

Скачать №53

© 2024 г. дайджест "Управляй жильём качественно" публикуется по инициативе ООО "ЖКХ-ПРО" и не является официальным документом.

ЖКХ-ПРО

В ежедневном гигантском потоке информации сложно уследить за всеми новостями и изменениями в законах ЖКХ. Поэтому ежемесячно мы собираем для Вас все актуальные новости и законопроекты, судебную практику и отвечаем на вопросы о наболевшем в Дайджесте.

В выпуске №53 дайджеста "[Управляй жильём качественно](#)" читайте:

- ✓ **Актуальная тема выпуска:**
 - **Собрание собственников нежилых помещений. Отличия и особенности**
- ✓ **Вопрос-ответ:**
 - **Как получить данные по счетчикам после изменений в 354 ПП**
 - **Председатель сменил паспорт. На что это может повлиять? Куда нужно сообщить?**
- ✓ **Судебная практика:**
 - **Нежилые помещения в МКД могут заключать "прямые" договоры по обращению с ТКО через ТСН и др. уполномоченных лиц**
 - **Установка кондиционера на фасаде МКД без решения собрания собственников незаконна**
- ✓ **Эксперт ГИС ЖКХ:**
 - **Прямые договоры: что нужно размещать в ГИС ЖКХ?**

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ

ИЗМЕНЕНИЯ В 354 ПП: ЖИЛЬЦЫ ТЕПЕРЬ НЕ ОБЯЗАНЫ ПРЕДЪЯВЛЯТЬ В УК КОПИЮ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ПОВЕРКЕ СЧЕТЧИКА.

Внесены изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов № 354.

Исключено требование о предоставлении жильцом исполнителю коммунальной услуги копии свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, в связи с его противоречием ч. 4 ст. 13 Закона об обеспечении единства измерений, которая с 24 сентября 2020 года предусматривает, что результаты поверки средств измерений подтверждаются сведениями о результатах поверки средств измерений, включенными в Федеральный информационный фонд по обеспечению единства измерений (ФГИС "Аршин")

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



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



НОВОСТИ ЖКХ. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

МИНСТРОЙ:

ПЛАНИРУЕТ ВВЕСТИ ЕДИНЫЙ ЛИЦЕВОЙ СЧЕТ ДЛЯ ВСЕХ УСЛУГ ЖКХ

Комментарии Минстроя

и в электронных квитанциях) ЕЛС как сквозного идентификатора.

При этом ряд экспертов опасаются, что указание ЕЛС приведет к тому, что все платежи будут зачисляться на один счет, а затем их будут делить между поставщиками услуг. В этом случае недоплата собственника приведет к определенной нехватке средств у ряда поставщиков и к приоритетной оплате определенных услуг в ущерб управляющим компаниям.

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

НЭО ВНОВЬ ИЗМЕНЯТ НОРМАТИВЫ И СТОИМОСТЬ УСЛУГ ПО ОБРАЩЕНИЮ С ТКО

Информация Городского комитета по
природопользованию



В Петербурге высчитывают новые нормативы накопления твёрдых коммунальных отходов. Это изменит стоимость услуги по обращению с ТКО для физических и юридических лиц.

До конца 2023 года в Петербурге установят новые нормативы накопления ТКО для 40 категорий объектов общественного назначения и для трёх категорий объектов жилищного фонда (МКД, ИЖС, общежития)

Действующие сегодня нормативы установлены комитетом по тарифам ещё в апреле 2017 года, то есть более 6 лет назад. А законодательство рекомендует пересматривать нормативы не реже одного раза в 5 лет.

Об изменениях тарифа на ТКО, как он будет формироваться и как уменьшить размер оплаты за вывоз ТКО рассказываем в [на gkhhelp.ru](http://gkhhelp.ru)

РАЗРАБОТАН ПРИКАЗ, КОТОРЫЙ ОБЯЖЕТ РОСРЕЕСТР РАЗМЕЩАТЬ ДАННЫЕ ИЗ ЕГРН В ГИС ЖКХ

Проект Минстроя №137761

На федеральном портале нормативных документов размещен проект приказа Минстроя "Об утверждении порядка, состава, способов, сроков и периодичности размещения в ГИС ЖКХ информации из ЕГРН".

