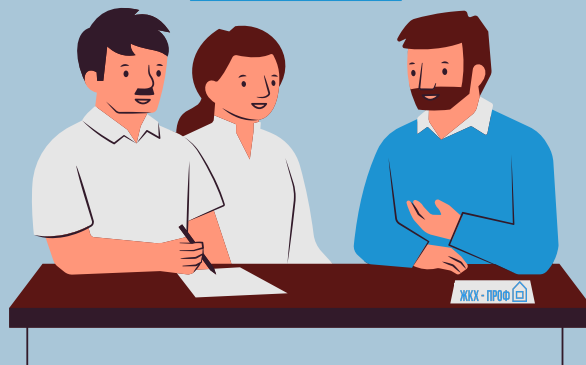
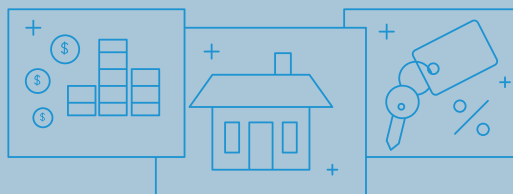


Скачать №52

С 2014 г дайджест ежемесячно выпускается для руководителей УК, председателей ТСЖ, ЖСК



Ежемесячно ЖКХ-Проф собирает для руководителей и специалистов ТСЖ, ЖСК и СНТ все актуальные новости и события сферы ЖКХ, судебную практику и отвечают на вопросы о самом наблевшем в Дайджесте.

В этом выпуске дайджеста "Управляй жильём качественно" читайте:



Актуальная тема выпуска:

- Аутсорсинг в ЖКХ. Какие функции ТСЖ, ЖСК могут передать на аутсорсинг



Вопрос-ответ:

- Персональные данных в ЖКХ. Сбор, обработка и хранение в 2023 г.



Судебная практика:

- Должны ли собственники помещений МКД нести расходы на освещение придомовой территории МКД? Решал кассационный суд



Эксперт ГИС ЖКХ:

- Годовая отчетность ТСЖ, ЖСК и УО в ГИС ЖКХ. Когда необходимо разместить в 2023?



ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ

ПРИНЯТ ЗАКОН ОБ ОБСЛУЖИВАНИИ ВНУТРИДОМОВОГО И ВНУТРИКВАРТИРНОГО ГАЗОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Приняты поправки к Закону о газоснабжении и ЖК РФ (Федеральный закон от 18 марта 2023 г. № 71-ФЗ).

За газораспределительной (специализированной) организацией закрепляются функции по техобслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования

Управляющие компании, ТСЖ, жилищные и иные специализированные кооперативы должны заключать с указанной организацией договоры на техобслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования, а собственники и наниматели жилых помещений - договоры на техобслуживание внутриквартирного газового оборудования.

Внутриквартирные и внутридомовые коммуникации в одном доме может обслуживать только одна организация.

Подробнее [на gkhhelp.ru](https://gkhhelp.ru)

Присоединяйтесь к нашим социальным сетям, чтобы всегда оставаться в курсе новостей ЖКХ.



НОВОСТИ ЖКХ. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

НОВЫЕ ЗАКОНОПРОЕКТЫ В ЖКХ: ДОПОЛНЕН СПИСОК МКД, КОТОРЫМ НЕ НУЖНО УСТАНАВЛИВАТЬ ОДПУ.

Законопроект № 21281-8



21 марта 2023 г. Госдума приняла во втором чтении законопроект № 21281-8 о внесении изменения в статью 13 Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности...".

Данный законопроект уточнил перечень объектов, не подлежащих оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов (общедомовыми ПУ).

Перечень МКД дополнен теми домами, в отношении которых в региональных программах капремонта уже запланированы работы по замене и/или восстановлению инженерных сетей многоквартирного дома, услуги и/или работы по установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке ОДПУ, узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа) и которые должны быть реализованы в течение трех лет.

