



**КОРПОРАЦИЯ**  
юридические услуги  
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Вебинар

# Общее имущество МКД

Юридическая компания «Корпорация»  
Юридическое сопровождение СНТ, ТСЖ, ЖСК, ЖК и УК  
по всей России

Сайт [4tsg.ru](http://4tsg.ru)

Телефон: 8 800 600 07 80

Whats App: +7961 636 35 76

Подписаться на еженедельную бесплатную рассылку по  
изменению в законодательстве – [corporation@4tsg.ru](mailto:corporation@4tsg.ru)

Ведущая вебинара

**Иванова Кристина Николаевна**  
Директор Юридической компании «Корпорация»,  
Практикующий юрист



## Юридическая компания «Корпорация»:

- одна специализация – юридическое сопровождение ТСЖ, ЖСК, ЖК, УК и СНТ
- работаем с 2011 года
- около 520 ТСЖ, ЖСК, ЖК и УК являются постоянными клиентами
- вернули более 4.600.000 рублей по искам с РСО
- вынесено решений по должникам на сумму более 6.000.000 рублей
- более 100 уставов подготовлено
- более 20 компаний перевели на специальный счет
- 37 компаний на абонентском юридическом обслуживании в настоящее время
- 89% выигранных дел в суде
- наши клиенты в более чем 20 городах России, включая Москву и Санкт-Петербург
- более 60 ТСН создано при поддержке и сопровождении ЮК Корпорация

## Мы будем полезны при решении следующих вопросов:

- изменение/создание Устава ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ
- работа с должниками
- работа с ресурсоснабжающими компаниями (РСО)
- взаимодействие с проверяющими органами
- консультации
- подготовка и проведение общих собраний
- создание и реорганизация ТСЖ и СНТ
- составление документов (письма, акты, договора, претензии, иски и т.д.)
- другие вопросы, возникающие в деятельности ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ

### Контактная информация

Сайт [4tsg.ru](http://4tsg.ru)