Проект Приказа предлагает обязать Росреестр размещать полную информацию об объектах недвижимости и данные о собственниках.

Помимо этого предлагается обязать поставщика информации вносить в достаточно краткие сроки, а именно, не позднее 3 дней со дня внесения сведений и (или) изменений в указанные сведения в ЕГРН или в течении 24 часов в момента получения электронного сообщения об изменении всех сведений об объекте недвижимости

Для поддержания соответствия информации, размещенной в системе, и сведений, содержащихся в ЕГРН, поставщик информации должен ежегодно до 30 марта проводить проверочные мероприятия.

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



СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

ОТЛИЧИЯ И ОСОБЕННОСТИ

Здание, имеющее нежилое назначение, например, бизнес-центр или апартаменты, может принадлежать нескольким собственникам. Могут ли владельцы такой недвижимости по аналогии с собственниками жилых помещений организовать ТСН? И какие нормы законодательства применимы к собранию собственников нежилых помещений? Разбираем вместе с **ведущим юристом ЖКХ-Проф Евгением Шинденковым**.

Однозначно, собственники нежилого фонда могут организовать товарищество, только называться оно будет товариществом собственников недвижимости. Любые долевые собственники недвижимости, в том числе собственники нежилых помещений, будь то юридические или физические лица, вправе совместно принимать решения, как управлять собственностью.

Напрямую законодательство РФ не регламентирует какие есть способы управления нежилыми помещениями и общим имуществом в нежилом здании. Не говорится в законах ничего и о том, можно ли управлять нежилым зданием путем образования товарищества собственников.

При этом Верховный суд РФ в пункте 41 своего постановления № 25 отмечает, что в таких случаях нужно руководствоваться нормами законодательства, которые регулируют сходные отношения, то есть гражданским и жилищным кодексами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 ГК РФ и 44 - 48 ЖК РФ.

ВАЖНО: Общее собрание собственников в нежилом здании имеет отличия от собраний собственников в многоквартирном доме.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Собственникам помещений в нежилом здании, по аналогии с собственниками жилых помещений в МКД, принадлежит право собственности и на общее имущество: холлы, лестницы, технологическое оборудование, сети, крыши и так далее.

РАСКРЫТИЕ В ГИС ЖКХ

для УК, ТСЖ и ЖСК

Отдел ГИС ЖКХ в ЖКХ-Проф специализируется на раскрытии информации в соответствии с законодательными нормами. Помогают правильно и своевременно разместить информации о деятельности ЖСК, ТСЖ/ТСН и УК, а также отслеживаем своевременность раскрытия информации о деятельности УО, **отвечаем на запросы контролирующих органов и соцслужб о задолженности ЖКУ**.

Подробнее по ссылке: gkhhhelp.ru.

**БАЗОВОЕ
РАСКРЫТИЕ
4500 РУБ.**

**ЕЖЕМЕСЯЧНОЕ
РАСКРЫТИЕ
2300 РУБ./МЕС**

**АУДИТ
ГИС ЖКХ БЕСПЛАТНО**

Первичное размещение информации о ТСЖ, ЖСК, УК и МКД

Актуализация и размещение обязательных данных

При заключении договора проверка раскрытия, подготовка экспертного заключения бесплатно



Все решения, которые, согласно законодательству РФ, касаются использования общего имущества в здании, утверждением УК и стоимостью содержания общего имущества должны принимать на общем собрании собственников помещений и будут обязательны для всех собственников.

Порядок проведения таких собраний точно такой же, как для жилых помещений. Подробно о том, как провести общее собрание собственников помещений читайте [Как провести собрание собственников в МКД. Особенности и порядок действий](#).