Подробнее [на gkhhelp.ru](http://gkhhelp.ru)

ИЗМЕНИЛИСЬ ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СУБСИДИЙ НА ОПЛАТУ ЖКУ

Постановление № 444 от 24.03.2023

Помимо этого изменили порядок определения размера субсидии, методику определения совокупного дохода получателя субсидии, порядок предоставления субсидии и законодательно закрепили получение данных о наличии задолженности за ЖКУ уполномоченным органом в ГИС ЖКХ,

Подробнее [на gkhhelp.ru](http://gkhhelp.ru)

ГОСДУМА РАССМАТРИВАЕТ СНИЖЕНИЕ КВОРУМА ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О КАПРЕМОНТЕ

Проект Федерального закона № 304096-8

венников МКД и использование фонда капитального ремонта вместо 2/3 от общего числа голосов собственников будет требовать более чем 50% голосов.

Подробнее [на gkhhelp.ru](http://gkhhelp.ru)

СОБСТВЕННИКИ ЧЕРЕЗ ГИС ЖКХ СМОГУТ ОТСЛЕЖИВАТЬ РАСХОДЫ СВОЕЙ УО

Заявление Минстроя

Запланированы новые изменения в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). Уже в 2023 году у собственников появится новая открытая часть системы для возможности оплачивать жилищно-коммунальные услуги и контролировать расходы управляющих и ресурсоснабжающих организаций. Об этом рассказал глава Минстроя Ирек Файзуллин.

Подробнее [на gkhhelp.ru](http://gkhhelp.ru)



АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

АУТСОРСИНГ В ЖКХ

КАКИЕ ФУНКЦИИ ТСЖ, ЖСК МОГУТ ПЕРЕДАТЬ НА АУТСОРСИНГ

Аутсорсинг – понятие далеко не новое. Многие сферы уже освоили его и успешно используют. Для сферы ЖКХ аутсорсинг пока остается достаточно новым явлением, кто-то из УО опасается, а кто-то активно внедряет и развивается.

Подробнее расскажем о возможностях аутсорсинга для управляющих организаций и какие функции ТСЖ, ЖСК могут передать на аутсорсинг.

ЧТО ТАКОЕ АУТСОРСИНГ?

Слово «аутсорсинг» произошло от английского «outsourcing», которое переводится как «внешний источник». Простыми словами это понятие обозначает получение заказчиком (ТСЖ, ЖСК) определенных услуг или работ от другой компании. Обычно они необходимы, чтобы решить задачу, связанную с непрофильными для заказчика функциями. Но часто используется и для снижения расходов и оптимизации процессов.

Примером может служить уборка помещений, ремонтные работы, юридическое и бухгалтерское сопровождение и пр.

КАКИЕ ФУНКЦИИ ТСЖ, ЖСК МОЖНО ПЕРЕДАТЬ НА АУТСОРСИНГ

Если кратко, то практически все работы по содержанию, текущему ремонту и управлению МКД. Кроме, конечно, исполнения обязательств председателя, членов правления и ревизионной комиссии.

К работам в МКД, которые ТСЖ и ЖСК могут передать на аутсорсинг относятся:

- текущий ремонт МКД
- ремонт и поддержание работоспособности домофонов, дверей, видеонаблюдения и иных систем в МКД;
- сантехнические работы,
- уборку МКД и дворовой территории;
- подбор персонала, работа IT-специалистов
- ведение ГИС ЖКХ;
- диспетчерскую для приема аварийных заявок
- работу юриста и бухгалтера;
- кадровый и миграционный учет.

Бухгалтерское и юридическое обслуживание по выгодным тарифам

ТСЖ, ЖСК, СНТ - от 12 000 р.*

- Расчет ЖКУ, пеней
- Полное ведение бухгалтерского учета
- Раскрытие в ГИС
- Взыскание задолженности
- Консультации юриста
- и пр.

Подробности у консультантов
и на сайте bprof.ru

(812) 327-09-10

*Точную стоимость уточняйте у консультантов. Предложение не является публичной офертой и действует при заключении нового договора на обслуживание.



FREE

- Печать и доставка квитанций **бесплатно**
- Раскрытие информации в ГИС ЖКХ за **0 руб.**

Сейчас аутсорсинг помогает не только снизить расходы и с умом организовать операционную деятельность организации ЖКХ, но и построить лояльные взаимоотношения с жильцами МКД.

