

**Экономические основы
правового сопровождения деятельности ТСЖ «Спартак».**
(к общему собранию от 24 марта 2018 года)

1. Правовое сопровождение работ ТСЖ «Спартак» предусматривает:

1.1. Отслеживание, изучение и применение в повседневной работе ТСЖ «Спартак» изменений ЖК РФ, Постановлений Правительства по ЖКХ, Кодекса об административных правонарушениях, приказов Департамента по тарифам НСО, Постановлений Правительства НСО и Мэрии г. Новосибирска, ГЖИ НСО, судебных постановлений в практике ЖКХ.

1.2. Представление интересов ТСЖ «Спартак» по жалобам и заявлениям собственников и юридических лиц в суде, в ГЖИ, в прокуратуре, а администрации и иных надзорных органах.

1.3. Представление интересов ТСЖ «Спартак» при взаимодействии с юридическими лицами по возникающим договорам, соглашениям и иным гражданско-правовым отношениям с целью соблюдения экономических интересов ТСЖ и стандартов управления МКД.

1.4. Сопровождение текущей деятельности по всем возникающим вопросам на соответствие требованиям текущих редакций ЖК РФ, ПП РФ №354, Приказов Департамента по тарифам, Постановлений Правительства НСО, Мэрии г. Новосибирска, ГЖИ НСО, прокуратуры и др.

1.5. Сопровождение на соответствие стандартам управления МКД текущей деятельности штатного персонала ТСЖ «Спартак», включая официальную переписку председателя правления с иными лицами и организациями.

1.6. Сопровождение договоров ресурсоснабжения, включая дополнительные соглашения от ресурсодержателей на соответствие специфике степени благоустройства МКД №16 по ул. Спартак и текущим изменениям законодательства.

1.7. Организация и выполнение работы по взысканию в судебном порядке просроченной задолженности от должников за жилищно-коммунальные услуги.

1.8. Правовое сопровождение работ ТСЖ «Спартак» с проектными и подрядными организациями по вопросам капитального и текущего ремонтов общего имущества МКД №16 по ул. Спартака и имущества собственников нежилых помещений в местах общего пользования.

2. Что позволяет экономить правовое сопровождение.

Одним из главных вопросов, волнующих собственников МКД является экономия затрат собственника на содержание общего имущества и управление многоквартирным домом.

В этой связи возникает вопрос а какой эффект от правового сопровождения работ в указанном выше объёме и вообще нужно оно или нет.

На самом деле правовое сопровождение работ необходимо и является одним из главных инструментов, обеспечивающим показатели эффективности деятельности ТСЖ и экономии затрат в качестве:

- **условного экономического эффекта**, позволяя избегать штрафов за нарушения стандартов управления:

- **реального экономического эффекта** за счёт постоянного контроля договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями и начислений стоимости коммунальных ресурсов по данным фактического учёта коммунальных ресурсов, исключая упрощённые или укрупнённые схемы коммерческого учёта.

МКД №16 по ул. Спартака получает тепловую энергию от ОАО «СИБЭКО» в составе более 8000МКД. Из МКД, присоединённых к сетям ОАО «СИБЭКО» более 6 000МКД имеют ОДПУ, по которым ОАО «СИБЭКО» снимает показания ОДПУ дистанционно и сам обрабатывает в месячные отчёты за 3 дня с 22 по 25 число отчётного месяца.

Кроме того ОАО «СИБЭКО» принимает и ведёт обработку показаний сотен тысяч квартирных приборов учёта.

Совершенно очевидно, что это невозможно без «автоматизации» указанного вида работ с укрупнёнными расчётами, в том числе с внедрением понятия 1/12 для начисления

отопления равномерными оплатами с последующим уточнением и перерасчётом по итогам года по распоряжению Губернатора НСО №211-п от 14.07.2016 года.

ТСЖ «Спартак» само снимает и расшифровывает показания своих ОДПУ.

Само ведёт расшифровку показаний ОПУ в виде месячных отчётов, архивируя данные и вводя их в систему начислений.

Само рассчитывает фактический объём годового потребления и фактическое значение 1/12.

Оперативно сопровождает договор теплоснабжения, мотивированно отсеивая несоответствующие данным фактического учёта дополнительные соглашения от ОАО «СИБЭКО».

