

Что контролирует Ростехнадзор

1. Соблюдение требований «об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» (наличие действующего полиса ОСОПО согласно ФЗ № 225).

2. Соблюдение Правил (порядка) организации безопасного использования и содержания лифтов

!!! *Санкции*

<u>нарушение Правил организации безопасного использования и содержания лифтов</u>… ст. 9.1.1 КоАП РФ
должностное лицо –от 2000 до 5000 руб.;
юридическое лицо –от 20 000 до 40 000 руб.

<u>Несоблюдение требований об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте</u> - 9.19 КоАП РФ.
должностное лицо – от 15 000 – 20 000 руб..
юридическое лицо– от 300 000 до 500 000 руб.

Поверка индивидуальных приборов учета (Правительства РФ от 12.04.2023 № 588 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»)

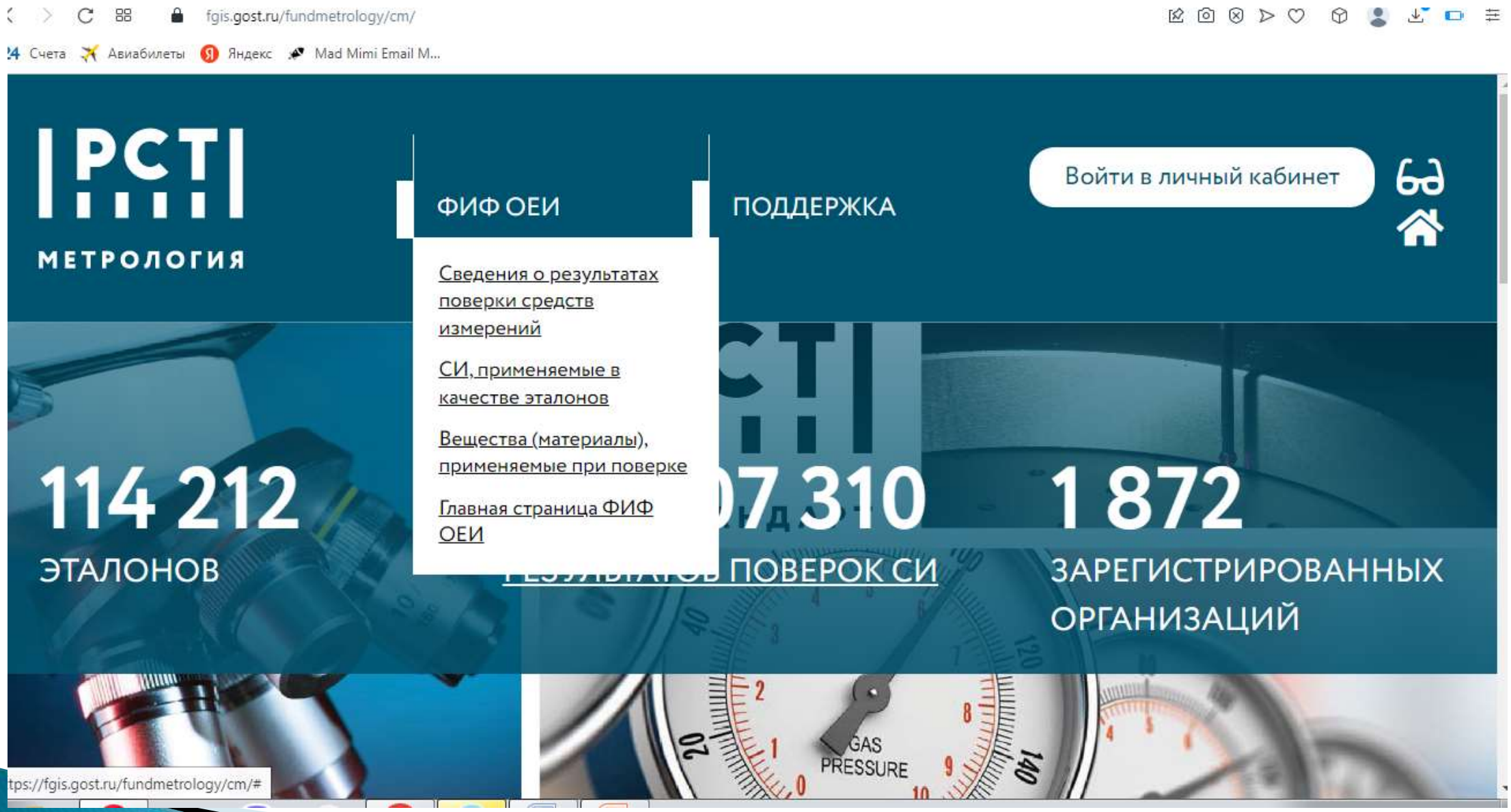
Изменения в п.34 ПП №354

Раньше: при проведении поверки исполнитель был обязан направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета.

Сейчас: в п.81 исключена фраза, что потребитель должен предоставить к заявке копии документов, *подтверждающих результаты прохождения последней поверки* прибора учета.

- изменения распространяются на правоотношения, возникшие с 1 сентября 2022г.
- исполнитель услуги должен использовать автоматизированные способы синхронизации с индивидуальным прибором учета и современные методы цифровой передачи данных во ФГИС «Аршин».

В систему заносится информация обо всех приборах учета, прошедших проверку.