Телефон: 8 800 600 07 80

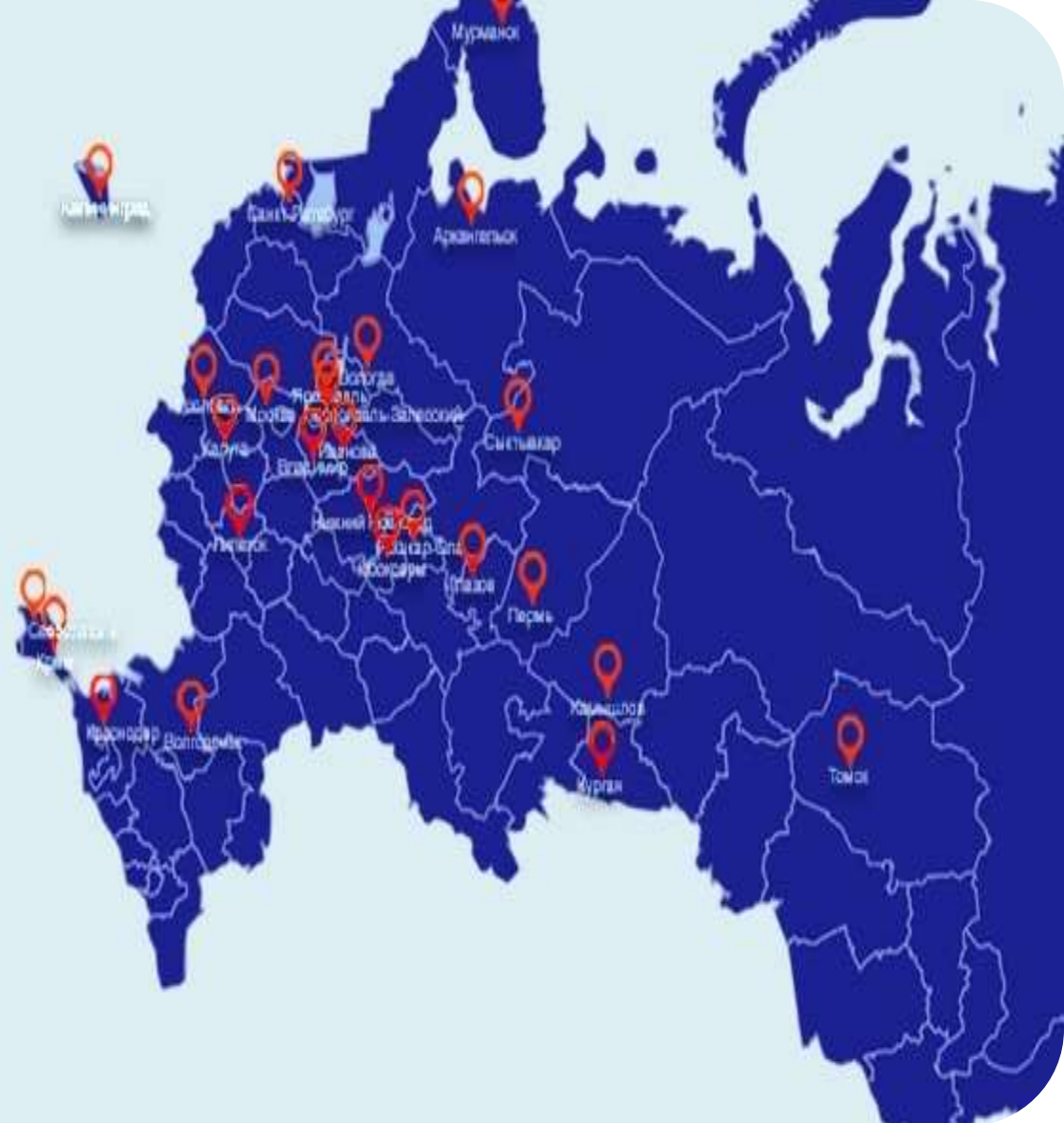
Консультации по России:

Whats App +79616363576 (звонок бесплатный)

Skype +79616363576 или Корпорация юридическая компания  
(звонок бесплатный)

