

СОДЕРЖАНИЕ

На повестке дня

- | | стр. |
|--|------|
| А. Музыкантский
Жилищное самоуправление граждан
как национальная идея | 4 |
| Ю. Полонский
Per aspera ad astra | 7 |
| Ю. Хохлов
Жилищное самоуправление: кто против? | 14 |
| Г. Гаевой
Реформа ЖКХ закончена. Что дальше? | 16 |
| Новое в законодательстве | 21 |
| С. Шиянов
Увидеть капитальный ремонт и умереть? | 22 |

ТСЖизнь

- | | |
|---|----|
| С. Строганов
Легкий пар председателя ТСЖ | 24 |
| А. Борисов
Детский праздник | 27 |
| В. Федорук
Управляем теплом в автоматическом режиме,
или Практика внедрения инновационного
оборудования | 28 |
| В. Федорук
Доверяй, но проверяй | 29 |
| А. Павлов
Воплощение теории в практику | 33 |
| Е. Сизёнов
Не пассивность, а доверие | 38 |

Правоприменительная практика

- | | |
|---|----|
| И. Фельдман
Банковские проценты на средства,
накопленные на спецсчете на капремонт | 42 |
| К. Свириденко
Оговорка по Фрейду | 42 |

**Председатель
ТСЖ
№ 1(87) 2015**

стр.

В. Федорук Кто в ответе за температурный режим в помещениях	44
О. Перминова Об оспаривании решения жилищной инспекции о привлечении к административной ответственности	46
Прокуратура в действии	48
По сообщениям ФАС	50

Информационно-
аналитический журнал
издается с 2007 года

Технология обслуживания

Е. Юнисова Это волшебное слово «экономия»	52
Е. Грищенко Противогололедные реагенты: во зло или во благо?	54

Подписной индекс:

82301 - в каталоге

агентства «Роспечать»

Как подписаться на журнал

1. ОФОРМИТЬ ПОДПИСКУ ЧЕРЕЗ:

- агентство «РОСПЕЧАТЬ» (подписной индекс – 82301);
- агентство «УРАЛ-ПРЕСС»;
- агентство «ДЕЛОВЫЕ ИЗДАНИЯ».

2. ОФОРМИТЬ ПОДПИСКУ ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ (в любое время)

Через редакцию можно оформить подписку на ежемесячное
получение журнала в виде:

- печатной версии (отправка простой бандеролью);
- электронной версии журнала в pdf-формате.

Счета (или квитанции для физических лиц) можно скачать на сайте
журнала www.pr-tsjs.ru или отправив запрос по электронной почте
на e-mail: eluas@yandex.ru.

**При оплате подписки через редакцию в феврале, марте и т.д. вместе с
очередным номером в ваш адрес будут высланы все ранее вышедшие
номера за 2014 год.**

Об оспаривании решения жилищной инспекции о привлечении к административной ответственности



Если вы получили грозное уведомление из ГЖИ о привлечении ТСЖ к административной ответственности по ст. 7.23.1 КоАП РФ за то, что не раскрыли информацию о деятельности ТСЖ на официальных сайтах, не паникуйте!

Ольга ПЕРМИНОВА -
независимый эксперт в сфере ЖКХ

Согласно ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления:

- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Способ управления МКД выбирается на общем собрании собственников помещений в МКД. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в МКД.

В соответствии со ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в МКД для совместного управления общим имуществом в МКД, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных МКД, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД.

Ст. 161 ЖК РФ также установлено, что при управлении МКД управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в МКД за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома. С 01.09.2014 Федеральным законом № 255-ФЗ от 21.07.2014 внесены поправки в ст. 162 ЖК РФ, согласно которой в настоящее время деятельность по управлению МКД управляющими организациями лицензируется, то есть осуществляется на основании лицензии.

Таким образом, ЖК РФ разграничивает понятие управление многоквартирным домом посредством управляющей органи-

зацией (которая с 01.09.2014 должна иметь лицензию на осуществление данной деятельности) и которая управляет домом на основании договора управления в котором 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 и жилищных объединений, которые являются некоммерческими организациями, где сами собственники - их члены осуществляют управление своими домами без договора управления.

