

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

Ежемесячно команда экспертов ЖКХ-Проф собирает все актуальные новости законодательства, судебную практику, актуальные темы и отвечает на вопросы руководителей УО в Дайджесте **Управляй жильём качественно**.

В выпуске №55 новостного дайджеста читайте:

- ✓ **Актуальная тема выпуска:**
 - **Как ТСЖ, ЖСК выбрать аутсорсинговую компанию**
 - **Почему не хватает средств на оплаты РСО?** Кейс нашей работы с ЖСК из Санкт-Петербурга
- ✓ **Вопрос-ответ:**
 - **Как получить сведения о собственниках помещений** для проведения ОСС?
- ✓ **Судебная практика:**
 - Можно ли на ОСС принять решение о передачи коридора в безвозмездное пользование. **Решал суд**
- ✓ **Эксперт ГИС ЖКХ:**
 - **ОСС в ГИС ЖКХ:** можно внести корректировки в направленный ответ или право собственности?

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ

С 1 СЕНТЯБРЯ ВСТУПИЛИ В СИЛУ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О ГАЗОСНАБЖЕНИИ В МКД

С 01 сентября 2023 года вступили в силу поправки в Федеральный закон «О газоснабжении в РФ», Жилищный кодекс РФ и Правила пользования газом № 410, согласно которым изменяются требования к специализированным организациям, осуществляющим деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

Теперь одним из основных критериев отнесения организации к категории специализированных будет наличие у нее статуса газораспределительной организации.

Главным признаком таких организаций является осуществление транспортировки газа по газораспределительным сетям.

Подробнее на gkhhhelp.ru

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





НОВОСТИ ЖКХ. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

ИЗМЕНЯТ НОРМАТИВЫ ТКО КАК ДЛЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ТАК И ДЛЯ ИНЫХ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

Постановление Правительства от
26.08.2023 № 1390



Опубликовано Постановление Правительства Российской Федерации от 26.08.2023 № 1390 "О порядке определения нормативов накопления твердых коммунальных отходов, внесении изменений в Правила направления субъектам Российской Федерации и рассмотрения ими рекомендаций российского экологического оператора при утверждении или корректировке региональной программы в области обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами, а также при установлении или корректировке нормативов накопления твердых коммунальных отходов и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации"

НПА вносит изменения в Правила определения нормативов накопления ТКО для жилых и иных помещений. При этом нормативы накопления ТКО, установленные субъектом РФ могут применяться до 2027 г.

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

НОВЫЙ ГОСТ ИЗМЕНИТ ПРАВИЛА ХРАНЕНИЯ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ И ТЕХ.ДОКУМЕНТАЦИИ В МКД

ГОСТ Р 56038-2023

1 марта 2024 года вступает в силу утвержденный ГОСТ Р 56038-2023, который позволяет УО передавать функции по работе с ними многофункциональным центрам или частным компаниям, работающим в сфере информационной безопасности.

ГОСТ также регламентирует и перечень необходимых документов по многоквартирному дому и рекомендательные сроки их хранения, а также появляется лицо, которое будет ответственно за восстановление утерянной документации по дому. исполнения договора управления многоквартирным домом.

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

ПЕРЕРАСЧЕТ ЗА ТКО МОГУТ ПРЕДОСТАВИТЬ СОБСТВЕННИКАМ НЕСКОЛЬКИХ КВАРТИР

“Возможность перерасчета платы за мусор нужно предоставить собственникам нескольких жилых помещений, если в них никто не проживает и не прописан, сказала зампред Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева. Такое предложение поддержали на первом заседании межведомственной рабочей группы по совершенствованию системы расчета размера платы за твердые коммунальные отходы.

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

ПРЕДЛОЖИЛИ ОБЯЗАТЬ ЖИЛИНСПЕКЦИИ ОСПАРИВАТЬ ФАЛЬСИФИЦИРОВАННЫЕ СОБРАНИЯ

Инициатива ЛДПР

Депутаты Госдумы от ЛДПР разработали законопроект, который защитит интересы собственников помещений в многоквартирном доме, столкнувшихся с фальсификацией общего собрания со стороны УК: если 5% собственников обратятся в жилищную инспекцию с просьбой отстоять их право в суде и доказать, что собрание было фальсифицировано, то инспекция обязана будет представлять их интересы.