Реализует мероприятия по энергосбережению, в том числе управляя процессом подачи тепловой энергии в сеть дома.

Указанные виды работ при сравнительно небольших затратах на их выполнение дают реальный экономический эффект более миллиона рублей в год **(не увеличение стоимости теплоснабжения на указанную сумму, на общих основаниях без учёта степени благоустройства и мероприятий по энергосбережению).**

Этот вид экономического эффекта пропадает за короткое время при прекращении самостоятельных работ по правовому сопровождению договора теплоснабжения, обслуживанию ОДПУ, расшифровке показаний в месячные отчёты без контроля дистанционных показаний ОАО «СИБЭКО».

ОАО «СИБЭКО» ведёт дистанционный учёт показаний всех ОДПУ, всех МКД, начисляет стоимость теплоснабжения по показаниям ОДПУ, что от ТСЖ постоянного контроля и сверки.

ОАО «СИБЭКО» сверяет свои данные с данными ТСЖ, при наличии у ТСЖ самостоятельного учёта.

Если его нет, то руководствуется своими данными, которые никто не оспорил своевременно и оперативно.

Свой учёт одно из главных мероприятий энергосбережения в ТСЖ

3. Деятельность формирующая условный экономический эффект.

К показателям условного экономического эффекта за истёкший период **следует отнести текущую ежедневную работу по правовому сопровождению всех видов деятельности ТСЖ** в соответствии с динамикой изменения законодательства по ЖКХ, что обеспечивает отсутствие нарушений в стандартах управления МКД, которые в случае выявления надзорными органами ГЖМ влекут штрафы до **250 000 руб.**

За последние полтора года по жалобам собственников-должников за услуги было предотвращено непредвиденных возможных расходов на штрафы до **250 000руб.**, а именно:

- **4 проверки ГЖИ**, из которых **2** проверки по жалобам Корниенко Н.А. и **2** проверки по жалобам Березовского И.Д.

Проверки ГЖИ не выявили нарушений стороной ТСЖ стандартов управления МКД.

Не повлекли штрафов на сумму не менее **250000руб.**

Подобные штрафы существуют в практике проверок ГЖИ иных управляющих организаций, у которых нарушения выявлены.

- **2 проверки прокуратурой** по жалобам Березовского И.Д., которые так же закончились разъяснениями ТСЖ «Спартак» и предоставлением прокуратуре документов, которые приняты без выявления административных правонарушений стороной ТСЖ «Спартак» стандартов управления МКД, следовательно, без исков об административных правонарушениях.

В этой связи есть обращение к собственникам решать проблемные вопросы в правлении ТСЖ, не привлекая надзорных органов, так как правлением и председателем правления не допускаются нарушения, отслеживаются изменения законодательства по ЖКХ, обеспечиваются законные, вытекающие из данных коммерческого учёта и решений общих собраний начисления стоимости жилищно-коммунальных услуг без приписок и нарушений.

3. Показатели реального экономического эффекта за истекший период.

Реальный экономический эффект снижением затрат на энергоснабжение является многолетней работой по правовому сопровождению всех видов отношений ТСЖ с ресурсоснабжающей организацией, от заключения договора до его сопровождения ежемесячно до настоящего времени и в последующие дни.

Как уже сказано выше прекращение этого вида работ делает отношения многоквартирного дома №16 по ул. Спартака с ресурсоснабжающей организацией на общих основаниях как один из тысяч домов, который не контролирует свои начисления стоимости теплоснабжения, полагаясь на ресурсодержателя. Это относится к теплоснабжению по договору с СИБЭКО и к электроснабжению по договору с ОАО «Новосибирскэнергосбыт».

Договоры ресурсоснабжения по тепло-водоснабжению с ресурсодержателями приведены в соответствие с требованиями ЖК РФ, Правил учёта тепловой энергии и теплоносителя, схемой теплоснабжения г. Новосибирска до 2030 года, утверждённой приказом по Министерству энергетики РФ от 14.02.2013 года №2 ещё в 2013-2014 годах.