При управлении МКД товариществом собственников жилья, указанное товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в МКД, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД.

Согласно ст. 161 ЖК РФ управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ №731 от 23.09.2010.

Данный стандарт раскрытия информации распространяется также на ТСЖ в редакции Постановления Правительства РФ № 94 от 06.02.2014 «О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

Из всего вышесказанного следует, что указанная обязанность товариществам собственника жилья вменена, но ответственность за не исполнение этой обязанности законом не установлена.

ТСЖ и их председатели правления не могут привлекаться к административной ответственности по ст. 7.23.1 КоАП РФ за то, что они не раскрыли информацию о деятельности ТСЖ на официальных сайтах органов исполнительной власти. Эти доводы основаны на следующих нормах права:

Согласно п. 1 ст. 7.23.1. КоАП РФ:

1. Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД на основании договоров управления, установленных стандартом раскрытия информации порядка, способов или сроков раскрытия информации, либо раскрытие информации не в полном объеме, либо предоставление недостоверной информации влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 30 000 до 50 000 руб.; на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей - от 250 000 до 300 000 руб.

ТСЖ является представителем собственников МКД и представительство основано на предписании закона. ТСЖ управляет имуществом доверителя без извлечения прибыли, так как создано самими собственниками МКД для совместного управления имуществом МКД (ст. 135 ЖК РФ) на бездоговорной основе, так как органом управления ТСЖ являются сами

собственники МКД. ТСЖ осуществляет безвозмездное управление МКД (без извлечения прибыли), в пределах членских взносов (обязательные платежи) о чем свидетельствует огромное различие в налогообложении коммерческих Управляющих организаций (УО) и ТСЖ.

Помимо выше сказанного можно добавить, что существенную роль играет и сосредоточение внимания на нарушении процессуальных прав председателей ТСЖ, если на стадии возбуждения административного дела они не привлекаются к даче показаний, а просто ставятся в известность о вынесенном в отношении них постановлении.

Кроме того, ТСЖ следует знать, что в силу ст. 28.4 КоАП РФ прокуратура не уполномочена на возбуждение дел об административных правонарушениях прокурором по ст. 7.23.1 КоАП РФ, так как она уполномочена осуществлять контроль за соблюдением Конституции РФ и законов, а Постановление правительства №731 не является законом, а является подзаконным нормативным актом.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Судебная практика подтверждает справедливость вышеизложенных положений:

- Постановление Федерального Арбитражного суда Московского округа от 12.08. 2013 г. по делу № А41-44897/12 (ТСЖ «Юбилейный,37» против Главного Управления МО ГЖИ):

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22 апреля 2013 г. и решение Арбитражного суда Московской области от 7 февраля 2013 г. по делу № А41-44897/12-отменить.

Признать незаконным и отменить постановление Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» по делу об административ-

ном правонарушении № 3-03424-2012 от 24 сентября 2012 г. о привлечении товарищества собственников жилья «Юбилейный, 37» к административной ответственности по ст. 7.23.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

- Постановление Арбитражного суда Забайкальского Края от 12.08.2013 г. по делу № А41-44897/12,(ТСЖ «Журавушка» против ГЖИ Забайкальского края);

- решение Западнодвинский районного суда Тверской области по делу № 12-14/2014 г. (председатель правления против Главного управления ГЖИ Тверской области)

Данная статья не является призывом к несоблюдению ПП РФ №731, напротив, автор считает обязательным исполнять данную норму Закона. Однако, в случае незаконного привлечения к административной ответственности ТСЖ, ЖСК, ЖК и их руководителей, предлагает обоснованно отстаивать свою позицию, ориентируясь исключительно на постулаты Закона и судебную практику.

ЩЕРБИНКАЛИФТКОМПЛЕКТ



Щ
Л
К

Запасные части и комплектующие изделия
для всех типов лифтов.
Комплекты модернизации.

Самый большой выбор запасных частей к лифтам в России

тел./факс: (495) 505-62-33,
(926) 963-16-77,
(926) 963-16-78

www.liftkomplekt.ru
E-mail: shlk@shlk.ru

Юридический/почтовый адрес:
142172, г. Москва, г. Щербинка,
ул. Высотная, д.6