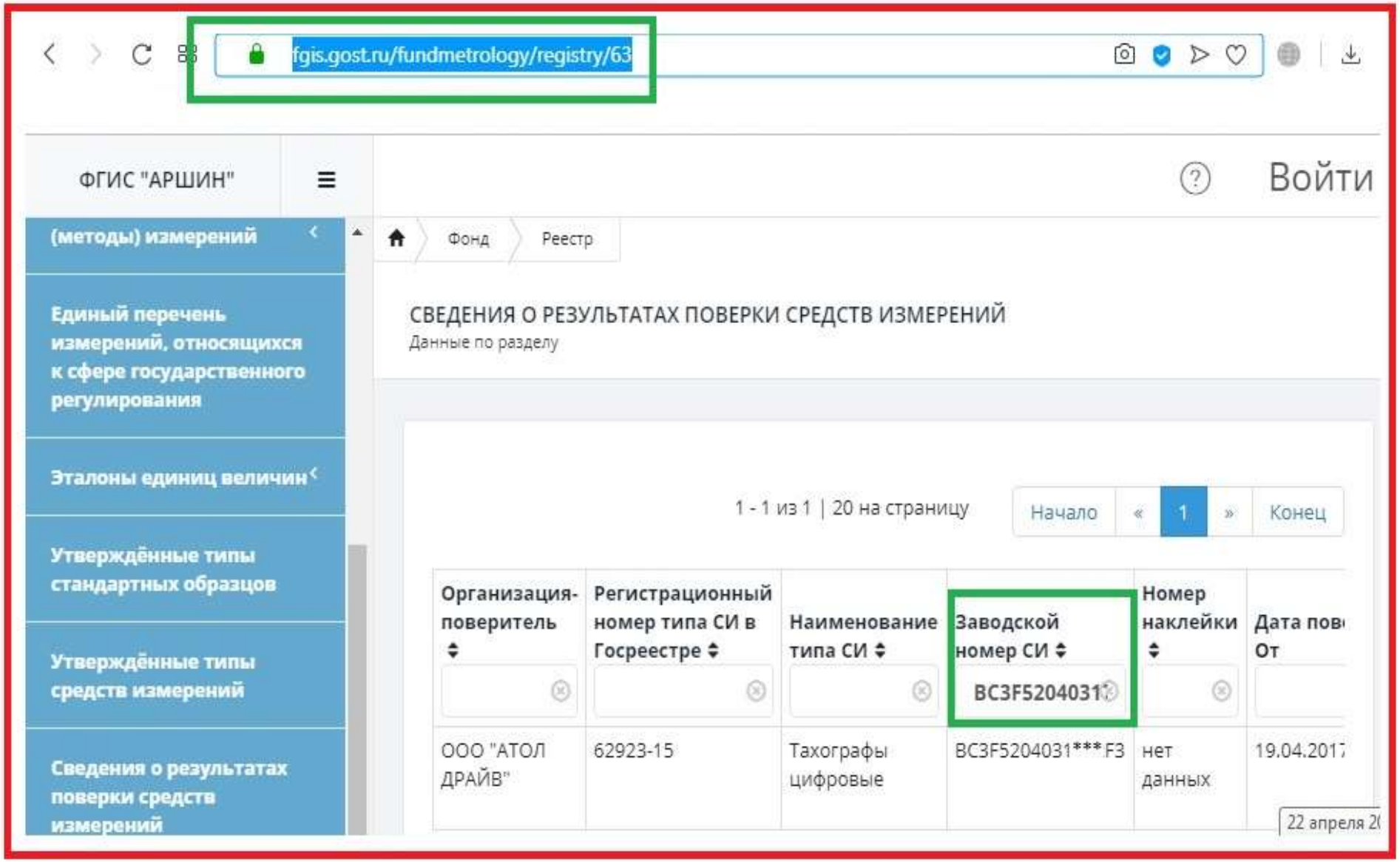


КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Владелец счетчика, чтобы узнать данные о своем приборе, должен

1) зайти на сайт ФГИС «Аршин» в раздел «Сведения о результатах поверки средств измерений»
2) ввести заводской номер прибора и после этого получить полную информацию о счетчике:

✓название модели;
✓тип устройства;
✓дата поверки,
✓применяемая методика и средства, используемые для поверки;
✓информация о поверителе: ФИО, должность и название организации;
✓дата следующей очередной поверки.



КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Обезличенные выписки из ЕГРН: как подавать в суд без идентификаторов (Федеральный закон от 18 марта 2023 г. №80-ФЗ.)

- скорректированы статьи ГПК РФ.

В п. 3 ч. 2 ст. 131 прописали, что если истцу по иску о взыскании задолженности неизвестны фамилия и имя, другие идентификаторы ответчика, то в исковом заявлении можно это указать.

- информацию о должнике суд запросит в ФПСС, налоговых органах, МВД или в Росреестре.
- новая норма касается случаев взыскания долгов по оплате помещения, машино-места в многоквартирном доме, коммунальных услуг, взносов на капремонт и энергетических ресурсов.

- В № 266-ФЗ указан перечень лиц, которые всё-таки могут без согласия собственника недвижимости получить его персональные данные из ЕГРН.

Среди них:

- совладельцы имущества на праве общей собственности;
- супруг или супруга собственника;
- собственник земельного участка или смежного с ним участка;
- арендодатель и наниматель;