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



АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

КАК ТСЖ, ЖСК ВЫБРАТЬ АУТСОРСИНГОВУЮ КОМПАНИЮ

Управляющие организации в сфере жилищно-коммунального хозяйства применяют аутсорсинг, чаще всего, в бухгалтерской, юридической сферах, а также по обслуживанию и содержанию МКД.

Если правильно выбрать компанию-аутсорсера, то можно передать многие функции управления МКД сторонней организации, что может быть очень выгодно и удобно для ТСЖ, ЖСК и УК. Это освободит не только время правления и руководства УО, но и сформирует дополнительные финансовые средства, которых так часто не хватает.

Ранее в своей статье мы уже рассказали про **Аутсорсинг в ЖКХ. Какие функции ТСЖ, ЖСК могут передать на аутсорсинг**. Читайте [по ссылке](#).

Как не ошибиться с выбором? Как найти нужно профессионала на большом рынке? Что учесть при привлечении компании на аутсорсинг, чтобы получить максимальную пользу?

НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ВЫБОРЕ КОМПАНИИ НА АУТСОРСИНГ В ЖКХ

1. Опыт компании

В первую очередь, обратите внимание на опыт компании в сфере ЖКХ.

Сейчас на рынке появляется много компаний-новичков и частных лиц, которые предлагают оказание услуг для ТСЖ, ЖСК. Но не все компании, оказывающие услуги на аутсорсинге в сфере ЖКХ хороши. Особенно важно наличие опыта компании-аутсорсера в бухгалтерском и налоговом учете.

В чем плюсы сотрудничества с компанией, имеющей длительный опыт работы в сфере ЖКХ:

- уже налажены связи с поставщиками-РСО и проверяющими органами.
Позволяет быстрее и главное качественнее решить задачу, стоящую перед УО.
- могут делиться опытом, чем принести немалую пользу.
Полезный совет опытного бухгалтера часто спасается десятки, а то и сотни тысяч рублей УО и жильцам.
- законодательство отслеживают отдельные люди и все поправки не пройдут мимо.
Законы, регулирующие сферу жилищно-коммунального хозяйства меняются с такой скоростью, что руководителям УО никогда не угнаться за всеми изменениями. В профильных аутсорсинговых компаниях есть юристы, которые заняты отслеживанием изменений и своевременно информируют руководителя УО о нововведениях.
Аналогичная ситуация и с компаниями, оказывающими услуги по содержанию и тех.обслуживанию МКД.

О том, как важен длительный опыт в ЖКХ из нашего кейса работы с клиентом [Почему не хватает средств на оплаты РСО? Кейс нашей работы с ЖСК из Санкт-Петербурга](#)

2. Профессионализм сотрудников

Следующий важный фактор, на который нужно обратить внимание при выборе компании на аутсорсинге - это квалификация сотрудников.

Как председателю или правлению ТСЖ, ЖСК понять, что в выбранной компании, с которой планируется заключение договора, работают опытные и сильные профессионалы?

Главный и возможно единственный путь оценить профессионализм аутсорсера - поговорить с их клиентами или почитать отзывы. Как правило отзывам на сайтах доверять не стоит (они заказные в большинстве своем и не являются полным отражением ситуации).

Обращайте внимание на отзывы на поисковиках и специализированных сервисах – Яндекс, Гугл, 2GIS. Но и там часто бывают заказные отзывы, но уже от конкурентов, желающих избавиться от соперника.

Не бойтесь попросить предоставить контакты клиентов, с кем работает компания. Встретьтесь лично или просто поговорите по телефону. Однозначно, клиенты многое расскажут и Вам сразу станет ясно стоит ли доверять компании.



3. Обратите внимание, каков период существования фирмы и ее репутация;

Срок жизни компании тоже важен. Слабые с некомпетентными сотрудниками компании долго не живут. Если компания существует на рынке более 10 лет, значит команда сильная и они уже многое повидали.

Посмотрите награды и дипломы компании. Обычно есть на сайте либо в офисе компании-аутсорсера.

Отзывы и общение с коллегами помогут определить репутацию компании-аутсорсера

4. Как выстроен процесс работы в компании

Посетите офис, посмотрите, как работают специалисты, обратите внимание на сам процесс оказания услуг.

Обратите внимание сколько сотрудников в офисе компании-аутсорсера. Если офис представляет из себя маленький кабинет и 2 сотрудника, то вряд ли это успешная и стабильная компания. А значит и Вас они не сделают успешнее.