# ГЕОГРАФИЯ УСЛУГ

## НАМ ДОВЕРЯЮТ БОЛЕЕ 1247 КЛИЕНТОВ



# Программа вебинара:

**1**

Виды и периодичность осмотров ОИ

**2**

Надлежащее  
содержание ОИ

**3**

Судебная практика

**4**

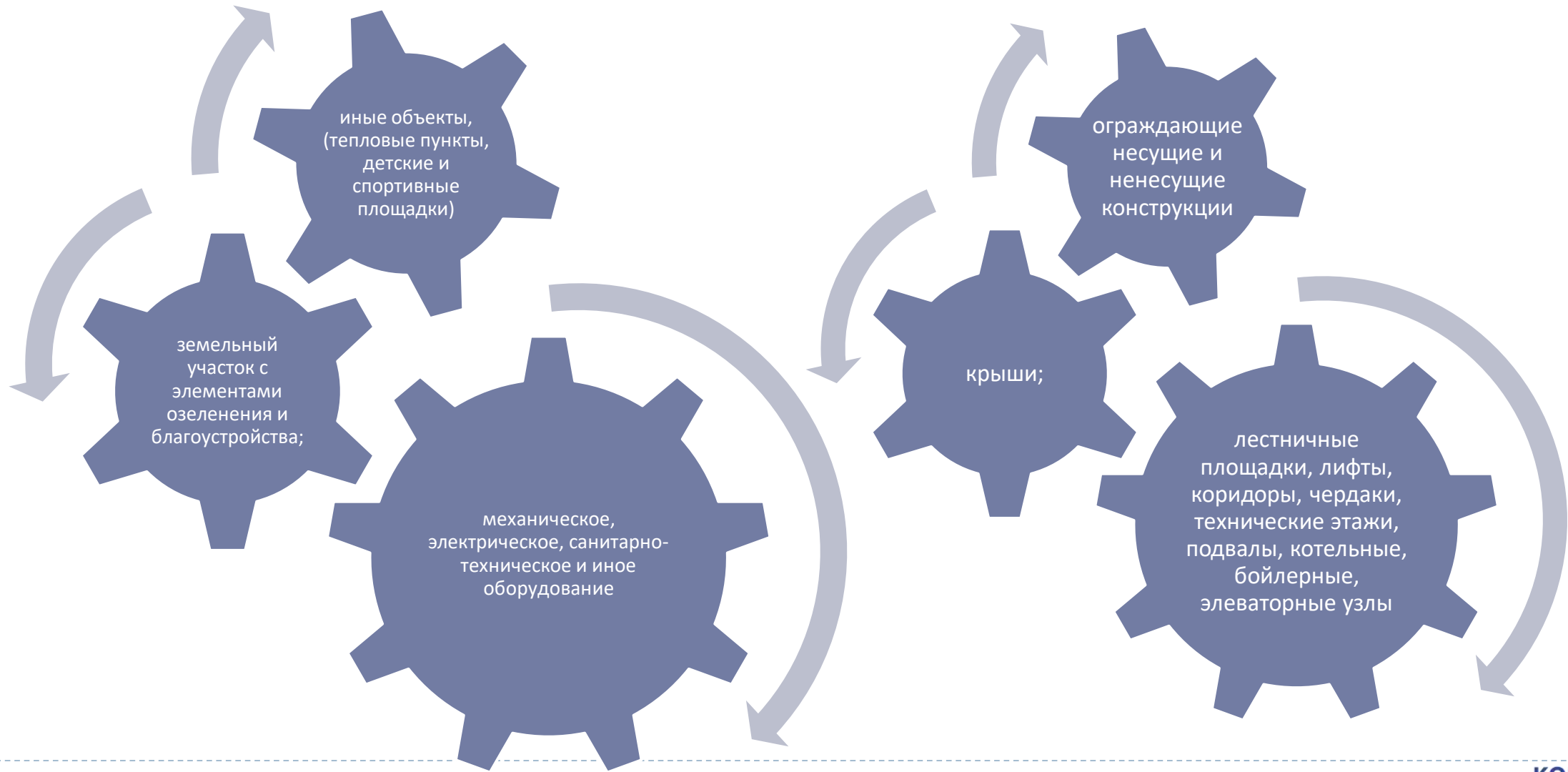
Вопросы юристам

Общее имущество многоквартирного дома (ОИ МКД)  
- ч. 1 ст. 36 ЖК РФ конструктивные элементы, инженерные коммуникации и оборудование, обслуживающее более одного помещения

Используют сведения, содержащиеся в Росреестре и в земельном кадастре.  
В случае несоответствия или противоречия информации из разных источников, приоритет имеют сведения Росреестра.

**Состав общего имущества определяют собственники помещений в МКД, органы государственной власти или органы местного самоуправления.**

пп. 2-9 разд. 1 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных  
ПП РФ от 13.08.2006 № 491



---

Более того, данный перечень может быть расширен законом субъекта, который уточняет перечень объектов, на ремонт/установку/замену которых можно потратить денежные средства со специального счета на капитальный ремонт.

Например, Закон Нижегородской области от 28.11.2013 г. №159-ФЗ расширяет (уточняет) перечень ЖК РФ и ПП РФ №491 следующими объектами:

- к лифтам и лифтовым шахтам добавлены машинные и блочные помещения;
- к крыше уточнено устройство выходов на кровлю;
- среди ограждающих конструкций поименовано ограждение в виде фасада;
- проектная, научно-проектная документация на дом.

Соответственно, перечень может быть расширен и законом субъекта, где УО осуществляют деятельность по управлению и обслуживанию дома.