7 ПЛЮСОВ АУТСОРСИНГА ДЛЯ ТСЖ И ЖСК

1. Гибкий подход к вашему ТСЖ, ЖСК с учетом его особенностей

Аутсорсинговая компания проконсультирует руководство ТСЖ, ЖСК с учетом сложившегося опыта и подберёт тот набор услуг, который нужен именно Вам. А в большинстве случаев и закупит все необходимые материалы для оказания услуг (часто это входит в стоимости услуг).

Часто председатель не понимает, как подойти к решению той или иной задачи. Например, какое программное обеспечение для начисления ЖКУ выбрать, с какой периодичностью проводить дератизационные мероприятия или какие средства для уборки в МКД приобрести с учетом СанПиН и т.д.

2. Экономия денежных средств

Передавая какие-либо работы на аутсорсинг, ТСЖ и ЖСК фактически **оплачивает только услуги и не оплачивает зарплатные налоги** (минимальная экономия = 43 % от ФОТ).

А также не оплачивает все затраты, связанные с содержанием ПО и техническим оснащением рабочих мест и пр. Дополнительно экономия составляет еще - 15% в среднем от затрат на содержание рабочего места.

Для наглядности, приведем пример из жизни:

Затраты ТСЖ на содержание штатного бухгалтера (в месяц):

- Заработная плата – 45 000 р.
- Налоги и взносы с заработной платы бухгалтера – 18490 р.
- Программное обеспечение (1С + начисление ЖКУ) – 41 000 руб/год (или 3417 руб/мес)
- Услуги IT-специалиста по настройке ПО и обновлении – 5000 р.
- Оснащение оргтехники и канцелярией, содержание рабочего места, оплата телефонной связи и интернета – 3000 р.

Итого содержание в штате ТСЖ бухгалтера «обходится» в 74 907 рублей/мес. (для расчета использовались показатели для конкретной организации, они могут изменяться как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения)

Затраты ТСЖ при передаче [бухгалтерии на аутсорсинге](#):

- Ежемесячная фиксированная оплата обслуживания – 30 000 руб.

И никаких дополнительных затрат для ТСЖ на содержание ПО, рабочего места, уплаты зарплатных налогов и пр.

(данные основаны на стоимости бухгалтерских услуг [Центра обслуживания «БукКипер Проф»](#)).

Выгода составит – 44 907 руб/мес. (что в год составит около 540 000 руб).

Наверняка любое ТСЖ найдет на что потратить эту сумму. Долгожданный ремонт, установка новых дверей или благоустройство территории.

3. Экономия времени

Одна из основных задач аутсорсинга – снижение временных затрат руководства. Не нужно переживать и контролировать самостоятельно выполнение работ, делать 100 звонков и «подталкивать» работника выполнить свою работу или искать где подешевле купить краску для стен в подъездах – эти проблемы ложатся на аутсорсинговую компанию.

Время – самый дорогой ресурс. И передача части функций в ТСЖ и ЖСК поможет сэкономить личное время председателя и членов правления.



4. Работы всегда выполнены в срок

Компания на аутсорсинге не болеет, не уходит в отпуск и не пропадает внезапно, а значит работы будут выполнены в срок.

Со штатными сотрудниками такой определенности и гарантии выполнения работ, увы, получить будет затруднительно.

Кроме того, в договоре, как правило, указаны четкий перечень оказываемых услуг или работы, а также сроки выполнения и ответственность (штрафы) за несоблюдение условий договора.

5. Контроль и ответственность

Аутсорсинговые компании строго консолидируют все функции сотрудника, в том числе и документооборот. А это значит, что порядок в Ваших документах, хронология и безопасность данных и документов гарантированы. И наконец-то можно найти тот акт для ревизионной комиссии.

Со штатного сотрудника такого точно не спросить... обидится еще и перестанет работать.

Помимо этого... ОТЧЕТНОСТЬ. Вы можете спокойно попросить отчеты о том, что выполнено. Так вы сможете понять, что же делают за оплачиваемые ТСЖ, ЖСК денежные средства.

Кроме того, всё прозрачно, а значит собственники спокойны, что их оплаты идут действительно на содержание и текущий ремонт. Все подтверждается документально. Что несомненно увеличивает доверие к правлению ТСЖ.