Снижение договорного объёма закреплено в договоре теплоснабжения ТСЖ «Спартак» №9688 от 13.01.2013 года с существовавших в ранее заключенных договорах с **4500 Гкал/год до 2580,479 Гкал/год в договоре 2013 года №9688 от 13.01.2013 года.**

Договор №9688 от 13.01.2013 года с ОАО «СИБЭКО» и сегодня соответствует всем изменениям законодательства по ЖКХ, новым Правилам учёта тепловой энергии и теплоносителя, параметрам МКД №16 в схеме теплоснабжения г. Новосибирска до 2030 года по состоянию и на 2018 год. Соответствует и изменениям, которые рассматриваются Государственной думой во втором чтении в период нашего собрания 24 марта 2018 года.

В договоре теплоснабжения учтены и степень благоустройства дома и параметры теплопотребления, что позволило дважды мотивированно предотвратить изменение договорного объёма в сторону завышения почти на **1000 Гкал** на общих основаниях, без учёта степени благоустройства и мероприятий по ресурсосбережению **в 2016 и в 2017 годах.**

При тарифе тепловой энергии ориентировочно **1200руб.** наш договор мотивированно не позволил увеличить предлагаемыми к подписанию **дополнительными соглашениями к договору** годовую оплату за тепловую энергию почти на **1,5 миллиона рублей с учётом потребления ГВС и наличия бойлера.**

Контроль переписки с ресурсодержателями это важнейшее мероприятие по энергосбережению.

По ОДН постоянно уточнения пытается делать в сторону увеличения ОАО «Новосибирскэнергосбыт, что ТСЖ не допускает контролем параметров дома в переписке и работой ОДПУ на всех участках потребления электроэнергии.

Желание сохранить договорной объём на **1000 Гкал больше** в истории отношений ТСЖ с ОАО «СИБЭКО» осталось, так как такая норма увеличения достижима при расчётах на общих основаниях с учётом отсутствия данных о степени благоустройства дома и мероприятиях по энергосбережению.

Попытки ОАО «СИБЭКО» вернуться к пересмотру договорного объёма сохраняются.

Поэтому сопровождение договора ресурсоснабжения и коммерческого учёта теплопотребления по существующей в ТСЖ последовательности работ должно быть постоянным, так же как за истёкший период.

За последнее время произошла тотальная установка ИПУ с сокращением потребления ГВС в 3-4 раза по сравнению с ранее существовавшим учётом по нормативам из постановления мэра №740.

Отменены нормативы отопления из постановления мэра №740, которые согласно данным схемы теплоснабжения Новосибирска до 2030 года в 1,5 раза завышали реальную стоимость отопления для населения.

Отменены повышающие коэффициенты по отоплению для МКД без ОДПУ.

Ресурсодержатели потеряли существенные объёмы доходов за не предоставляемые услуги по горячему водоснабжению тотально и по отоплению в домах без ОДПУ.

Поэтому попытки пересмотра договоров ресурсоснабжения будут в настоящее время постоянными с целью уточнения параметров договора теплоснабжения.

От ОАО СИБЭКО поступало в 2017 предложение о заключении договора горячего водоснабжения с отдельным учётом и передачей начислений по горячей воде СИБЭКО почти на миллион рублей.

В этом было стороне ресурсодержателя в переписке мотивированно отказано, так как в доме установлен бойлер под учётом ОДПУ.

Коммунального ресурса «горячая вода» ОАО «СИБЭКО» дому не поставляет, а только тепловую энергию с общим учётом по ОДПУ.

Было и другое предложение заключить дополнительное соглашение к договору с увеличением договорного объёма потребления тепловой энергии почти на 1000 Гкал/год, или на 1,2 млн.руб./год, в чём так же в переписке мотивированно отказано.

Поэтому существующий реальный экономический эффект, практически миллион рублей будет потерян сразу после прекращения текущей деятельности в ТСЖ «Спартак» по правовому сопровождению работ по теплоснабжению и иных видов деятельности.

Кто не может мотивированно отказать принуждается к изменению условий договора в судебном порядке.

Кто прекращает контроль работы ОПУ, правовое сопровождение договора теплоснабжения, тот постепенно получает обоснование в повышении теплопотребления и стоимости теплоснабжения.

4. Взыскание долгов по договору управления.