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Один собственник

Если у нежилого здания всего один собственник, то он самостоятельно выбирает компанию, которая будет обслуживать его дом. Или делает это сам и своими силами, за исключением поставок ресурсов, конечно. Поставками ресурсов в нежилое здание занимаются специализированные ресурсоснабжающие организации.

2. Состав общего имущества в нежилом здании

В зависимости от здания и его внутренней инфраструктуры и коммуникаций состав общего имущества может изменяться.

[Высший арбитражный суд считает](#), что к общему имуществу следует относить помещения, которые обслуживают более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, которое находится за пределами или внутри помещений и обслуживает более одного помещения.

При этом Конституционный суд считает по-другому - четкого перечня общего имущества нет, и в каждом случае он определяется индивидуально. Для этого суды должны понимать, отвечает имущество признакам общего или нет. То есть должны одновременно соблюдаться два основных признака общего имущества:

- Имущество используют, чтобы обслуживать более чем одно помещение.
- У имущества нет самостоятельного назначения.



Пример:

в трехэтажном нежилом здании один этаж полностью принадлежит одному собственнику, а два других — множеству собственников. Даже в этом случае коридоры, холлы, технические помещения, вентиляционные камеры и прочие общие пространства этажа, у которого один собственник, будут общими для тех, кто находится на других этажах.

Даже если все помещения на отдельном этаже принадлежат одному собственнику, то общие помещения на этом этаже входят в общее имущество всех собственников.

Определенный порядок в понимание состава общего имущества преподносит недавно принятая статья [287.5 ГК РФ](#). Так, данной статьей определен критерий отнесения имущества к общему, в частности в данной норме закреплено, что собственникам помещений в здании принадлежит на праве общей долевой собственности предназначенное для обслуживания более одного помещения, имущество в здании. Предназначение имущества для обслуживания более одного помещения может следовать в том числе из его расположения и назначения, определенных при строительстве здания, либо из решения собственников помещений.

Так в соответствии с пунктом 2 статьи 297.5 ГК РФ к общему имуществу относятся, в частности, вспомогательные помещения (например, технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного помещения в здании), крыши, ограждающие конструкции здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений, и обслуживающее более одного помещения.

Чаще всего судебные споры между собственниками в нежилых зданиях возникают из-за таких вещей.

Обратите внимание на тот факт, что решения, принятые собранием, могут иметь обязательное значение только в отношении собственников единого здания. Это в первую

очередь касается апартаментов, которые сейчас со скоростью света строятся по всей России. Площадки (например, склады) или комплексы зданий, не имеющие общего имущества, могут не исполнять решения общего собрания, касающиеся содержания такого имущества и внесения платы за него.

В случае принуждения собственника исполнять такие решения их следует оспаривать в судебном порядке. Проконсультируйтесь с юристом и получите план действий urist@bpprof.ru или +78123270910

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО ПРОВЕДЕНИЮ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ В НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЯХ

В данном случае имеет интерес [решение Симоновского районного суда города Москвы от 06.07.2022 N 2-1506/2022](#), которым было принято решение о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений, расположенных не в одном здании, а в разных, в том числе на различных земельных участках.

Так, Суд указал, что «нахождение разных лиц на одной территории не создает из них автоматически гражданско-правовое сообщество, для его возникновения нужны правовые основания, такие как указание закона или сознательное решение его будущих участников. В данном же случае объединение собственников различных по назначению и видам деятельности объектов недвижимости носит случайный и искусственный характер, поскольку обусловлено только лишь конфи-

гурацией межевания земельных участков, которую провел Департамент городского имущества адрес.

Большинство зданий и сооружения, расположенных на земельных участках не связаны друг с другом ни юридически, ни технически, ни физически, а также не предназначены для совместного использования. Каждый из владельцев этих объектов осуществляет самостоятельную хозяйственную деятельность, которая никак не связана с деятельностью владельцев иных зданий и сооружений.».