6. Оптимизация процесса работы

Опытные аутсорсинговые компании, работающие в ЖКХ, уже выявили для себя порядок работы и выработали организационную структуру, перечень поставщиков (когда вопрос встает в поставке комплектующих или расходных материалов для ремонта) с наиболее выгодными условиями.

Благодаря нарабатанным возможностям уменьшаются как временные затраты, так и финансовые на один и тот же объем услуг или работ в ТСЖ.

7. Консультирование

Как мы уже ранее отметили, аутсорсинговая компания проконсультирует руководство ТСЖ и ЖСК с учетом сложившегося опыта, подберёт то, что необходимо с учетом конструктивных и иных особенностей вашего МКД.

Многие председатели, особенно в начале своей деятельности по управлению МКД, не обладают необходимыми знаниями и навыками. В этом случае аутсорсинговая компания наиболее выгодный вариант – подскажут куда обратиться, что сделать и как наилучшим образом выстроить процессы в ТСЖ и ЖСК.

КРОМЕ ПРЕИМУЩЕСТВ У АУТСОРСИНГА ДЛЯ ТСЖ, ЖСК ЕСТЬ И НЕКОТОРЫЕ НЕДОСТАТКИ

- Некачественное оказание услуг или работ при неудачном выборе компании (но это возможно и со штатным работником)
- Большая зависимость от исполнителя услуг и работ при передаче ключевых функций или большого количества функций (это, в первую очередь, касается «ленивых» ТСЖ и передачи всех функций по управлению МКД в УО).

Несмотря на то, что аутсорсинг для организаций сферы ЖКХ имеет некоторые недостатки, введение и использование его позволяет повышать эффективность и гибкость деятельности по управлению МКД при быстро меняющихся внешних условиях.

Он позволяет повышать качество оказываемых населению услуг и снижать затрат для повышения конкурентоспособности обуславливают объективные предпосылки для развития аутсорсинга в ЖКХ в целом и в системе управления МКД в частности. Прежде чем принять решение по переводу управляющей компании на аутсорсинг, необходимо проанализировать возможные негативные последствия, основываясь на критериях отказа от перевода на аутсорсинг.

Не уверены в выборе услуг? Закажите консультацию специалиста [Комплексного и бухгалтерского обслуживания ТСЖ, ЖСК и СНТ](#)
по тел +7 812 327-09-10 по info@gkhhelp.ru

или заполните форму [Запрос на предоставление услуги](#) и наш консультант свяжется с вами.



ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДАННЫХ В ЖКХ СБОР, ОБРАБОТКА И ХРАНЕНИЕ В 2023

«Защита персональных данных», «отказ от предоставления персональных данных», «согласие на обработку персональных данных» - эти и аналогичные словосочетания уже стали причиной головной боли многих ТСЖ, ЖСК и СНТ. Собственники противятся сбору данных, а контролирующие органы требуют

соблюдения законов. Все это приводит к бесконечным проблемам для управляющих организаций.

Сегодня мы ответим на самые часто задаваемые вопросы, касающиеся персональных данных в сфере жилищно-коммунального хозяйства и управления недвижимостью:

- Что такое персональные данные в ЖКХ?
- Является ли ТСЖ, ЖСК и СНТ операторами персональных данных?
- Согласие на обработку персональных данных и когда его нужно получить?
- В каких случаях и какие документы по обработке данных жильцов нужно иметь в ТСЖ, ЖСК и СНТ?
- Кому нужно подавать уведомление в Роскомнадзор об обработке персональных данных?
- Что будет, если не соблюдать закон №152-ФЗ?

Что такое персональные данные и что является персональными данными?

Федеральный закон РФ № 152-ФЗ «О персональных данных», вступивший в силу 26.01.2007, регламентирует требования по работе с персональными данными (далее - ПД) российских граждан, обеспечивает защиту их интересов и надлежащий уровень защиты. И для начала разберемся в терминологии.

Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2016 № 152-ФЗ (далее — ФЗ № 152) персональные данные — это любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному, или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных).

Оператор персональных данных — государственный орган, муниципальный орган, юридическое или физическое лицо, самостоятельно или совместно с другими лицами организующие и (или) осуществляющие обработку персональных данных, а также определяющие цели обработки персональных данных, состав персональных данных, подлежащих обработке, действия (операции), совершаемые с персональными данными (п. 2 ст. 3 ФЗ № 152).