- обладатель сервитута, в том числе публичного, в отношении недвижимости.

Без согласия субъекта персональных данных передаются:

- судам,
- правоохранительным органам,
- судебным приставам-исполнителям, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимого имущества;
- руководителям многофункциональных центров и их замам для предоставления государственных или муниципальных услуг.

Условия предоставления газоснабжения (Федеральный закон № 71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в РФ» и Жилищный кодекс РФ». Действует с 1 сентября 2023г).

Изменения в ст. 157.3 ЖК РФ

- Газоснабжение собственникам и нанимателям предоставляется газоснабжающей организацией при условии обязательного осуществления технического обслуживания и ремонта ВДГО, ТО ВКГО в порядке, предусмотренном ЖК РФ.
- Техническое обслуживание и ремонт ВДГО осуществляются специализированной организацией на основании договора, заключенного с УО, ТСЖ либо кооперативом.
- ТО ВКГО осуществляется специализированной организацией на основании договора о ТО ВКГО, заключенного с каждым собственником и нанимателем, <u>если общим собранием собственников не принято решение об определении лица</u>, которое от их имени уполномочено на заключение такого договора.
- Техническое обслуживание и ремонт ВДГО и ТО ВКГО в этом же многоквартирном доме осуществляются одной специализирванной организацией, за исключением некоторых случаев.
- Размер платы будет устанавливаться методическими указаниями, утвержденными уполномоченным органом власти

Что нужно сделать до сентября 2023г.