В связи с изложенным, суд сделал вывод, что для проведения общего собрания собственников нескольких зданий на едином земельном участке, необходимо организовать гражданско-правовое сообщество путем единогласного (т.е. 100% голосов за) принятого решения на общем собрании.

Данное обстоятельство необходимо учитывать при проведении общего собрания собственников помещений, необходимо понимать какое собрание будет проводиться, кто является его участником и т.д.

3. Мажоритарный собственник

Доли в праве общей собственности на общее имущество в нежилом здании определяются пропорционально площади помещений, которые находятся в собственности. (пункт 5 статьи 287.5 ГК РФ). В свою очередь, количество голосов, принадлежащих собственнику помещения, пропорционально размеру принадлежащей ему доли в праве собственности на общее имущество в здании.

Но проблемы могут возникать, если у здания два и более собственников и один из них является мажоритарным. То есть владеет более чем 50% всей площади здания, а остальные площади разделены между другими собственниками.

Поскольку на проведение общих собраний в нежилом помещении распространяются требования ЖК РФ, то наличие мажоритарного собственника может ставить в невыгодное и даже зависимое положение других собственников помещений в нежилом здании.

Обратите внимание:

Собственник вправе обжаловать решение общего собрания, если его приняли с нарушением требований закона, а он голосовал против или не участвовал в голосовании. Но это только часть оснований, иные основания для признания решения собрания недействительным перечислены в ст. 181.4 и ст. 181.5 ГК РФ.

Однако в законе (п. 4 ст. 181.4 ГК РФ) есть указание, что суд может оставить обжалуемое решение в силе, если голос собственника не мог повлиять на результаты собрания, нарушения не существенные и принятое решение не повлекло за собой убытки этого собственника.

Таким образом, мажоритарный собственник практически единолично может принимать решения, которые будут обязательны для всех собственников. Механизма противодействия этому в законе



4. Единый документ о правах и обязанностях собственников

Собственнику отдельного помещения в нежилом здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности (ст. 244 ГК РФ). Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия – в порядке установленным судом (ст. 247 ГК РФ).

По общему правилу между собственниками нежилого помещения может быть заключено соглашение, в котором прописываются права и обязанности каждого из собственников в отношении общего имущества, а также порядок несения расходов по содержанию и эксплуатации такого общего имущества.

Выводы

- В нежилом здании можно создать ТСН, которое будет управлять здание и общим имуществом;
- Проведение общего собрания в нежилом здании аналогично собранию в МКД, а решения обязательны для всех собственников;
- В нежилом здании может быть мажоритарный собственник, который может единолично решать вопросы управления нежилым зданием;
- Перечень общего имущества в нежилых зданиях может быть разным;
- Собственники могут заключить соглашение о правах и обязанностях в отношении общего имущества, в том числе и по внесению платы за его содержание.



Читать [на сайте gkhhelp.ru](https://gkhhelp.ru)

ВОПРОСЫ ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ

КАК ПОЛУЧИТЬ ДАННЫЕ ПО СЧЕТЧИКАМ ПОСЛЕ ИЗМЕНЕНИЙ В 354 ПП

В рубрике **Вопрос-ответ** сегодня разберем тему об отмене обязанности собственников предоставлять копию акта о замене или поверке ИПУ в связи с изменениями в 354.ПП РФ.

Отвечаем на вопрос Людмилы:

А как же получать актуальные данные от жильцов о приборах учета, если жильцы теперь не обязаны приносить в правление документ о поверке?

Как прокомментировала этот вопрос техподдержка информационной системы «Аршин»:

ТСЖ по-прежнему должны узнавать о поверке счетчиков от их владельцев, при этом для подтверждения результата поверки нет необходимости предоставлять документальное подтверждение, владельцу достаточно предоставить номер записи, содержащей сведения о результатах поверки счетчика.

Таким образом собственники по-прежнему должны направлять информацию о смене или поверке индивидуальных приборов учета, но не обязательно предоставлять копию акта о поверке или замене. Достаточно предоставить в УО номер записи о результатах.