# Обязанности УО в части общего имущества

- Проводить осмотр общего имущества, чтобы своевременно выявить нарушения и неполадки (п. 11, 14, 22 ПП № 491);
- По результатам осмотров принимают решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества требованиям законодательства РФ путем оформления акта;
- Предоставлять собственникам не позднее 5 дней с даты обращения информации о перечнях, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ (п.п. «б» п. 40 ПП № 491);
- Предоставлять собственникам возможность проверять объёмы, качество и периодичность оказанных услуг и выполненных работ, результаты проверки оформляются актом проверки или актом экспертизы качества работ и услуг (п.п. «в» п. 11 ПП № 491);
- Составлять предложения о перечне, объёмах работ по текущему ремонту ОИ и вносить их в установленном порядке на утверждение ОСС;
- Подготавливать и вносить предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта для принятия ОСС решения об оплате расходов в соответствии со ст. 158 ЖК РФ (п. 37 ПП № 491);
- Отражать состояние ОИ и выполненные работы в технической документации на МКД (п. 24 ПП № 491);



ПРИКАЗ Минстроя РФ от 26.10.2015 N 761/пр

«ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМЫ АКТА ПРИЕМКИ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ»

---

- Составляется по итогам каждого года;
- Подписывается УО с одной стороны и собственником МКД – с другой;
- Подлежит обязательной загрузке в ГИС ЖКХ



ПРИКАЗ Минстроя РФ от 26.10.2015 N 761/пр  
 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМЫ АКТА ПРИЕМКИ ОКАЗАННЫХ  
 УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И  
 ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В  
 МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ»

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (указать нужное) N \_\_\_\_ от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме N \_\_\_\_\_, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_:



Наименование вида работы (услуги)*(2)	Периодичность/количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость*(3)/сметная стоимость*(4) выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

2. Всего за период с "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. по "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.  
 (прописью)

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

*Виды осмотров (п. 13 (1) ПП РФ от 13.08.2006 № 491):*

---

Текущие

- общие
- Частичные (конкретные элементы общего имущества)

Сезонные

- весенние
- осенние

Внеочередные

- Вследствие аварий
- Явлений стихийного характера



## п. 15 ПП РФ от 13.08.2006 № 491

---

- ▶ собственники не могут требовать выполнения работ по ремонту, содержанию и утеплению дверей, окон и балконных блоков, если они находятся внутри жилого или нежилого помещения, которое не относится к местам общего пользования.
- ▶ радиаторы, расположенные в квартире, имеют отключающие устройства от стояков, то они не включаются в состав ОДИ. Постановлением ВС № 91-АД16-1 от 06.06.2016 г.



**Вопрос:** то имущество, на которое не зарегистрирована общедолевая собственность, может являться общедомовым или нет? То есть факт регистрации в Росреестре это принципиальный момент для определения имущества как общедомового или нет?

---

В соответствии с ч. 1 ст.37 ЖК РФ доля в праве общедолевой собственности на общее имущество в мкд пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего лицу на праве собственности, а в соответствии с ч.1 ст. 38 ЖК РФ при приобретении в собственность помещения в мкд к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество.

В соответствии со ст.223 ГК РФ право собственности возникает с момента передачи ли с момента регистрации права собственности.

*В соответствии с ч.1 ст.42ФЗ №218-ФЗ (О гос. регистрации недвижимости от 13.07.2015)*

---

«1. Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое **помещение в многоквартирных домах** и обременения такого помещения **одновременно является государственной регистрацией** возникновения, перехода, прекращения, ограничения **неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество** и обременения такого имущества».

Таким образом, даже если общедомовое имущество в Росреестре не зарегистрировано как общедолевое имущество собственников дома, в совокупности ч.1 ст.42 ФЗ №218-ФЗ, ст.223 ГК РФ и ч.1 ст.37 ЖК РФ, **данное имущество является общедомовым.**

Именно в продолжении этой логики было принято Постановление Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 №5-П о том, что доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество, которая, в свою очередь, пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения в этом доме (ч.1 ст.37, ч.2 ст.39 ЖК РФ).