- Управляющим компаниям следует пересмотреть договоры управления, а ТСЖ/ЖСК/ЖК уставы, и привести документы в соответствие с изменениями в законодательстве.
- Провести собрание и утвердить изменения в договор/устав.
- Зарегистрировать изменения в налоговом органе (в случае внесения изменений в устав)
- Разметить документы в ГИС ЖКХ.

- 30 мая 2023 года опубликовано постановление Правительства РФ с новыми правилами техобслуживания газового оборудования в жилых домах.
- проверять работу специализированных компаний будут органы ГЖН и муниципального контроля.
- Постановление Правительства РФ от 29.05.2023 № 859 с 1 сентября 2023 года внесёт изменения в ряд документов кабмина, в том числе в ПП РФ № 410, № 290, № 1110 и Правила № 354.
- кабмин утвердил Минимальный перечень работ и услуг по техническому обслуживанию газового оборудования с 15 позициями.
- вступает в силу 1 сентября 2023 года.

У УО после этого будет 90 дней на внесение корректировок в договоры управления и уставы.

Предоставление доступа к общедомовому имуществу:

Определение Верховного Суда РФ по делу №5-КГ18-320:

в многоквартирном доме должен быть обеспечен свободный доступ к общему имуществу дома: для использования собственниками и нанимателями помещений, для текущего и капитального ремонта управляющей организацией (в пп. «б» п. 32, «е» п. 34 ПП РФ № 354).

«Между тем по данному делу юридически значимыми и подлежащими доказыванию обстоятельствами с учетом закона, подлежащего применению к возникшим правоотношениям сторон, являлись:

- определение способа изменения спорного объекта (реконструкция, перепланировка или переустройство),
- выяснение вопроса о наличии у ответчика надлежащего разрешения на проведение соответствующих работ,
- осуществлении присоединения части общего имущества собственников многоквартирного 7 дома и
- даче согласия всех собственников помещений в доме в случае установления изменения размера общего имущества многоквартирного дома».

Определение Верховного Суда РФ от 13 апреля 2023 г. № 306-ЭС23-4035

УК удалось добиться демонтажа самовольно пристроенной входной группы в нежилые помещения и привести фасад здания в проектное состояние.

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Предоставление доступа к общедомовому имуществу:

Определение СКГД Верховного Суда РФ от 4 апреля 2023 г. № 46-КГ23-2-К6

Какие обстоятельства подлежат доказыванию по делу о демонтаже перегородки, установленной в общем коридоре МКД:

Собственник квартиры в МКД предъявил иск к своим соседям по этажу, отгородившим себе часть приквартирного холла: истец требовал привести общий коридор в первоначальное состояние в соответствие с проектно-технической документацией, потому что ***установление спорной перегородки уменьшило общее имущество МКД****, за указанной перегородкой располагается общедомовое имущество, в том числе кабель сети "Интернет", а также труба стока дождевых осадков и талого снега, а доступа к этому имуществу ни у кого, кроме ответчиков, нет.*

Верховный Суд РФ отменил все состоявшиеся акты по делу и вернул его на новое рассмотрение в суд первой инстанции, отметив, что по настоящему делу подлежащими доказыванию обстоятельствами являлись:

- выявление правовой природы принятого ОСС решения относительно судьбы общего имущества (влекло или нет данное решение уменьшение общего имущества многоквартирного дома),
- установление того, являлись ли произведенные работы перепланировкой, переустройством или реконструкцией,
- предусмотрено ли возведение перегородки с дверным блоком проектом дома,
- являлась ли установка перегородки с дверным блоком изменением конфигурации помещения (межквартирного коридора на втором этаже), относящегося к общему имуществу МКД, требующим внесения его в технический паспорт помещения МКД,
- и является ли ее установка фактическим присоединением части общего имущества к квартирам ответчиков,
- а также необходимо было дать оценку доводам истца о необходимости получения согласия всех собственников помещений в МКД, а также о нарушении - права истца пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме.