А далее ТСЖ или иная УО в системе "Аршин" находит сведения и вносит изменения в систему учета и ГИС ЖКХ.

Как бы при прямых договорах с РСО?

Если ваше ТСЖ или ЖСК перешли на прямые договора, то все данные по счетчикам все равно нужно собирать и самостоятельно направлять в ресурсоснабжающую организацию. К этим данным относятся:

- паспорт счетчика;
- акты проверок или замены счетчика.

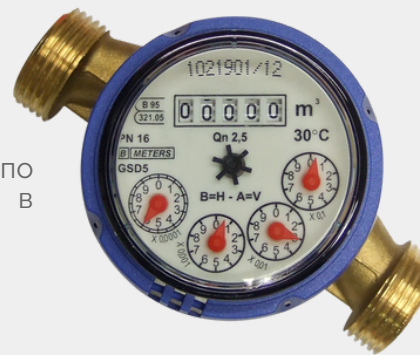
Направить данные о приборах учета могут как управляющие организации (ТСЖ и ТСН, ЖСК, УК), так и собственники самостоятельно через личные кабинеты.

Из опыта действующего ТСЖ в Санкт-Петербурга (наш клиент по [бухгалтерскому обслуживанию](#)):

При работе с ТГК-1 следует вместе с ежемесячными показаниями счетчиков направить паспорта и акты проверок/замены счетчиков в РСО на электронный адрес clients_spb@tgc1.ru.

Самостоятельно РСО не будут нигде и ничего искать, а также будут начислять по "нормативу".

Если в РСО не предоставляются данные по индивидуальным и общедомовым приборам учета, то начислять плату за потребленные ресурсы будут согласно 354 ПП.



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СМЕНИЛ ПАСПОРТ. НА ЧТО ЭТО МОЖЕТ ПОВЛИЯТЬ? КУДА НУЖНО СООБЩИТЬ?

- изменились ФИО, дата и место рождения;
- при исполнении 20 или 45 лет;
- кардинальное изменение внешности;
- старый паспорт стал слишком ветхим, им больше нельзя пользоваться;
- в паспорте есть неточности или ошибки;

А также причиной замены может стать кража или утеря паспорта.

Сведения о председателе, как о руководителе юридического лица, содержаться во множестве документов, как внутри ТСЖ, так и за его пределами. Замена паспорта руководителем ТСЖ/ЖСК повлияет, в первую очередь, на внешнее взаимодействие и непосредственно уставную деятельность ТСЖ.

Кого нужно уведомить о смене паспортных данных председателя ТСЖ?

- Банк

В банке данные о директоре, безусловно, есть и нужно известить его об изменениях, а вот электронную подпись заменять не всегда обязательно, как и карточку подписей. Если меняется номер паспорта, то достаточно подать в банк анкету с новыми сведениями вместе с сопроводительным письмом. Эти данные банк фиксирует в своей системе и будет идентифицировать по ним руководителя.

Что будет, если не оповестить: У председателя будет отключен доступ к расчетному счету и ТСЖ не сможет использовать р/с для произведения оплат.

- Контролирующие органы (ФНС, СФР)

В ИФНС новые данные поступят автоматически, не нужно подавать никаких заявлений. А вот с квалифицированной электронной подписью (КЭП или ЭЦП) возникнуть проблемы. Сейчас руководители получают ЭЦП в налоговой, поэтому при изменении паспортных данных, если председатель уже использует подпись от ФНС, то нужно за заменой обратиться в инспекцию. Выдадут новый сертификат также безвозмездно.

Что будет, если не оповестить: Блокировка ЭЦП, что повлечет за собой несвоевременную сдачу отчетности и как следствие пени, штрафы и недоимки.



Подписчик новостного дайджеста «Управляй жильем качественно» **Аркадий из г.Пермь задает вопрос:**

"Председатель в нашем ТСЖ сменил паспорт. Нужно ли куда-то сообщать об этом?"