Правовое сопровождение работ по взысканию убытков по долгам потребителей в настоящее время обязано сопровождаться досудебной претензионной работой в обязательном порядке.

Отсутствие доказательств по досудебному урегулированию спора может повлечь отказ в принятии искового заявления, а отсутствие договора управления влечёт отказ мирового суда рассматривать взыскание долгов судебным приказом по упрощённой схеме.

Типичным приёмом должников неоплаты услуг является ссылка на отсутствие договора оказания коммунальных услуг с ТСЖ (Корниенко Н.А. и Березовский И.Д. Леонов, Ильин).

В 2014 - 2015 годы разработан и утверждён 28 марта 2015 года общим собранием собственников в соответствии с требованиями и спецификой благоустройства договор управления многоквартирным домом №16 по ул. Спартак.

Договор никем не обжалован, вступил законную силу и позволил для взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги ускорить работу применением судебных приказов в мировой суд.

Судебные процессы по взысканию долга сегодня очень длительные.

Несколько месяцев.

Требование суда к ТСЖ «Спартак» это строжайшее соблюдение всего законодательства по ЖКХ. Проверка начислений на соответствие последних норм права.

Взыскание только при наличии безупречных доказательств со стороны ТСЖ и досудебной претензионной работы и начислений в суммы основного долга и пени.

Наличие выписок из решений общих собраний.

Наличие выписок из лицевых счетов, с отражением всех перерасчётов правильно и своевременно.

Наличие или отсутствие договора предоставления коммунальных услуг.

Количество заседаний по каждому делу от 3-х до 5-ти.

При этом в судебных спорах возможны и апелляционная и кассационная инстанции

Договор управления «обкатан» в мировом суде по взысканию конкретных долгов с конкретных должников имена которых правлению известны.

Текущей проблемой требующей привлечения к её решению общего собрания, является проблема отношений с Березовским И.Д.

Березовский И.Д. вопреки ст.44 ЖК РФ отказывается исполнять договор управления и оплачивать содержание его участка сети и использование земельного участка для детской игровой площадки детского сада Ладушки.

Сегодня оборудование электроснабжения помещения №21 в подвале дома несёт угрозу возникновения пожара от короткого замыкания кабеля с металлоконструкциями подвала в случае нарушения изоляции.

Детские площадки в городе по приказу Губернатора подлежат аттестации и учёту с целью обеспечения безопасности детей.

Березовский отказывается взять этот участок в аренду, что бы самому обеспечивать безопасность, отказался зарегистрировать её за собой.

Вынужденно использует эту площадку для детского сада, так как жители дома намеренно соорудили ей прямо возле входа в его помещение.

Дети, посещающие детский сад Ладушки вынуждены на ней играть, так как выход из детского сада прямо на площадку.

Таким образом, на этой площадке играют чужие дети, за безопасность которых несёт ответственность правление товарищества.

Эта площадка приобрела в 2017 году статус бесхозной на придомовой территории.

Своё нежелание исполнять правила жизни в многоквартирном доме, установленные общим собранием Березовский И.Д. отстаивает в суде и бесконечных жалобах прокурору, используя в каждом случае без стеснения ложную информацию

Через короткое время сам, давая противоположную информацию, доказывает ложность предыдущей информации.

Судебный процесс с Березовским И.Д. по взысканию с него неосновательного обогащения длился год с мая 2016 года по май 2017 года.

В процессе этого периода были внесены существенные изменения в ЖК РФ и ПП РФ.

Так с 01.01.2017 года изменениями в ПП РФ №354 собственники нежилых помещений стали обязаны заключать договора ресурсоснабжения напрямую с ресурсодержателями, а договора заключенные ранее должны быть приведены в соответствие с действующим законодательством.

И ресурсодержатели для собственников нежилых помещений являются исполнителями коммунальных услуг, вопреки п.9 ст.161 ЖК РФ, согласно которому в доме может быть только одна управляющая организация, вопреки п.2 ПП РФ №354, что управляющая организация и есть исполнитель услуг в доме.

Изменениями законодательства порождена ситуация требующая согласования вопросов с ресурсодержателями как они понимают себя исполнителями услуг и какова судьба договоров электроснабжения, которые все стали не соответствовать действующему законодательству.