Не бойтесь задавать вопросы сколько сотрудников трудится в организации, какие профильные специалисты есть (специалист по ГИС, кадровик, сантехник и тп), будет ли закреплён к вашей организации конкретный сотрудник, как происходит общение и пр.

5. Стоимость услуг, прозрачность и понятность цен

Зачастую чрезвычайно маленькая стоимость услуги завуалированно прикрывает дробление самой услуги на мелкие составляющие для того, чтобы потенциальный клиент положительно реагировал на более низкую стоимость. В итоге ряд нужных вам услуг не будет включено стоимость и придется доплачивать дополнительно.

Искусственно заниженная цена заинтересовавшей вас услуги может привести вашу компанию к более высокой цене за обслуживание.

Стоимость высококвалифицированной работы персонала всегда стоит денег. Компания, которая предлагает вести для вас бухгалтерский учет по стоимости театрального билета, однозначно, не сможет предоставить квалифицированную услугу реально работающей УК, ТСЖ или ЖСК.

«Взыскание задолженности по услугам ЖКХ с потребителей: актуальные проблемы и построение эффективной работы по взысканию задолженности»

Обучающий онлайн-семинар



ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ



Евгений Шинденков

Юрист сферы ЖКХ и
действующий адвокат

9 ноября 2023 г. в 11:00

6. Наличие профильных специалистов

Есть ли в компании-аутсорсере не только специалисты бухгалтерского учета, но и сотрудники сопутствующих специальностей: юристы, кадровики, специалисты по ГИС и пр.

7. Существует ли у компании сайт

Стоит обратить внимание на наличие сайта и того, как он ранжируется в выдаче (хороший показатель – первая/вторая страница в поисковике), его информационная обновляемость, представлены ли на сайте контакты и адрес местонахождения, есть ли удобный и оперативный способ связи и др.

Ведет ли компания социальные сети и какую информацию публикует.

8. Открытость компании

Смогут ли менеджеры выслать вам на электронную почту шаблон договора для ознакомления и анализа в удобной для вас обстановке тоже немаловажный фактор. Желание менеджеров заставить вас непременно подъехать в офис компании и на месте изучить/подписать договор должно насторожить.

Пообщайтесь с руководителем отдела бухгалтерии или сотрудником, который будет закреплен за вашей компанией, оцените то, как с вами разговаривают и насколько понятно отвечают на ваши вопросы. Выясните, как будет выстраиваться механизм взаимодействия, каким образом будет происходить обмен документацией и информацией, а также как будет осуществляться контроль за правильностью ведения учета.

ВЫВОД

При веденные выше параметры, пожалуй, являются основополагающими для определения хорошей компании на аутсорсинг.

Отберите несколько компаний, предлагающих свои услуги на рынке бухгалтерского аутсорсинга. Это можно сделать через поисковые системы в интернете, получить рекомендации коллег, обратить внимание на рейтинги, статьи в профессиональных журналах и др.

ПАМЯТКА УНИВЕРСАЛЬНА и подходит не только для бухгалтерии, но и для других услуг, которые можно передать на аутсорсинг.

Когда у вас сформировался «пул» компаний-аутсорсеров, то оцените их по критериям, которые мы привели выше. Это поможет вам сделать верный выбор!

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@gkhhhelp.ru и наши специалисты ответят на них в следующем выпуске или присылайте вопросы в наших соц.сетях.

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



РУБРИКА ВОПРОС-ОТВЕТ

КАК ПОЛУЧИТЬ СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКАХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОСС?

В рубрике вопрос-ответ продолжаем разбирать самые интересные вопросы из практики ЖКХ.

Вопрос от Натальи, г. Омск:

Как с 01.03.2023 г. вы получаете сведения о собственниках помещений для проведения ОСС?

Отвечает и делится личным лайфхаком по получению актуального реестра собственников ведущий юрист ЖКХ-Проф Евгений Шинденков:

Как вы знаете, исходя из содержания вашего вопроса, с 1 марта 2023 вступили в силу отдельные нормы Федерального закона от 14.07.2022 № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности».

Вступившие в силу изменения предусматривают, что содержащиеся в ЕГРН персональные данные собственника объекта недвижимости и лиц, в пользу которых зарегистрировано то или иное ограничение (обременение), могут предоставляться третьим лицам лишь при наличии в реестре соответствующей записи, внесенной по заявлению правообладателя.