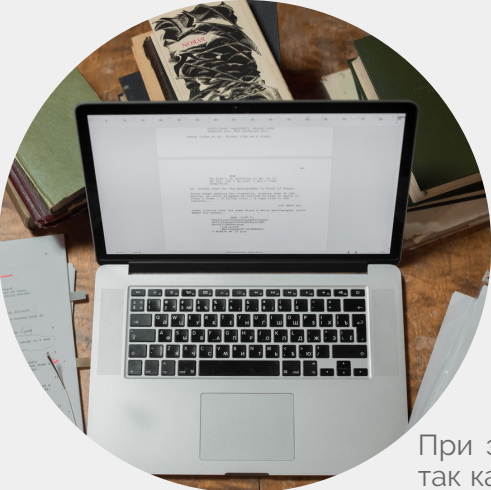
Обработка персональных данных — любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных (п. 3 ст. 3 ФЗ № 152)

Иными словами:

- персональные данные — это любая информация, относящаяся к собственникам (нанимателям) помещений МКД, а также работникам УО, ТСЖ, ЖСК и СНТ и(или) физическим лицам, оказывающим услуги либо выполняющим работы данным организациям;
- обработка персональных данных — это любое действие, которое с ними совершается;
- все УК, ТСЖ, ЖСК и СНТ являются операторами по обработке персональных данных, поскольку собирают, систематизируют, хранят, уточняют, используют и передают информацию, касающуюся собственников и жильцов многоквартирного дома, а также собственных работников и(или) иных физических лиц, которые выполняют (оказывают) УО работы (услуги).

П.1 ст.3 № 152-ФЗ предоставляет достаточно размытое понятие что же следует относить к персональным данным:

«ПД — любая информация, относящаяся прямо или косвенно к определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных).»



Это можно трактовать как то, что персональными данными физического лица являются те данные, которые позволяют однозначно идентифицировать это самое физическое лицо и прямо к нему относятся. Например, к ним относятся фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, имущественное положение и т.д.

Обратите внимание: Размещенные на информационном стенде сведения о должниках без ФИО с указанием квартиры также может квалифицировать в качестве персональных данных, так как через данные сведения косвенно можно установить и конкретно лицо, владеющее квартирой.

При этом юридические лица не являются субъектами персональных данных, так как вовсе их не имеют. Но ее работники или их представители могут быть субъектами персональных данных, обработку которых осуществляет УО.

Как определить является ли ТСЖ, ЖСК, СНТ оператором персональных данных?

Согласно п.2 ст.3 152-ФЗ оператором является юридическое или физическое лицо, самостоятельно или совместно с другими лицами организующие и (или) осуществляющие обработку персональных данных, а также определяющие цели обработки персональных данных, состав персональных данных, подлежащих обработке, действия (операции), совершаемые с персональными данными.

Таким образом, становится ясно, что ТСЖ, ЖСК, СНТ являются операторами ПД, а значит у данных организаций сферы ЖКХ, возникают обязанности по защите ПД при их обработке (гл. 4 ФЗ №152-ФЗ).

Какие обязанности возлагает закон №152-ФЗ на операторов ПД?

Оператор персональных данных должен выполнять следующие обязанности:

- определить набор ПД, цели обработки данных, действия с ПД, которые планируется осуществлять, способы обработки ПД и возможности передачи ПД третьим лицам и иное;
- уведомить Роскомнадзор о начале обработки персональных данных;
- принять и опубликовать политику (чаще всего в практике именуется «Положение об обработке персональных данных») в отношении обработки ПД;
- определить ответственных лиц за сбор, обработку, хранение и передачу ПД;
- получить согласие на обработку ПД от субъектов в случаях, установленных законом № 152-ФЗ;
- предоставить доступ к персональным данным их владельцам по их требованию;
- уточнить, заблокировать или уничтожить данные по требованию владельца;
- обеспечить безопасность ПД при обработке и обрабатывать их на российских серверах.

Когда нужно получить согласие на обработку ПД?