Все наши материалы по электроснабжению, приобщённые к материалам дела стали доказательством того, что они подлежат приведению в соответствие с изменившимися законами.

Березовский в декабре 2016 года подал встречный иск, требуя перерасчёта со ссылкой на отменённый в 2012 году п.36 ПП РФ №307.

Суд в 2017 году принял встречный иск Березовского И.Д. к производству, оставив исковое заявление ТСЖ без внимания, не отвечая ни на вопросы, ни на отзыве против встречного иска, не желая разбираться законодательстве по ЖКХ с учётом текущих изменений и отсутствия судебной практики.

12 мая 2017 года судья Зинина И.В. вынесла решение удовлетворить встречный иск Березовского И.Д., не указав в решении судьбу искового заявления ТСЖ «Спартак».

Перед этим 10 августа 2016 года она вынесла решение о подсудности иска ТСЖ «Спартак» Центральному районному суду в силу наличия договора управления в ТСЖ «Спартак» с собственниками, таким образом у нас есть определение суда о законности договора управления в суде общей юрисдикции.

На судебном заседании в октябре 2017 года отказала принять заявление о пересмотре дела по вновь открывшимся обстоятельствам после публикации Березовским И.Д. в СМИ города фильма, что он благородный предприниматель за счёт своих средств построил на пустыре детскую площадку для детского сада Ладушки, а во встречном иске назвал эту площадку общедомовой перед своим подъездом.

Свой отказ судья мотивировала тем, что для неё ложные данные встречного иска не являются новостью.

01.02.2018 года судья отказала ТСЖ «Спартак» в разъяснении решения суда, которым предписала ТСЖ «Спартак» сделать перерасчёт по п.36 ПП РФ №307, уже не отказывая в наличии договора управления, а сказав, что ТСЖ не доказало, что оно обслуживало сеть Березовского И.Д. при наличии в материалах дела журнала производства работ по электроснабжению с 2012 года.

Как проходили судебные заседания, пояснил председатель правления в своём докладе.

Как вели себя представители Березовского И.Д. в суде они продемонстрировали на собрании, пытаясь его сорвать или внести на голосование вопросы не отражённые в повестке дня, что дало бы основание признать в судебном порядке решение общего собрания незаконными.

У ТСЖ появилась с учётом определения суда от 10 августа 2017 года возможность взыскания с Березовского И.Д. задолженности по договору управления в полном объёме.

Однако существенно изменились обстоятельства, которые и предопределили предложения для голосования по повестке дня по площадке перед входом в помещение №21 и по сети электроснабжения помещения №21.

Предложения по электроснабжению помещения №21.

Все изменения законодательства на дату 01.01.2017 года учтены в проекте капитального ремонта системы электроснабжения дома и согласованы ОАО «Новосибирскэнергосбыт».

Предлагаю с учётом сказанного выше поставить на голосование вопрос для принятия решения общим собранием:

потребовать от ОАО «Новосибирскэнергосбыт»:

- прекратить электроснабжение помещения №21 по договору, противоречащему проектной документации электроснабжения МКД №16 и безопасности эксплуатации электроустановки МКД №16 по ул. Спартака;

- внести в договор ресурсоснабжения с Березовским И.Д. и ТСЖ «Спартак» изменения с учётом действующей и согласованной документации на электроснабжение МКД №16 и нежилых помещений, действующего законодательства с учётом которого исполнителем услуг для нежилых помещений является ресурсодержатель, наличия в подвале дома участка частной сети для электроснабжения помещения №21, требований п.1 ст.539, п.9 ст.161 ЖК РФ и п.2 ПП РФ №354, согласно которым в доме может быть только одна управляющая организация, а обслуживание участка сети в балансовой принадлежности собственника осуществляется за его счёт с передачей эксплуатационной ответственности за указанный участок исполнителю услуг либо ОАО «Новосибирскэнергосбыт», либо ТСЖ «Спартак» согласно согласованного проекта капитального ремонта.

Предложение детской площадке.

Решением суда от 12 мая 2017 года установлено, что детская площадка перед входом в помещение №21 расположена на придомовой территории, организована жителями дома, препятствует свободному входу в помещение №21.