При этом конечно законодатели оставили несколько исключений для получения персональных данных из ЕГРН. Так после 1 марта 2023 года получить выписку из ЕГРН напрямую в Росреестре могут:

- Сам владелец недвижимости, супруг или супруга
- Совладелец недвижимости
- Собственник смежного участка, если речь идет о выписке по земельному участку
- Собственник участка, если на его земле есть чужой объект (так может произойти при разделении участка), а также собственник недвижимости, чей объект расположен на чужой земле
- Арендатор в отношении арендодателя, но только при условии, что договор зарегистрирован в Росреестре
- Обладатель частного или публичного сервитута на объект,
- Наследники недвижимости
- Арбитражный управляющий (при банкротстве)
- Залогодержатель — на объект залога. Например, банки смогут получать выписки из ЕГРН с персональными данными по домам и квартирам, которые находятся у них в залоге. Но посмотреть данные по залоговому жилью другого банка они не смогут.

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.

Также о том, как получить выписки из ЕГРН после 1 марта 2023, кто это может сделать и какие основания могут быть для получения выписки из ЕГРН через нотариуса?

Ранее уже поделился в ролике [КАК ПОЛУЧИТЬ ВЫПИСКИ ИЗ ЕГРН ПОСЛЕ 1 МАРТА 2023? И КТО ЭТО МОЖЕТ СДЕЛАТЬ?](#)

ВАРИАНТЫ ПОЛУЧЕНИЯ АКТУАЛЬНЫХ ДАННЫХ О СОБСТВЕННИКАХ В МКД

Но это, конечно, не решает проблемы с проведением ОСС. Теперь получить актуальную и при том законную информацию о собственниках недвижимости стало гораздо сложнее:

1) Запросить выписки через нотариуса

Для законного получения выписки можно обратиться к нотариусу, который самостоятельно запросит в Росреестре и предоставит или мотивированно откажет. Но для получения выписок необходимо иметь ряд аргументов, в том числе и документов (см. ролик на нашем канале YouTube).

Специально **акцентирую ваше внимание на соблюдении закона (!!!)** при получении данных из Росреестра.

Сейчас ряд недобросовестных компаний все еще продолжают предлагать свои услуги по получению выписок из ЕГРН. За незаконное предоставление данных предусмотрена административная ответственность в виде штрафа:

- на граждан – 15 000- 25 000 руб;
- на должностных лиц – 40 000 – 50 000 руб
- на юридических лиц – 350 000 – 400 000 руб.

2) Актуализация и ведение реестра собственников в МКД

Часто УО игнорируют вопрос ведения реестра собственников в нарушение ЖК РФ. Да и многие собственники, отказываются предоставлять выписки. Но если вам уже однажды предоставили выписку или данные о праве собственности, то эту информацию в дальнейшем можно использовать в реестре для проведения общих собраний.

Лайфхак «Как получить актуальный реестр собственников после закрытия данных в ЕГРН»

Если у вас есть реестр собственников с данными о праве собственности, допустим годичный или трехлетний давности, то можно запросить выписку из ЕГРН на текущую дату и сверить их.

Для этого можно воспользоваться бесплатными сервисами или обратиться к нам для получения помощи.

Если номера собственности совпадают (а эта информация не относится к персональным данным и по-прежнему доступна при запросе выписок из ЕГРН), то значит собственник не менялся.

Таким образом вам удастся собрать актуальные данные если не по всем, то по большинству помещений в доме. По статистике, реестр собственников МКД трехлетней давности имеет изменения в пределах 5-10%.

3) На основании данных из ГИС ЖКХ

Поскольку не так давно запустили обмен данными между ГИС ЖКХ и Росреестром, то сейчас для проведения ОСС в МКД доступным остается и этот канал получения данных. Но он подходит только для УО, для физического лица доступ к этой информации на текущий момент не доступен.

Надеемся, что наши рекомендации помогут Вам избежать ошибок при проведении Общего собрания собственников!

А если вам нужна консультация или [помощь в подготовке и проведении ОСС](#), то юристы ЖКХ-Проф всегда готовы помочь Вам как консультацией, так и личным участием.

Оформить заявку и получить консультацию можно

- по тел. +7 812 327-09-10, по эл.почте info@gkhhelp.ru или [заполнив форму](#).

