

Правлению ТСН «Лофт Гарден»

ООО «Инвест-Проект» просит включить в повестку ближайшего правления (03.07.2019г) вопрос по обслуживанию собственников помещений – юридических лиц и арендаторов помещений. В связи с ситуацией невозможности оплаты КУ по предлагаемому алгоритму.

Вопрос о необходимости заключения договоров ТСН с арендаторами помещений на предоставление коммунальных услуг и услуг по эксплуатации здания.

Вопрос о необходимости выставления счетов по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг арендаторам помещений – юридических лиц и ИП по дополнительным соглашениям к основным договорам ТС собственников. Организации документооборота в соответствии с действующим законодательством в РФ и Уставом ТСН «Лофт Гарден».

Справочная информация ниже.

ТСН (ТСЖ) создается в целях управления многоквартирным домом. При этом осуществляя деятельность по управлению домом, товарищество несет ряд обязанностей. В их число входит содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и предоставление жильцам (арендаторам) коммунальных услуг. Об этом сказано в пункте 1 статьи 135 и пункте 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, письме Минстроя России от 10 апреля 2015 г. № 10407-АЧ/04.

«МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПИСЬМО

от 10 апреля 2015 г. N 10407-АЧ/04

ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСАХ, ВОЗНИКАЮЩИХ В СВЯЗИ С РЕГИСТРАЦИЕЙ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

В связи с поступлением многочисленных обращений по вопросам, связанным с регистрацией товариществ собственников жилья (далее - ТСЖ), а также с приведением учредительных документов и наименований юридических лиц в соответствие с нормами главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации созданных ранее ТСЖ направляю прилагаемую к настоящему письму информацию по указанному вопросу и прошу довести ее до органов государственного жилищного надзора, а также иных заинтересованных лиц.

Заместитель

Министра

-

Главный
жилищный
Российской
А.В.ЧИБИС

государственный
инспектор
Федерации

Приложение

к письму заместителя
строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
от _____ N _____

ИНФОРМАЦИЯ

ПО ВОПРОСУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Федеральным законом от 5 мая 2014 г. N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (далее - Закон N 99-ФЗ), вступившим в силу с 1 сентября 2014 г. (за исключением отдельных положений), введена новая организационно-правовая форма юридического лица - товарищество собственников недвижимости (далее - ТСН).

Таким образом, с 1 сентября 2014 г. товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ) в соответствии с Законом N 99-ФЗ является видом юридического лица, создаваемым в организационно-правовой форме ТСН.

В соответствии с пунктом 6 статьи 50 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) к отношениям по осуществлению некоммерческими организациями своей основной деятельности, а также к другим отношениям с их участием, не относящимся к предмету гражданского законодательства (статья 2 ГК РФ), правила ГК РФ не применяются, если законом или уставом некоммерческой организации не предусмотрено иное. При этом, в соответствии с пунктом 2 статьи 291 ГК РФ ТСЖ является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья. В настоящее время таким законом является Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Таким образом, даже с учетом принятия Закона N 99-ФЗ, создание и осуществление деятельности ТСЖ в настоящее время должно, по мнению Минстроя России, регулироваться, прежде всего, в соответствии с нормами ЖК РФ.

Кроме того, Минстрой России просит обратить внимание, что действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Законом N 99-ФЗ, не установлено требование об осуществлении перерегистрации ТСЖ в ТСН (часть 10 статьи 3 Закона N 99-ФЗ).

В соответствии с частью 7 статьи 3 Закона N 99-ФЗ учредительные документы, а также наименования ТСЖ, созданных до дня вступления в силу указанного закона, подлежат приведению в соответствие с нормами главы 4 ГК РФ (в редакции Закона N 99-ФЗ) при первом изменении учредительных документов таких ТСЖ. Изменение наименования ТСЖ в связи с приведением его в соответствие с нормами главы 4 ГК РФ (в редакции Закона N 99-ФЗ) не требует внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие его прежнее наименование. Учредительные документы таких ТСЖ до приведения их в соответствие с нормами

главы 4 ГК РФ (в редакции Закона N 99-ФЗ) действуют в части, не противоречащей указанным нормам.

На основании вышеизложенного и во избежание возникновения дополнительного социального напряжения среди граждан в вопросах управления многоквартирными домами Минстрой России считает необходимым обратить внимание органов государственного жилищного надзора на недопустимость направления в адрес ТСЖ требований, уведомлений или иного рода документов о необходимости осуществления перерегистрации ТСЖ, а также о внесении изменений в учредительные документы ТСЖ в случае отсутствия оснований, предусмотренных частью 7 статьи 3 Закона N 99-ФЗ.»

Обращаю внимание Правления ТСН «Лофт Гарден», что деятельность ТСН «Лофт гарден» не регулируется ФЗ «О некоммерческих организациях» о чем говорит пункт 3 статьи 1 «Предмет регулирования и область применения действий настоящего Федерального закона» главы 1 «Общие положения» :

« ...3. Настоящий федеральный закон не распространяется на потребительские кооперативы, товарищества собственников недвижимости, в том числе товарищества собственников жилья, садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества...(в редакции ФЗ от 29.11.2007 № 278-ФЗ, от 29.07.2017 № 217-ФЗ)

Обращаю ваше внимание на то, что обслуживание собственников помещений в домах нежилого фонда (апартаменты и офисы) созданным собственниками помещений ТСН, следовательно регулируются ЖК РФ и постановлениями Правительства РФ (привожу часть постановления с выделением пунктов, в которых четко сказано, что ТСН обязан заключать договора как с собственниками помещений, так и пользователями помещений (с точки зрения офисов пользователем помещения является арендатор на основании договора аренды помещения) и обязано выставлять документы на оплату КУ как собственникам помещений, так и пользователям помещений; обязаны выставлять платежные документы как собственникам, так и пользователям помещений.

Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416
"О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"

С изменениями и дополнениями от:

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Постановлением Правительства РФ от 26 марта 2014 г. N 230 в пункт 2 внесены изменения
См. текст пункта в предыдущей редакции

2. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации давать разъяснения о порядке применения Правил, утвержденных настоящим постановлением.

Председатель
Российской Федерации

Правительства
Д. Медведев

Правила
осуществления деятельности по управлению
многоквартирными домами
(утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416)

С изменениями и дополнениями от:

I. Общие положения

1. Настоящие Правила устанавливают стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме;

б) товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом без заключения договора управления с управляющей организацией (далее соответственно - товарищество, кооператив);

в) управляющими организациями, заключившими договор управления многоквартирным домом, в том числе в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) утратил силу;

См. текст подпункта "г" пункта 1

д) застройщиками, управляющими многоквартирным домом до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией (далее - застройщик - управляющая организация).

2. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее - минимальный перечень).

II. Стандарты управления многоквартирным домом

4. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

Подпункт "а" изменен с 26 сентября 2018 г. - Постановление Правительства России от 13 сентября 2018 г. N 1090

См. предыдущую редакцию

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

Подпункт "б" изменен с 26 сентября 2018 г. - Постановление Правительства России от 13 сентября 2018 г. N 1090

См. предыдущую редакцию

б) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

Подпункт "г" изменен с 11 апреля 2018 г. - Постановление Правительства РФ от 27 марта 2018 г. N 331

См. предыдущую редакцию

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;

Подпункт "д" изменен с 26 сентября 2018 г. - Постановление Правительства России от 13 сентября 2018 г. N 1090

См. предыдущую редакцию

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

Решением Верховного Суда РФ от 12 января 2015 г. N АКПИ14-1289 абзац девятый подпункта "д" пункта 4 настоящих Правил признан не противоречащим действующему законодательству

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

Подпункт "ж" изменен с 26 сентября 2018 г. - Постановление Правительства России от 13 сентября 2018 г. N 1090

См. предыдущую редакцию

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

Решением Верховного Суда РФ от 12 января 2015 г. N АКПИ14-1289 абзац пятый подпункта "з" пункта 4 настоящих Правил признан не противоречащим действующему законодательству

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке...»

Обращаю внимание членов Правления, что все это имеет отражение и в УСТАВЕ ТСН «Лофт Гарден:

Раздел 2 «Цели и виды деятельности товарищества»

П 2.1, подпункт д) организация обеспечения коммунальными услугами собственников помещений, а также арендаторов помещений;

П 2.1, подпункт з) заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

Раздел 3 «Правовой статус товарищества»

3.2 Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

Раздел 5 «Образование и использование средств и фондов товарищества, участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества»

П.1 Средства товарищества состоят:

В) платежей арендаторов помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемых коммунальных услуг, если это предусмотрено в их договорах аренды;

Д) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач товарищества:

П 5.2. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов, иных собственников и арендаторов помещений и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и самого товарищества. Также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных и иных услуг, предоставляемых членам товарищества (иным собственникам и арендаторам), если иное не зафиксировано в договорах между управляющими компаниями и товариществом.

Раздел 6. «Хозяйственная деятельность товарищества»

П.6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять коммерческую деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь поскольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

П.6.2. Для достижений своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

В) предоставление коммунальных услуг и иных услуг;

Г) иные виды деятельности, предусмотренные уставом товарищества.

Раздел 9 Обязанности товарищества

П 9.1 Товарищество обязано:

А) обеспечивать выполнение требований законодательства и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

Д) Обеспечивать выполнение собственниками, арендаторами обязательств по своевременному внесению платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решением общего собрания.

Считаю этих выдержек из Устава достаточно.

Обращаю ваше внимание, что устав составлен в соответствии с существующим ГК РФ, ЖК РФ, постановлений Правительства РФ, утвержден общим собранием собственников недвижимости и зарегистрирован, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Обращаю ваше внимание, что ТСН – это юридическое лицо, на которое не распространяется действие закона о некоммерческих организациях и при взаимодействии с юридическими лицами обязано предоставлять документы предусмотренные гражданским законодательством, требованиями ФЗ о бухгалтерском учете и налоговым законодательством.

В связи с этим ставится вопрос о необходимости:

1. Соблюдения законодательства РФ и Устава ТСН «Лофт Гарден».
2. Не ущемлять права собственников помещений – юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и пользователей помещений (арендаторов) юридических лиц.
3. Подписания дополнительных соглашений к ЭД об оплате КУ арендаторами.
4. Соблюдения документооборота между юридическими лицами - выставлять счета на оплату КУ, паркомест на арендаторов – юридических лиц, а при необходимости и по запросу юридических лиц – Акты в соответствии с требованиями бухгалтерского и налогового учета.
5. Грамотного ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСН «Лофт Гарден».

Генеральный директор

ООО «Инвест-Проект»



Горюнова Е.Г.