В 2017 году согласно постановлению Правительства НСО была проведена регистрация детских площадок многоквартирных домов, аттестацией на безопасную эксплуатацию для посещения детьми. В МКД №16 зарегистрирована штатная по проекту детская площадка на внутреннем участке придомовой территории.

По детской площадке перед входом в помещение №21 предлагаю проголосовать:

- выполнить силами подрядной организации демонтаж ограждения перед входом в помещение №21 и малых форм, характерных для детской площадки с восстановлением

На судебном заседании в октябре 2017 года отказала принять заявление о пересмотре дела по вновь открывшимся обстоятельствам после публикации Березовским И.Д. в СМИ города фильма, что он благородный предприниматель за счёт своих средств построил на пустыре детскую площадку для детского сада Ладушки, а во встречном иске назвал эту площадку общедомовой перед своим подъездом.

Свой отказ судья мотивировала тем, что для неё ложные данные встречного иска не являются новостью.

01.02.2018 года судья отказала ТСЖ «Спартак» в разъяснении решения суда, которым предписала ТСЖ «Спартак» сделать перерасчёт по п.36 ПП РФ №307, уже не отказывая в наличии договора управления, а сказав, что ТСЖ не доказало, что оно обслуживало сеть Березовского И.Д. при наличии в материалах дела журнала производства работ по электроснабжению с 2012 года.

Как проходили судебные заседания, пояснил председатель правления в своём докладе.

Как вели себя представители Березовского И.Д. в суде они продемонстрировали на собрании, пытаясь его сорвать или внести на голосование вопросы не отражённые в повестке дня, что дало бы основание признать в судебном порядке решение общего собрания незаконными.

У ТСЖ появилась с учётом определения суда от 10 августа 2017 года возможность взыскания с Березовского И.Д. задолженности по договору управления в полном объёме.

Однако существенно изменились обстоятельства, которые и предопределили предложения для голосования по повестке дня по площадке перед входом в помещение №21 и по сети электроснабжения помещения №21.

Предложения по электроснабжению помещения №21.

Все изменения законодательства на дату 01.01.2017 года учтены в проекте капитального ремонта системы электроснабжения дома и согласованы ОАО «Новосибирскэнергосбыт».

Предлагаю с учётом сказанного выше поставить на голосование вопрос для принятия решения общим собранием:

потребовать от ОАО «Новосибирскэнергосбыт»:

- прекратить электроснабжение помещения №21 по договору, противоречащему проектной документации электроснабжения МКД №16 и безопасности эксплуатации электроустановки МКД №16 по ул. Спартака;
- внести в договор ресурсоснабжения с Березовским И.Д. и ТСЖ «Спартак» изменения с учётом действующей и согласованной документации на электроснабжение МКД №16 и нежилых помещений, действующего законодательства с учётом которого исполнителем услуг для нежилых помещений является ресурсодержатель, наличия в подвале дома участка частной сети для электроснабжения помещения №21, требований п.1 ст.539, п.9 ст.161 ЖК РФ и п.2 ПП РФ №354, согласно которым в доме может быть только одна управляющая организация, а обслуживание участка сети в балансовой принадлежности собственника осуществляется за его счёт с передачей эксплуатационной ответственности за указанный участок исполнителю услуг либо ОАО «Новосибирскэнергосбыт», либо ТСЖ «Спартак» согласно согласованного проекта капитального ремонта.

Предложение детской площадке.

Решением суда от 12 мая 2017 года установлено, что детская площадка перед входом в помещение №21 расположена на придомовой территории, организована жителями дома, препятствует свободному входу в помещение №21.

В 2017 году согласно постановлению Правительства НСО была проведена регистрация детских площадок многоквартирных домов, аттестацией на безопасную эксплуатацию для посещения детьми. В МКД №16 зарегистрирована штатная по проекту детская площадка на внутреннем участке придомовой территории.

По детской площадке перед входом в помещение №21 предлагаю проголосовать:

- выполнить силами подрядной организации демонтаж ограждения перед входом в помещение №21 и малых форм, характерных для детской площадки с восстановлением

первоначального состояния ландшафта придомовой территории на участке перед входом в помещение №21.

При этом у березовского пока эти мероприятия не исполнены остаётся возможность письменным заявлением в ТСЖ решить вопрос об аренде участка и капитальном ремонте его участка сети.