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



СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

МОЖНО ЛИ НА ОСС ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ О ПЕРЕДАЧИ КОРИДОРА В БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ. РЕШАЛ СУД

Длительное судебное разбирательство вели суды нескольких инстанций. Решали вопрос о легитимности безвозмездной передачи в пользование части холла в МКД сроком на 49 лет другому собственнику и внесению конструктивных изменений, а именно, установке перегородки и двери в этой части холла.

Суть судебных разбирательств

Собственник квартиры с жилым домом отгородил часть общего холла путем возведения перегородки и установив железную дверь. Соседку этот факт возмутил и она обратилась за устранением нарушений ее прав в Мосжилинспекцию.

Орган жилконтроля выдал предписание на устранение нарушений в отношении ТСН следующего содержания: «Принять меры к устранению нарушений пользования общим имуществом собственников многоквартирного дома в части устройств перегородки с металлической дверью в лифтовом холле третьего этажа, в зоне расположения квартиры ...». Данное предписание ТСН не выполнило.

Собственница квартиры обратилась в суд с иском к ТСН с требованием обязать соседа демонтировать перегородку и металлическую дверь в холле, привести помещение в первоначальное состояние, обязать не чинить препятствий в пользовании общими местами пользования, признать недействительным решения и протокола общего собрания, где собственнику квартиры было передано право безвозмездной аренды на 49 лет.

В своих требованиях Истец также указала, что с целью легализации незаконных действий собственника квартиры правление ТСН провело 2 августа 2019 г. общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме с очно-заочным голосованием. В результате которого было принято решение о предоставлении собственнику квартиры в безвозмездное пользование на срок 49 лет часть холла площадью 5, 44 кв. м, непосредственно примыкающего к принадлежащей ей квартире, с последующим возведением перегородки с дверью на указанной части холла.

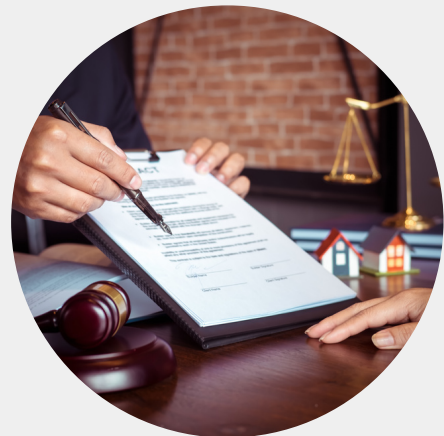
Решением Мещанского районного суда от 18 августа 2020 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 декабря 2020 года, определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 12 мая 2021 года, в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 18 января 2023 года вышеуказанные судебные постановления отменены и дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела:

- собственником квартиры 29 апреля 2019 г. подано заявление о согласовании переустройства и перепланировки помещения, по результатам рассмотрения которого 28 мая 2019 г. принято решение о согласовании переустройства и перепланировки помещения
- 5 июня 2019 г. Государственной жилищной инспекцией адрес в отношении ТСН вынесено предписание, согласно которому ТСН в срок до 5 сентября 2019 г. необходимо принять меры к устранению нарушений в пользовании общим имуществом собственников многоквартирного дома в части устройства перегородки с металлической дверью в лифтовом холле третьего этажа
- 2 сентября 2019 г. решением ГЖИ срок исполнения предписания продлен до 5 декабря 2019 г.
- ТСН инициировало проведение общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования со сроком окончания приема решений собственников помещений 13 сентября 2019 г.
- В повестку дня общего собрания собственников помещений был включен вопрос о предоставлении в пользование части общего имущества многоквартирного дома со следующей формулировкой решения, поставленного на голосование: «Предоставить собственнику квартиры

- в безвозмездное пользование на срок 49 (сорок девять) лет часть холла (этаж: 3, № комнаты: Б1) площадью 5,44 (пять целых сорок четыре сотых) кв.м., расположенную по адресу, и непосредственно примыкающую к принадлежащей ей квартире, с последующим возведением перегородки с дверью на указанной части холла».
- 20 сентября 2019 г. составлен протокол, согласно которому по вопросу о предоставлении в пользование части общего имущества многоквартирного дома принято положительное решение, «за» проголосовали 73,82% от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме, «против» – 6,18 %, «воздержались» – 1,54 %.
- 16 декабря 2019 г. Государственной жилищной инспекцией проведена проверка исполнения ТСН предписания от 5 июня 2019,
- в результате которой составлен акт проверки исполнения предписания; предусмотренные указанным предписанием нарушения, были признаны устраненными.
- Возражая против доводов истца, сторона ответчика указывает, что вышеуказанное решение принято большинством голосов собственников помещений в многоквартирном доме, при этом нарушения процедуры принятия решения судом не установлено, предписание Госжилинспекции адрес от 05.06.2019 года исполнено, при этом истцом не представлено доказательств, подтверждающих факт нарушения прав истца действиями ответчика по монтажу перегородки и металлической двери.