Согласно ст. 9 ФЗ № 152-ФЗ субъект персональных данных принимает решение о предоставлении его персональных данных и дает согласие на их обработку свободно, своей волей и в своем интересе. Согласие на обработку персональных данных должно быть конкретным, предметным, информированным, сознательным и однозначным и может быть дано субъектом персональных данных или его представителем в любой позволяющей подтвердить факт его получения форме. Это может быть как письменная форма, так и электронная, позволяющая идентифицировать субъект ПД.

Также согласие на обработку ПД может быть зафиксировано в договоре управления, в договоре ресурсоснабжения.

Роскомнадзор рекомендует иметь письменную форму согласия на обработку ПД с каждым субъектом ПД. На практике это затруднительно и предпочтительно вносить пункт о согласии на обработку ПД в договор управления.

Абонентское юридическое обслуживание по выгодным тарифам

от 15 000 р.

- Взыскание задолженности за ЖКУ
- Полный комплекс правовой поддержки, работа с ГИС
- Защита интересов ТСЖ, ЖСК
- Конфиденциальность

Подробности у консультантов

(812) 327-09-10

ЖКХ - ПРОФ

В каких случаях не требуется согласие на обработку персональных данных?

Если у вас нет согласия на обработку ПД от собственников, но вы их обрабатываете внутри организации и не отдаёте их в сторонние организации, в таком случае согласие на обработку персональных данных по общему правилу не требуется.

Если вы планируете передавать персональные данные собственников третьим лицам (например, юристы и специализированные организации), согласие на обработку нужно обязательно получить. Ответственность за передачу данных без согласия субъектов ПД в этом случае несёт управляющая организация.

Помимо прочего, закон № 152-ФЗ раскрывает случаи, **когда согласие на обработку ПД для передачи третьим лицам не требуется**:

1. Если это разрешает Федеральный закон. Так, например, для размещения информации в ГИС ЖКХ согласия на обработку ПД не нужно. Либо, например, при передаче реестра собственников помещений в МКД в целях созыва и организации проведения общего собрания (ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ). То есть инициатору собрания данный реестр дадут и без согласия субъектов персональных данных.
2. Если вы передаёте данные платёжному агенту и расчётным центрам (ч. 16 ст. 155 ЖК РФ).

Также не требуется согласие на обработку ПД в случае, когда вы привлекаете стороннего гражданина или организацию для расчётов с собственниками и нанимателями жилых помещений и взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В этом случае нужно закрепить данное условие в договоре - положение о конфиденциальности персональных данных (ч. 10 ст. 3, ч. 4 ст. 6, ч. 1 ст. 7 № 152-ФЗ).

Какие документы о персональных данных должны быть в ТСЖ, ЖСК и СНТ?

- Положение по обработке персональных данных сотрудников, соискателей и контрагентов в соответствии с 152-ФЗ.

В том числе:

- Политика обработки персональных данных,
- Согласие на предоставление и обработку персданных работников, контрагентов, соискателей
- Политика конфиденциальности
- Сообщение работнику о необходимости получить его персданные у третьей стороны
- Положение о защите персданных
- Формы согласия субъектов персональных данных в зависимости от категории;
- Уведомления об обработке ПД в Роскомнадзор;



А также при необходимости регистрация в Роскомнадзоре.

Кому нужно подавать уведомление об обработке персональных данных?

Напомним, что с 01.09.2022 г. в силу поправки в Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «О персональных данных», которые обязали всех операторов в сфере ЖКХ отправлять уведомления о начале обработки ПД в Роскомнадзор.

Подробно мы уже рассказывали ранее в статье «С 1 сентября ТСЖ, ЖСК и иные УО обязаны отчитываться о персданных в Роскомнадзор».

По общему правилу оператор до начала обработки персональных данных обязан уведомить уполномоченный орган по защите прав субъектов персональных данных о своем намерении осуществлять обработку персональных данных (п. 1 ст. 22 ФЗ № 152). Уведомление нужно направлять в территориальный орган Роскомнадзора (абз. 2 п. 3.1.13 Приказа Роскомнадзора от 30 мая 2017 г.)

Непредставление или несвоевременное представление уведомления влечет за собой административную ответственность. Ответственность за подобные правонарушения установлена в виде предупреждения или наложения административного штрафа (на граждан в размере от ста до трехсот рублей; на должностных лиц — от трехсот до пятисот рублей; на юридических лиц от трех тысяч до пяти тысяч рублей).