5. Сведения о реформировании жилищного законодательства.

Отслеживание, изучение и применение в повседневной работе ТСЖ «Спартак» изменений ЖК РФ, Постановлений Правительства по ЖКХ, Кодекса об административных правонарушениях, приказов Департамента по тарифам НСО, Постановлений Правительства НСО и мэрии г. Новосибирска, ГЖИ является постоянным отдельно существующим видом деятельности, без которого невозможно принять безошибочные решения в текущей деятельности ТСЖ. Проверка деятельности управляющих компаний на соответствие законодательству по ЖКХ стала так же повседневной практикой работы контролирующих органов.

Отмечены следующие изменения жилищного законодательства ниже перечисленными нормативно-правовыми актами, подлежащими изучению и применению в работе ТСЖ «Спартак» для принятия решений в текущей деятельности:

Изменения в ЖК РФ

Список изменяющих документов

(в ред. Федеральных законов от 31.12.2005 N 199-ФЗ,

от 18.12.2006 N 232-ФЗ, от 29.12.2006 N 250-ФЗ, от 29.12.2006 N 251-ФЗ,
от 29.12.2006 N 258-ФЗ, от 18.10.2007 N 230-ФЗ, от 24.04.2008 N 49-ФЗ,
от 13.05.2008 N 66-ФЗ, от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 03.06.2009 N 121-ФЗ,
от 27.09.2009 N 228-ФЗ, от 23.11.2009 N 261-ФЗ, от 17.12.2009 N 316-ФЗ,
от 04.05.2010 N 70-ФЗ, от 27.07.2010 N 237-ФЗ, от 30.11.2010 N 328-ФЗ,
от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 18.07.2011 N 242-ФЗ, от 30.11.2011 N 349-ФЗ,
от 03.12.2011 N 383-ФЗ (ред. 28.07.2012), от 06.12.2011 N 395-ФЗ,
от 06.12.2011 N 401-ФЗ, от 07.12.2011 N 417-ФЗ, от 29.02.2012 N 15-ФЗ,
от 01.04.2012 N 26-ФЗ, от 05.06.2012 N 55-ФЗ, от 25.06.2012 N 93-ФЗ,
от 29.06.2012 N 96-ФЗ, от 28.07.2012 N 133-ФЗ, от 25.12.2012 N 271-ФЗ,
от 05.04.2013 N 38-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 28.12.2013 N 417-ФЗ,
от 04.06.2014 N 152-ФЗ, от 28.06.2014 N 182-ФЗ, от 28.06.2014 N 200-ФЗ,
от 21.07.2014 N 217-ФЗ, от 21.07.2014 N 255-ФЗ, от 21.07.2014 N 263-ФЗ,
от 01.12.2014 N 419-ФЗ, от 29.12.2014 N 458-ФЗ, от 29.12.2014 N 485-ФЗ,
от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 13.07.2015 N 236-ФЗ,
от 03.11.2015 N 307-ФЗ, от 28.11.2015 N 358-ФЗ, от 29.12.2015 N 399-ФЗ,
от 29.12.2015 N 404-ФЗ, от 31.01.2016 N 7-ФЗ, от 02.06.2016 N 175-ФЗ,
от 03.07.2016 N 267-ФЗ, от 03.07.2016 N 304-ФЗ, от 03.07.2016 N 355-ФЗ,
от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 03.07.2016 N 372-ФЗ, от 06.07.2016 N 374-ФЗ,
от 28.12.2016 N 469-ФЗ, от 28.12.2016 N 498-ФЗ, от 01.07.2017 N 149-ФЗ,
от 29.07.2017 N 257-ФЗ, от 29.07.2017 N 258-ФЗ, от 29.07.2017 N 279-ФЗ,
от 20.12.2017 N 399-ФЗ, от 20.12.2017 N 416-ФЗ, от 29.12.2017 N 462-ФЗ,
от 31.12.2017 N 485-ФЗ, от 31.12.2017 N 488-ФЗ, от 31.12.2017 N 503-ФЗ)

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг (ПП РФ №354)