Как и любой гражданин РФ председатель может сменить паспорт по ряду причин:

С СФР (Социальный Фонд России, образованный после объединения ФСС и ПФР) есть важный нюанс — изменения в СНИЛС. При смене фамилии председатель должен обратиться в СФР для замены сведений, сделать это можно как лично, так и через ЭДО ТСЖ.

- Электронные сервисы (операторы ЭДО, использование ЭЦП)

Как уже ранее мы упомянули – при замене паспорта нужно будет заново выпустить ЭЦП (или КЭП), так как паспортные данные председателя фигурируют в выданной КЭП.

Оператора ЭДО необходимо также уведомить о смене паспортных данных. Замена паспорта может вызвать трудности при работе с операторами ЭДО.

Что будет, если не оповестить: Как и в ситуации с ЭЦП, если не оповестить оператора о смене данных, то сервисами ЭДО будет невозможно воспользоваться – отправка и подписание документов будут недоступны.

Что еще нужно знать?

Если с председателем заключен трудовой договор, то необходимо будет сделать дополнительное соглашение к нему, в котором указывается, что произошло изменение паспортных данных.

Предоставлять копию паспорта в бухгалтерию совсем не обязательно – достаточно написать заявление, в котором председатель сообщит новые паспортные данные. А вот прикладывать копию паспорта не рекомендуется — закон о персональных данных против этого. В случае, если вы собираетесь оставить копию паспорта, то необходимо оставить согласие на хранение.



СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ЖКХ

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В МКД МОГУТ ЗАКЛЮЧАТЬ "ПРЯМЫЕ" ДОГОВОРЫ ПО ОБРАЩЕНИЮ С ТКО ЧЕРЕЗ ТСН И ДР. УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ

ТСН в Верховном суде оспаривало Правила предоставления коммунальных услуг № 354 об обязательных "прямых" договорах об обращении с ТКО между собственниками нежилых помещений в МКД и региональными операторами по обращению с ТКО (3 абз. п. 148.1).

По мнению ТСН, Правила противоречат п. 4.4 ч. 2 ст. 44 и п.1 ч.1 ст.157.2 ЖК РФ, поскольку предписывает собственникам нежилых помещений непосредственное заключение договоров по обращению с ТКО без иных альтернативных вариантов, в то время как решение указанного вопроса отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД (Решение Верховного Суда РФ от 14 марта 2023 г. № АКПИ23-25).

При этом в доме, которым управляет ТСН, услуга по обращению с ТКО предоставляется самим ТСН, для всех собственников оборудовано единое место накопления и складирования ТКО, приобретён бункер, учёт объёма ТКО осуществляется по объёму этого бункера и в полном объёме оплачивается региональному оператору по обращению с ТКО. Между тем решением арбитражного суда был удовлетворён иск регионального оператора по обращению с ТКО к одному из собственников нежилых помещений в доме о взыскании задолженности по оплате услуг по обращению с ТКО, которая ранее уже была оплачена с расчётного счёта ТСН в пользу регоператора, при этом оспариваемое положение истолковано таким образом, что ТСН не имеет права производить учёт и оплату совокупного объёма ТКО многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, поскольку собственник нежилого помещения обязан был заключить договор по обращению с ТКО непосредственно с региональным оператором по обращению с ТКО.

Отказывая в удовлетворении административного иска, суд указал следующее:

- из содержания оспариваемого абз. 3 пункта 148.1 Правил, касающегося определения условий

- предоставления коммунальной услуги по обращению с ТКО, следует, что собственник нежилого помещения в МКД заключает договор на оказание услуг по обращению с ТКО непосредственно с региональным оператором по обращению с ТКО, при этом указанный договор заключается в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством РФ и законодательством РФ в области обращения с отходами производства и потребления;
- таким образом, оспариваемая административным истцом норма имеет отсылочный характер к гражданскому законодательству и законодательству в области обращения с отходами производства и потребления;
- из анализа данных законоположений в их системном единстве следует, что абз. 3 пункта 148.1 Правил не исключает возможность заключения собственниками нежилых помещений в многоквартирном доме договоров на оказание услуг по обращению с ТКО через уполномоченных ими лиц, в частности товарищества собственников недвижимости, а следовательно, не противоречит нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Решение Верховного Суда РФ от 14 марта 2023 г. № АКПИ23-25 на сайте gkhhelp.ru.