**Данные положения законодательства и судебной практики говорят о том, что аргумент собственников дома о том, что «общедолевое право собственности на общедомовое имущество не зарегистрировано» не говорит об отсутствии обязанности по содержанию этого имущества.**

---

Упомянутое Постановление Конституционного Суда РФ поставило точку в вопросе наличия или отсутствия необходимости заключать договоры на содержание общедомового имущества с собственниками нежилых помещений.

Суд прямо указал, что обязанность по несению соответствующих расходов за коммунальные услуги и услуге по содержанию общедомового имущества **«возникает в силу закона и не обусловлена наличием договорных отношений собственника нежилого помещения с управляющей компанией или товариществом собственников жилья»**. Аналогичная позиция выражена в п.12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 г. №22.

# Размер расходов на содержание и обслуживание ОИ определяется ставкой на содержание жилья

---

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме **ненадлежащего качества** должен быть уменьшен согласно требованиям Правил №491.

1. УО должна принять и зарегистрировать заявку об изменении размера платы в журнале регистрации обращений ([п. 7, 8 Правил](#)).
2. Заявка принимается в течение 6 месяцев после нарушения качества работ и услуг содержанию и ремонту ОИ в МКД.
3. В течение 2 рабочих дней с даты получения необходимо направить собственнику извещение о дате получения заявления, его регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с объяснением причин ([п. 9 Правил](#)).
4. Затем следует выполнить расчёт уменьшения размера платы пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения ([п. 10 Правил](#)).
5. Факты выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражаются в соответствующих актах ([п. 15 Правил](#)).

На основании этих актов в платёжном документе отражается уменьшение размера платы.



## *Собственник обратился в суд за взысканием неустойки в связи с ненадлежащим исполнением Договора управления.*

---

- ▶ Собственник помещения в МКД = потребитель
- ▶ Взаимоотношения между УО и собственников регламентируются ФЗ «О защите прав потребителей»
- ▶ Потребитель, при обнаружения недостатков, требует их устранения в 10-дневный срок (ст. 29, ст.31 ЗЗПП)
- ▶ Если УО не устранила недостатки в указанный срок, потребитель вправе требовать неустойку от цены товара/услуги (ст. 28 ЗЗПП)

## ***Собственник обратился в суд за взысканием неустойки в связи с ненадлежащим исполнением Договора управления.***

---

- ▶ Собственник рассчитывал размер неустойки:
  - исходя из всей ставки на содержание жилья
  - Исходя из сроков на момент подачи иска в суд

**Сумма: 45 000 руб.**

- Нами был представлен контррасчет неустойки
  - Представлены договоры подряда, акты выполненных работ
  - Расчет исходя цены, определенной договором на конкретную услугу/работу исходя из площади, которой владеет собственник

**Сумма: 700 руб.**

***Решение суда: взыскать размер неустойки в связи с ненадлежащим исполнением договора управления в размере 700 руб.***



**В судебной практике есть примеры споров по имуществу, которое не названо прямо нормативно-правовыми актами общедомовым.**

---

Например, снег падает на машину истца с мансардного окна квартиры, находящейся в частной собственности.

Суды трех инстанций посчитали, что окно – часть кровли, поэтому УО обязана выплатить стоимость восстановительного ремонта машины истца

*Другая практика - ТСЖ по акту прием-передачи от застройщика приняла сеть наружного освещения. Говорит ли это о том, что сеть принята ТСЖ в состав общедомового имущества?*

Суд первой инстанции, ссылаясь на п. 8 Правил 491 и отсутствие решения собрания собственников о принятии такого имущества в состав общедомового, решил, что собственники не обязаны содержать данное имущество и нести расходы по оплате ресурса и потерь в данных сетях. Решение суда первой инстанции поддержала апелляция (Постановление Первого Арбитражного Апелляционного Суда от 04.07.2019 г. по делу №А43-23960/2018).