Судебная практика:

Гражданин купил квартиру, оказалось, что предыдущий собственник с соседом снизу переустроили стояки ГВС, «замуровали» их в стену. После покупки выяснилось, что в стояке есть течь, в связи с чем ТСЖ пришлось стояк отключить. Вмешались ГЖИ, за верхнюю квартиру дали предписание на устранение Товариществу, за нижнюю – собственнику. Вопрос: кто ремонтирует стояк?

С одной стороны: внутриквартирный стояк системы ГВС – общедомовое имущество, которое обслуживается управляющей организацией.

С другой стороны: предыдущий собственник с соседом снизу переустроил систему, вмешались в нее без ведома ТСЖ.

Постановление Первого кассационного суда общей юрисдикции (г. Саратов) от 11.08.2022г. (дело 8Г-10997/2022).

- Собственник-приобретатель отвечает за имущество, принятое им без замечаний от собственника-продавца.
- В случае совершения собственниками переустройства, ТСЖ не несет ответственность за переустроенный участок сети.

- Но! Важное значение имеет то, кто первый подал иск!

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Судебная практика:

Определение Верховного Суда РФ от 3 апреля 2023 г. № 301-ЭС23-2358

Застройщик передал УК на обслуживание дом с установленной на крыше рекламной конструкцией и надписью рекламного характера на стене дома. УК потребовала убрать рекламную конструкцию, а надпись - закрасить краской в цвет фасада, но застройщик утверждал, что спорная конструкция относится к общему имуществу МКД:

- в момент ввода дома в эксплуатацию спорная конструкция уже была установлена на крыше дома,
- заключениями уполномоченных органов МКД с этой конструкцией признан соответствующим требованиям технических регламентов, проектной документации, затем введен в эксплуатацию,
- наконец, спорная конструкция не является коммерческим обозначением застройщика.

Однако суд удовлетворил иск:

- в предмет судебного исследования подлежат включению характеристики размещенной конструкции и факт размещения имущества ответчиком при наличии/отсутствии правовых оснований;
- перечень общего имущества МКД определен ст. 290 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ,
- в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме 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, относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

* информация системы Грант, Обзор за апрель 2023.

Судебная практика:

Общее имущество, которое оказалось частным.

Застройщик при строительстве дома предусмотрел помещение котельной, поставил помещение на учет и продал его частной организации. В доме спустя время было организовано ТСЖ. ТСЖ было вынуждено заключить договор на поставку коммунального ресурса с организацией, владеющей котельной, в которой такой ресурс готовился. ТСЖ изучили практику и подали в суд на эту частную организацию за прекращением ее права на помещение котельной, поскольку считают, что помещение и оборудование внутри котельной, предусмотренное там до сдачи дома в эксплуатацию, является общедомовым имуществом. Правы ли ТСЖ?

Выводы судов по аналогичным вопросам:

- помещения, которые связаны с обслуживанием более чем 1 квартиры, даже в случае регистрации за 3м лицом права собственности на него, подлежат возврату в состав общего имущества
- (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 3 октября 2016 г. № А40-142132/2015, Постановление Президиума ВАС РФ от 26 марта 2013 г. № 14828/12, определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 10 февраля 2015 № 91-КГ14-5).

Какое общее имущество чаще всего оказывается в частной собственности?

- Тех.этажи, чердаки, подвалы, ниши на лестничной клетке, колясочные и пр.

Что делать?: определить потенциального ответчика, удостовериться, что имущество отвечает признакам общего, обратиться в суд.

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Судебная практика:

Обжалование собраний, на что обратить внимание:

Подделка подписей, как доказать:

Большая предварительная работа: собрать заявления от собственников, что подпись не их, пригласить собственников свидетелями в судебное заседание, ходатайствовать о назначении судебной экспертизы. Для экспертизы нужны следующие образцы почерка:

- свободные (выполненные вне связи с делом, что-то личное);
- экспериментальные (выполняются по предложению судьи, возможно непосредственно в судебном заседании);
- условно-свободные (выполненные после возникновения дела, в связи и не в связи с ним, но не специально для экспертизы (объяснения, заявления, протоколы допроса и др.).

Это значит, что обвинения в подделке подписей изначально не должны быть голословны. Сторона, заявляющая назначение судебной почерковедческой экспертизы, должна собрать материал, по которому будет такая экспертиза проводиться.