УСТАНОВКА КОНДИЦИОНЕРА НА ФАСАДЕ МКД БЕЗ РЕШЕНИЯ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ НЕЗАКОННА

Собственник установил на фасаде МКД внешний блок кондиционера. УК сочла это нарушением и требовала от собственника квартиры демонтировать наружный блок кондиционера, а также привести фасад в первоначальное состояние. Договор управления, одобренный на ОСС, прямо запрещает установку блоков кондиционеров на фасаде МКД без разрешения УК, а

само ОСС не принимало никаких решений, разрешающих производить установку кондиционеров на фасаде.

Две инстанции согласились с правомочностью требований УК, но суд кассационной инстанции отправил дело на пересмотр - в частности, по мнению суда округа, сам по себе факт размещения кондиционера на карнизе фасада здания не означает осуществления действий, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения общим имуществом в МКД или препятствующих этому, поскольку в результате такой установки общее имущество не уменьшилось, а иные негативные последствия в виде повышенного шума, вибрации и прочего не установлены, в связи с чем "не может быть принят во внимание" вывод суда о том, что фасад здания относится к общему имуществу и поэтому установка наружного блока кондиционера может осуществляться только при наличии согласия собственников.

УК с этим не согласилась и оспорила определение кассационного суда в ВС РФ. **Верховный Суд РФ удовлетворил жалобу УК** и отправил дело на пересмотр вновь в кассационную инстанцию, отметив следующее:

- судами установлен факт размещения ответчиком внешнего блока кондиционера на фасаде (карнизе фасада) МКД, являющемся его ограждающей конструкцией и в силу ст. 36 ЖК РФ относящемся к общему имуществу собственников помещений в этом доме;
- собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в МКД. Вместе с тем предусмотренное ч. 2 ст. 36 ЖК РФ право собственников помещений в многоквартирном доме владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в МКД не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать аналогичные права других собственников, противопоставляя свой интерес интересам всех остальных. Согласно правовой позиции, изложенной в п. 39 Обзора судебной практики, утв. Президиумом ВС РФ от 04.12.2013, лицо, обладающее равными с другими собственниками правами владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом МКД, вправе реализовать данное право лишь в случае достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности;
- следовательно, противоречит закону вывод суда кассационной инстанции об ошибочности суждений судов нижестоящих инстанций о том, что установка наружного блока кондиционера на фасаде МКД может осуществляться только при наличии согласия собственников помещений в этом доме;

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 силу ч. 1 и п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ органом управления МКД, к компетенции которого относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в этом доме, является общее собрание собственников помещений. Значит, несоблюдение установленного порядка пользования общим имуществом и размещение на общем имуществе МКД личного оборудования без соответствующего на то решения ОСС противоречат приведенным требованиям закона и нарушают права общей долевой собственности, принадлежащие всем собственникам помещений в МКД;
- при этом ссылка суда кассационной инстанции на то, что в результате размещения ответчиком наружного блока кондиционера на фасаде МКД общее имущество жильцов дома не уменьшилось, не отвечает требованиям ч. 1 ст. 379.7, ч. 3 ст. 390 ГПК РФ, поскольку указанное обстоятельство судами первой и апелляционной инстанций не устанавливалось, соответствующие доказательства не исследовались. Более того, обстоятельства, связанные с уменьшением размера общего имущества собственников помещений МКД, не являются юридически значимыми при разрешении вопроса о соблюдении одним из собственников установленного законом порядка пользования общим имуществом.

Определение СКГД Верховного Суда РФ от 28 марта 2023 г. N 5-КГ22-150-К2 [на сайте gkhhelp.ru](https://gkhhelp.ru).