К какому решению пришел суд

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что:

- Оспариваемое решение повлекло за собой уменьшение общего имущества многоквартирного дома, поскольку, в результате произведенных собственником работ фактически уменьшилось площадь общего имущества многоквартирного дом. Сторона ответчика не оспаривала тот факт, что до устройства перегородки вход в квартиру истца представлял собой «нишу с аркой», конфигурация которой предоставляла собой часть пространства за пределами квартиры ответчика. В результате произведенных работ по устройству перегородки, данная конфигурация пространства была изменена таким образом, что «ниша с аркой» была заложена путем выдвижения (переноса) входной двери, таким образом, часть площади помещения фактически перешла во владение и пользование ответчика.
- По смыслу части 2 статьи 25 ЖК РФ, перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.
- Согласно пункту 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.
- Статьей 26 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.
- В силу части 1 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство и /или/ перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.
- Для проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) должны обратиться в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.
- В соответствии с частью 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и /или/ перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.
- Согласно статье 28 Жилищного кодекса Российской Федерации завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.
- Из части 1 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что самовольными являются переустройство и /или/ перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 ЖК РФ, или с нарушением проекта переустройства и /или/ перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 ЖК РФ.
- Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность

- Руководствуясь вышеуказанными нормами права, применительно к установленным фактическим обстоятельствам спора, **суд первой инстанции пришел к выводу о том, что собственником осуществлено расширение жилой площади за счет вспомогательного помещения межквартирной лестничной площадки и переноса (выноса) дверного проема, что представляет собой перепланировку**, осуществление которой должно производиться в предусмотренном законом порядке, по согласованию с соответствующим органом местного самоуправления и последующим внесением соответствующей информации в технический паспорт в связи с изменением конфигурации и границ помещения.
- При рассмотрении дела судом установлено, что вышеуказанная реконструкция (перепланировка) путем фактического присоединения к квартире ответчика изменением конфигурации данного помещения (холла), относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, требовала внесения его в технический паспорт помещения многоквартирного дома, следовательно, **в силу части 2 статьи 40 ЖК РФ, на такую реконструкцию, перепланировку помещения должно было быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.**
- Принимая во внимание, «за» принятие решение по вопросу о предоставлении в пользование собственнику части общего имущества многоквартирного дома, проголосовали 73,82% от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме, «против» – 6,18 %, «воздержались» – 1,54 %, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что **спорное решение не было принято единогласно, а потому не может считаться принятым во исполнение требований закона.**



При таких обстоятельствах суд признал недействительным пункт 3 Решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и признал действия собственника по установлению перегородки и металлической двери в лифтовом холле незаконными и неправомерными, в связи с чем возложил на него обязанность привести вышеуказанное помещение в состояние, существовавшее до производства вышеописанной перепланировки, обязал не чинить препятствия собственникам в пользовании общими местами территории холла 3 этажа.

Суд также пришел к выводу о том, что в результате признания недействительным пункта 3 решения общего собрания собственников помещений не может быть признано исполненным предписание Государственной жилищной инспекцией адрес от 05.06.2019 года в отношении ТСН, согласно которому ТСН в срок до 5 сентября 2019 г. необходимо принять меры к устранению нарушений в пользовании общим имуществом собственников многоквартирного дома в части устройства перегородки с металлической дверью в лифтовом холле третьего этажа в зоне расположения квартиры. Вместе с тем, суд признал данное требование истца излишне заявленным, не направленным на защиту нарушенного права и не требующим принятия по данному вопросу принятия отдельного решения.

Ответчик не согласился и обратился в суд с апелляцией.

В апелляционной жалобе ответчик указывал доводы о том, что проверку действий ответчика и ТСН занимался уполномоченный орган – Мосжилинспекция, которым не выявлено в действиях ответчика уменьшения, реконструкции или перепланировки общего имущества МКД, что требования предписания Мосжилинспекции было исполнено ТСН. Ответчик выразил не согласие с выводами суда о том, что для установления некапитальной перегородки с дверью ответчику требовалось согласие всех собственников помещений в МКД, что на общем собрании было принято решение о передаче ему части общего имущества в безвозмездное пользование на срок 49 лет, решения же о передачи этой части имущества в собственность не принималось.