Обжалование собрания в связи с отсутствием подтверждения компетенции голосующих:

У каждого ТСЖ должны быть оригиналы заявлений от собственников о вступлении в члены. Таких заявлений должно быть не менее 50% (по площадям) от всех собственников многоквартирного дома.

Реестр членов является вторичным доказательством, первичное – сами заявления. Если их нет, ваш оппонент может с легкостью обжаловать собрание.

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Судебная практика:

Определение Верховного Суда РФ от 5 апреля 2023 г. № 305-ЭС23-3319

Теплосбыт взыскивал с УК стоимость теплоэнергии на ГВС, УК отказывалась уплачивать, ссылаясь на заключенные между жителями дома и РСО "прямые" договоры ГВС.

Однако суды указали следующее:

- в МКД с нецентрализованной системой ГВС (при наличии ИТП) коммунальная услуга ГВС может быть предоставлена только исполнителем, осуществляющим эксплуатацию внутридомового оборудования, относящегося к общему имуществу в МКД, с помощью которого приготавливается горячая вода. Таким исполнителем может быть только лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом;
- в соответствии **с письмом Минстроя России от 07.05.2018 № 20237-0г/04** в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и ГВС между собственниками помещений в МКД и РСО договор предоставления коммунальной услуги, предусмотренный ст. 157.2 ЖК РФ, заключен быть не может, поскольку в данном случае РСО предоставляет коммунальный ресурс для самостоятельного производства коммунальной услуги и сама не является производителем такой услуги;
- преобразование "чистой" тепловой энергии в коммунальные услуги "Отопление" и "Горячее водоснабжение" (компонент "Энергия") осуществляется внутри МКД и посредством оборудования (ИТП), относящегося к общему имуществу собственников дома, при таких обстоятельствах РСО не может являться исполнителем данных коммунальных услуг;
- данная позиция отражена **также в Определении Верховного суда РФ от 26.11.2020 N 301-ЭС20-18436.**

ВС РФ отказал УК в пересмотре дела.

* информация системы Грант, Обзор за апрель 2023.

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Законопроекты

- обязать органы ГЖН вести реестр протоколов ОСС по вопросам капремонта в домах, где фонд формируется на спец.счете. Собственники помещений в свою очередь должны будут проводить строительный контроль за работами по капремонту и размещать итоговый акт в ГИС ЖКХ (на общественном обсуждении)
- *№ 363942-8* с предложением включить ветки, траву и листья, другие отходы от содержания территорий в состав ТКО.
- *№ 321577-8* – о корректном начислении пеней за ненадлежащее исполнение обязательств по оплате коммунальных ресурсов. Законодатели хотят ввести для управляющих организаций те же правила начисления пеней за неоплату коммунальных ресурсов, что и для граждан-потребителей.
- *№ 285045-8* -изменения в части проведения собрания через ГИС ЖКХ, также законопроект изменяется процедуру заочного голосования опросным путем. И возможность голосования через МФЦ (многофункциональный центр).

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Подписывайтесь на телеграмм-канал

https://t.me/tsg_uk

- ✓ Только актуальные новости в сфере ЖКХ
- ✓ Разбор судебной практики
- ✓ Комментарии юристов из первых уст

Скидка на услуги ЮК «Корпорация»

15%

Предъявите купон при заключении договора

Контактная информация

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Юридическая компания Корпорация

Мы будем полезны при решении следующих вопросов:

- изменение/создание Устава ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ
- работа с должниками
- работа с ресурсоснабжающими компаниями (РСО)
- взаимодействие с проверяющими органами
- консультации
- подготовка и проведение общих собраний
- создание и реорганизация ТСЖ и СНТ
- составление документов (письма, акты, договора, претензии, иски и т.д.)
- другие вопросы, возникающие в деятельности ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ

Контактная информация

Сайт 4tsg.ru

Телефон: 8 800 600 07 80
(звонок бесплатный)

Консультации по России:

Whats App/Viber +79616363576 (звонок бесплатный)

Телеграмм-канал: tsg_uk