ЭКСПЕРТ ГИС ЖКХ

ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ: ЧТО НУЖНО РАЗМЕЩАТЬ В ГИС ЖКХ?

Федеральный закон от 21.07.2014 N 209-ФЗ(ред. от 31.12.2017) "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" и приказ г. N° 74/114/пр от 29 февраля 2016 "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе

жилищно-коммунального хозяйства" возложили на УО и ТСЖ, ЖСК обязанности по размещению огромного количества информации. В том числе и полную и достоверную информацию о приборах учета, показаниях индивидуальных приборов учета и договорах с ресурсоснабжающими организациями.

Но что именно УО и ТСЖ, ЖСК необходимо размещать в системе, если собственники на общем собрании приняли решение о переходе на прямые договора.

Для начала разберемся кто же ответственный именно за эту зону информации в ГИС.

ПП РФ N° 897 от 13.предъявило требования по передаче данных счётчиков не только к управляющим, но и к ресурсоснабжающим организациям. Новый НПА внёс изменения в пп. «е,ж» п. 31 ПП РФ N° 354, обязав РСО при прямом договоре с собственниками:

- Принимать от УО показания ИПУ и ОДПУ до 26-го числа каждого месяца;
- Принимать показания от жителей МКД и использовать поступившие не позднее 25-го числа данные при расчёте платы за КУ за расчётный период.
- Направлять в управляющую домом организацию показания, которые предоставили жители дома.

Таким образом информацию о приборах учета в жилых помещениях МКД и их показаниях должна размещать РСО, так как исполнителем коммунальных услуг стала она. То есть с управляющих организаций, которые перешли на прямые договор, данная обязанность была снята.

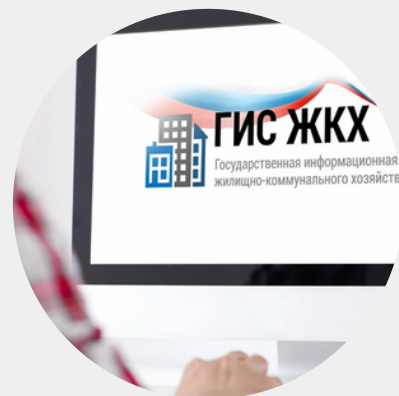
Эксперты [ЖКХ-Проф](#) неоднократно обращались за разъяснением в техническую поддержку системы ГИС ЖКХ и специалисты системы также подтверждают, что в системе информацию по ПУ и ИПУ, ОДПУ, а также договорах размещают ресурсоснабжающие организации.

Но при этом обязанность УО передавать показания приборов учета и данные о замене и поверке приборов в РСО остается. В каких-то случаях жильцы сами передают данные и показания, а в каких-то это делает УО.

сожалению, не все РСО свято исполняют эту обязанность в связи с чем у УО могут возникнуть проблемы – жалобы от собственников поступают в личные кабинеты УО в ГИС.

В этом случае мы рекомендуем ссылаться на данный НПА (ПП РФ № 897 от 13.07.2019 г.) и делегировать вопрос в РСО по КУ.

Читать статью [на сайте gkhhelp.ru](http://gkhhelp.ru)



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:** Как зарегистрировать ТСЖ, ТСН в 2023
- **Вопрос-ответ:** Нужно ли предоставлять реестр собственников инициатору собрания после закрытия данных в Росреестре
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** ГИС и Росреестр. Что нужно делать УО в ГИС ЖКХ?

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

ЖКХ - ПРОФ

- это

- Комплексное бухгалтерское обслуживание, раскрытие в ГИС
- Юридическое обслуживание ТСЖ, ЖСК и СНТ
- Проведение ОСС в МКД в 2023 году
- Взыскание задолженности за ЖКУ
- Защита интересов ТСН, ТСЖ и ЖСК

Получите персональное предложение полностью отвечающее Вашим потребностям

- по тел. +7 812 327-09-10
- по e-mail info@gkhhelp.ru
- [заполните заявку на получение консультации](#)

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