- **Кому не нужно подавать уведомление об обработке персональных данных**
- **Что будет, если не соблюдать закон №152-ФЗ?**
- **Основные нарушения по работе с ПД в ТСЖ, ЖСК и СНТ и штрафы за нарушения**

читайте в полной версии статьи на сайте gkhhelp.ru



СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ЖКХ

ДОЛЖНЫ ЛИ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ МКД НЕСТИ РАСХОДЫ НА ОСВЕЩЕНИЕ ПРИДОВОЙ ТЕРРИТОРИИ МКД? РЕШАЛ КАССАЦИОННЫЙ СУД

Пятый кассационный суд общей юрисдикции недавно рассмотрел дело (Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 23.01.2023 № 88-579/2023), в котором определялось кто несет бремя расходов на освещение придомовой территории многоквартирного дома: собственники помещений в МКД или администрация города.

Суть судебного разбирательства:

Истец в лице собственника помещения в многоквартирном доме первоначально обратился в городскую суд с иском к администрации города-курорта Кисловодска о возложении обязанности организовать уличное (дворовое) освещение во дворе многоквартирного дома.

Свои требования собственник основывал на том, что согласно произведенному обследованию придомовой территории МКД комиссией в составе членов Совета МКД и УК был составлен акт о том, что большая часть придомовой территории не освещается, имеющиеся на придомовой территории столбы уличного освещения не обеспечивают необходимый уровень освещенности всей придомовой территории многоквартирного дома. При этом проектом МКД установка уличного освещения не предусмотрена.

Ранее на коллективное обращение собственников в администрацию города-курорта Кисловодска об организации уличного освещения в темное время суток придомовой территории вышеуказанного МКД был получен ответ от уполномоченного органа, что освещение придомовой территории многоквартирного дома лежит на собственниках жилья.

Истец посчитал, что «в состав общего имущества в МКД сети наружного освещения придомовой территории не входят, а поэтому обязанность собственников помещений в МКД нести расходы по уличному освещению придомовой территории МКД ни Жилищный кодекс РФ, ни Правила № 491 не содержат».

Решением Кисловодского городского суда Ставропольского края, оставленным без изменений Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда, требования собственника помещений в МКД удовлетворены, суд обязал администрацию города - курорта Кисловодска организовать уличное (дворовое) освещение во дворе многоквартирного дома в течение 6 месяцев со дня вступления решения суда в законную силу.

Не согласившись с вышеуказанными решениями судов администрация г. Кисловодска обратилась в кассационный суд с требованием об отмене данных решений, как незаконных и необоснованных, вынесенных с существенными нарушениями материального права.

Решение Пятого Кассационного суда:

Рассмотрев кассационную жалобу администрации г. Кисловодска, суд установил наличие оснований, предусмотренных статьей 379.7 ГПК РФ, для отмены или изменений постановлений нижестоящих судов.

При этом Пятый кассационный суд общей юрисдикции подтвердил правильность выводов нижестоящих судов о том, что:

- в состав общего имущества в многоквартирном доме сети наружного освещения придомовой территории не входят (часть 1 статьи 36 ЖК РФ, пункт 2 части I Правил, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 (далее – Правила № 491);
- обязанность собственников помещений в многоквартирных домах нести расходы по уличному (дворовому) освещению ЖК РФ, Правила № 491 не содержат.



В свою очередь, основанием для отмены решений нижестоящих судов стало то, что суды в нарушении принципа объективности и состязательности сторон при рассмотрении дела при наличии противоречивых сведений относительно освещенности придомовой территории МКД (акт обследования придомовой территории, составленный УК и советом МКД противоречил акту обследования администрации г. Кисловодска, составленному уполномоченным органом в части сведений об освещенности придомовой территории) положили в основу акт УК и совета МКД.

Кассационный суд пояснил, что «оценка уровня освещенности придомовой территории действующим нормам и правилам, при наличии противоположной позиции сторон, невозможна без использования специальных знаний.».

Суды при этом не предложили сторонам представить такое независимое заключение, что и стало одним из поводов для отмены судебных решений нижестоящих судов.