Список изменяющих документов

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 04.05.2012 N 442,
от 27.08.2012 N 857, от 16.04.2013 N 344, от 14.05.2013 N 410,
от 22.07.2013 N 614, от 19.09.2013 N 824, от 17.02.2014 N 112,
от 25.02.2014 N 136, от 26.03.2014 N 230, от 24.09.2014 N 977,
от 14.11.2014 N 1190, от 17.12.2014 N 1380, от 14.02.2015 N 129,
от 04.09.2015 N 941, от 25.12.2015 N 1434, от 29.06.2016 N 603,
от 26.12.2016 N 1498, от 27.02.2017 N 232, от 27.06.2017 N 754,

от 09.09.2017 N 1091,
с изм., внесенными Определением Верховного Суда РФ
от 19.03.2013 N АПЛ13-82, Решением Верховного Суда РФ
от 31.05.2013 N АКПИ13-394)

Изменения в правила теплоснабжения в РФ (ПП РФ №808)

Список изменяющих документов от 31.12.2015 N 1530,
от 23.05.2016 N 452, от 12.07.2016 N 666, от 24.11.2016 N 1239,
от 25.11.2016 N 1245, от 26.12.2016 N 1498)

Приказ Министра ЖКХ НСО от 10.02.2016 г. №13,

согласно которому капремонт подлежит только общедомовое имущество, что потребовало изучения градостроительного кодекса для принятия решения по сетям нежилых помещений.

Изменения в градостроительный кодекс.

от 28.11.2015 N 339-ФЗ, от 29.12.2015 N 402-ФЗ,
от 30.12.2015 N 459-ФЗ, от 23.06.2016 N 198-ФЗ, от 03.07.2016 N 315-ФЗ,
от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 03.07.2016 N 368-ФЗ, от 03.07.2016 N 369-ФЗ,
от 03.07.2016 N 370-ФЗ, от 03.07.2016 N 371-ФЗ, от 03.07.2016 N 372-ФЗ,
от 03.07.2016 N 373-ФЗ, от 19.12.2016 N 445-ФЗ, от 07.03.2017 N 31-ФЗ,
с изм., внесенными Федеральным законом от 21.07.2014 N 219-ФЗ)

На основе указанных нормативно-правых актов ТСЖ «Спартак» организовало разработку силами лицензированной проектной организации полного комплекта проектной документации на капитальный ремонт, предусмотрев все разделы этого документа, вытекающие из требований современного законодательства, включая эксплуатационную инструкцию для исполнителя услуг ТСЖ «Спартак».

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 4 мая 2012 г. N 442

О ФУНКЦИОНИРОВАНИИ

**РОЗНИЧНЫХ РЫНКОВ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ, ПОЛНОМ
И (ИЛИ) ЧАСТИЧНОМ ОГРАНИЧЕНИИ РЕЖИМА ПОТРЕБЛЕНИЯ
ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ**

Список изменяющих документов

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 28.12.2012 N 1449,
от 30.12.2012 N 1482, от 30.01.2013 N 67, от 26.07.2013 N 630,
от 31.07.2013 N 652, от 26.08.2013 N 737, от 27.08.2013 N 743,
от 10.02.2014 N 95, от 31.07.2014 N 750, от 11.08.2014 N 792,
от 23.01.2015 N 47, от 28.02.2015 N 183, от 28.02.2015 N 184,
от 06.03.2015 N 201, от 28.05.2015 N 508, от 07.07.2015 N 680,
от 04.09.2015 N 941, от 22.02.2016 N 128, от 17.05.2016 N 433,
от 11.10.2016 N 1030, от 20.10.2016 N 1074, от 08.12.2016 N 1319,
от 23.12.2016 N 1446, от 26.12.2016 N 1498, от 04.02.2017 N 139,
от 07.05.2017 N 542, от 11.05.2017 N 557, от 24.05.2017 N 624,
от 07.07.2017 N 810, от 21.07.2017 N 863, от 28.07.2017 N 895,
от 28.08.2017 N 1016, от 28.10.2017 N 1311, от 10.11.2017 N 1351,
с изм., внесенными решением ВАС РФ от 21.05.2013 N ВАС-15415/12)

Текущие изменения ЖК РФ, которые вступят в действие с 01 апреля 2018 года ещё не опубликованы.


М.А. Шацкий
24.03.2018 2

Шацкий М.А.