Суд отклонил апелляцию ответчика. Вот к каким выводам пришел суд:

Доводы апелляционной жалобы не содержат правовых оснований к отмене судебного постановления, сводятся к изложению обстоятельств, являвшихся предметом исследования и оценки суда, а также к выражению несогласия с произведенной судом оценкой представленных по делу доказательств, не содержат фактов, не проверенных и не учтенных судом при рассмотрении дела и имеющих юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияющих на обоснованность и законность судебного постановления, либо опровергающих выводы суда.

С учетом представленных по делу доказательств, судебная коллегия посчитала, что суд первой инстанции правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела; спор разрешил в соответствии с материальным и процессуальным законом.

Руководствуясь ст. ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия определила, что решение Мещанского районного суда, с учетом дополнительного решения оставить без изменения, апелляционную жалобу представителя ответчика - без удовлетворения.

[Апелляционное определение по Делу № 33-14416/2023.](#)

Больше судебной практики на сайте gkhhelp.ru и в наших соцсетях



ОСС В ГИС ЖКХ: МОЖНО ВНЕСТИ КОРРЕКТИРОВКИ В ОТВЕТ И ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ?

Много вопросов задают руководители УО и юристы касательно проведения собрания в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Мы собрали уже немалую базу знаний по проведению собраний с использованием информационной системы ГИС ЖКХ и будем и вами делиться в рубрике «Эксперт ГИС».

Вопрос от Натальи Владимировны из Петербурга:

При проведении собрания в ГИС ЖКХ возможны ли корректировки администратором собрания, если неправильно человек заполнил право собственности или передумал с ответом?

Отвечает эксперт по ГИС в ЖКХ-Проф:

При голосовании с использованием информационной системы ГИС ЖКХ есть ряд нюансов. Собственник в своем личном кабинете голосует одновременно по всем своим помещениям в многоквартирном доме, по которым он определен собственником в ГИС ЖКХ. То есть если их несколько, то и голосование проходит одновременно всеми площадями, находящимися в собственности.

Для того чтобы гражданин был определен собственником в ГИС ЖКХ необходимо, чтобы в его личном кабинете на вкладке "Информация о правах собственности" отображалась запись "Размещена" напротив помещения, а также в электронном паспорте дома установлена связь помещения с Росреестром. Об этом мы рассказывали ранее [в статье](#).

Собственник может только единожды проголосовать по вопросам повестки. При нажатии на кнопку "Проголосовать" появится сообщение "Проголосовать по вопросу можно только 1 раз. Изменение решения в дальнейшем будет недоступно. Продолжить?". Это значит, что после подтверждения этого действия **внести иные ответы на вопросы будет уже невозможно**.

Если собственник проголосовал через свой личный кабинет, то редактировать в решение сведения о собственности (в том числе номер права) не предоставляется возможным.

Если при проведении общего собрания собственников в ГИС ЖКХ в форме заочного голосования с использованием системы администратором **было вручную добавлено решение собственника** и голосование идет, то возможно внести изменения в решение и в сведения о собственности. Но только до истечения срока голосования, указанного в сообщении о проведении собрания ранее, так как протокол формируется автоматически.

[Помощь в проведении ОСС в МКД через ГИС ЖКХ "под ключ"](#) - проконсультируем и проведем собрание с использованием системы ГИС ЖКХ. в т.ч. сопровождение оспаривания ОСС и ОСЧ

[Раскрытие информации в ГИС ЖКХ по Федеральному закону N 209-ФЗ](#) - помогаем правильно оформить раскрытие информации о ЖСК, ТСЖ и Управляющих Компаниях, а также отслеживаем своевременность раскрытия информации о деятельности УО.

В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** Готовим МКД к зиме. Памятка всем УО по подготовке к зимнему сезону.
- **Вопрос-ответ:** Как подать на перерасчет ТКО и кто это может сделать?
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Как УО оптимизировать работу с ГИС ЖКХ

ПОДПИСЫВАЙСЯ НА РАССЫЛКУ, ЧТОБЫ НЕ ПРОПУСТИТЬ ВСЕ САМОЕ ВАЖНОЕ И НУЖНОЕ!