Кроме того, Пятый кассационный суд общей юрисдикции при исследовании материалов дела обнаружил, что МКД является новым, с момента ввода жилого дома в эксплуатацию и подписания первого передаточного акта не истекли гарантийные сроки, установленные положениями статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 N 214-ФЗ, судом первой инстанции не исследовался вопрос о том, предусмотрено ли проектной документацией дома установка наружного освещения придомовой территории, были ли выполнены застройщиком работы по наружному освещению, в каком объеме, соответствуют ли имеющиеся инженерные сети наружного освещения придомовой территории требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, если не соответствуют, то по каким причинам.

Кассационный суд подчеркнул, что поскольку в отношении указанного многоквартирного жилого дома не истекли сроки гарантийных обязательств застройщика, к участию в деле следовало привлечь застройщика, и, исходя из установленных обстоятельств, определить лицо, обязанное обеспечить наружное освещение придомовой территории многоквартирного жилого дома.

Эти обстоятельства и стали причинами отмены решений суда первой и апелляционной инстанции, возврату дела в суд первой инстанции для нового рассмотрения.

ЖКХ-ПРОФ - это

- Юридическое обслуживание ТСЖ, ЖСК и СНТ и консультации юриста
- Проведение ОСС в МКД в 2023 году
- Представительство в судах различной юрисдикции
- Взыскание задолженности за ЖКУ

Получите персональное предложение

- по тел. +7 812 327-09-10
- по e-mail info@gkhhelp.ru

Присоединяйтесь к нашим социальным сетям, чтобы всегда оставаться в курсе новостей ЖКХ.



Подготовка и проведение
ОСС "под ключ"

25 000 руб.

Узнать подробности у
консультантов

info@gkhhelp.ru
(812) 327-09-10

Полное юридическое сопровождение собрания
Опыт более 10 лет



ЖКХ-ПРОФ

ГОДОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ТСЖ, ЖСК И УО В ГИС ЖКХ. КОГДА РАЗМЕСТИТЬ?

Ежегодно отчитываться перед жителями дома - одна из главных обязанностей любой управляющей организации. В том числе и ТСН, ТСЖ и ЖСК.

Согласно Жилищному кодексу УК, ТСЖ, ЖСК ежегодно, до 1 апреля, если иной срок не установлен в договоре управления, должны разместить отчет о выполненных работах по договору управления за прошлый год в

государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

ТСЖ, ТСН, ЖСК обязаны **в первом квартале каждого года выгружать в ГИС ЖКХ годовой отчет о деятельности правления товарищества и кооператива за прошлый год** (п. 17.1. раздела 10 Приказа от 29 февраля 2016 года № 74/114/пр).

ГЖИ предупреждает: отчеты по управлению многоквартирным домом и деятельности правления товариществ за 2022 год должны быть размещены в ГИС ЖКХ не позднее 31 марта 2023 года.

Для ТСЖ, ЖСК необходимо раскрыть:

- годовой отчет о деятельности правления ТСЖ/ЖСК
- годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, в том числе:
 - информация об отчете о целевом использовании средств
 - смета доходов и расходов
 - отчет о выполнении сметы доходов и расходов

Для УО:

- отчет о выполнении ДУ МКД
- годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность
- сумма доходов, полученных за оказание услуг по управлению всеми МКД (по данным раздельного учета доходов и расходов) за отчетный период
- сумма расходов, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению МКД (по данным раздельного учета доходов и расходов)

Если у вас есть вопросы

- по бухгалтерскому учету,
- начислению квартплаты,
- юридическим аспектам деятельности ТСЖ/ТСН и ЖСК,
- а также вопросы по раскрытию информации в ГИС ЖКХ,

присылайте их нам на почту info@gkhhelp.ru и наши специалисты ответят на них в следующем выпуске

В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** Собрание собственников нежилых помещений. Отличия и особенности
- **Вопрос-ответ:** Нужно ли теперь предоставлять реестр собственников инициатору собрания
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** выгрузка данных при прямых договорах

[ПОДПИСЫВАЙСЯ НА РАССЫЛКУ, ЧТОБЫ НЕ ПРОПУСТИТЬ ВСЕ САМОЕ ВАЖНОЕ И НУЖНОЕ!](#)