---

В соответствии с ч.2 ст. 36 ЖК РФ собственники помещений содержат общее имущество за счет своих средств и при этом могут им распоряжаться.

*Например, собственники на общем собрании могут принять решение о передаче общедомового имущества в пользование третьим лицам на основании договора и его согласованной стоимости.*

**В связи с этим есть практика такого сотрудничества с компаниями, размещающими рекламу в лифтах, вывесок на фасаде зданий.**

**17 мая 2018 года Верховный Суд РФ в споре ТСЖ и ПАО «Ростелеком» по вопросу размещения средств связи встал на сторону ТСЖ.**

Например, собственники на общем собрании могут принять решение о передаче общедомового имущества в пользование третьим лицам на основании договора и его согласованной стоимости.

*Особняком стоит практика по размещению сетей провайдера на общем имуществе мкд.*



## Кто распоряжается общим имуществом?

---

ПАО «Ростелеком» мотивировали свой отказ тем, что договоры на интернет с отдельными жильцами должны освобождать провайдера от обязанности оплачивать аренду общего имущества. Верховный Суд РФ отметил, что раз «Ростелеком» до сих пор размещает свое оборудование на общем имуществе, то договор по факту продолжает действие и ПАО «Ростелеком» обязан платить ТСЖ установленную плату (**Определение ВС РФ №303-ЭС17-21770 от 17.05.2018**).

С другой стороны, Федеральная антимонопольная служба следит за вопросом допуска операторов на территорию мкд, недопуск к общему имуществу рассматривается как нарушение требований ФЗ №135 («О защите конкуренции»). ФАС привлекает управляющие организации к административной ответственности за злоупотребление доминирующим положением **по ч.1 ст. 14.31 КоАП РФ**, статья предусматривает **штраф от 300 000 до 1 000 000 руб.**

*24.12.2018 года группой сенаторов был внесен законопроект в Госдуму (№614271-7), согласно которому предлагается установить право оператора на получении у управляющей организации условий для размещения своего оборудования. Более того, текст законопроекта направлен на отказ от голосования собственников и кворума в 2/3. На сегодняшний день дата рассмотрения законопроекта в первом чтении еще не определена.*

## **Общее имущество МКД может находиться не только на территории общего пользования, но и в пределах помещений, находящихся у частных лиц на праве собственности.**

---

Имеются ввиду в первую очередь инженерные сети (стояки ХВС, ГВС и пр.) до запорного устройства. Соответственно, до запорного устройства это общее имущество, после – имущество (и ответственность) собственника.

Это значит, что если случился, например, пролив на общем имуществе до запорного устройства, то отвечает управляющая организация, она же несет убытки, если после – собственник. Может быть другая ситуация – УО провели капитальный ремонт, собственник отказался пускать работников для замены стояков, после окончания работ именно у этого собственника случился разрыв трубы – в данном случае ответственность останется на УК.

В связи с этим широка практика судебных споров по взысканию ущерба в результате ненадлежащего содержания общедомового имущества.

---

Как правило, УО стараются защищаться тем, что собственник не предоставлял допуск к общедомовому имуществу, поэтому проверить его состояние не представлялось возможным. В качестве доказательств прикладываются акты недопуска к общедомовому имуществу в соответствующей квартире.

***Появляется вопрос, имеет ли право УО требовать предоставления доступа к общедомовому имуществу, которое находится в пределах помещения собственника?***

Обязанность содержать в надлежащем состоянии общее имущество собственников закреплена за УО ч.2 ст.162 ЖК РФ.

Правилами к Постановлению 491 также предусмотрены требования, в соответствии с которыми должно содержаться общее имущество МКД, ответственность за содержание которого несет управляющая организация. В обязанности УО включаются также обязательные осмотры общего имущества, а также устранение аварийных ситуаций и выполнение обязательных для его содержания работ, проведение которых зачастую без доступа в жилые и нежилые помещения МКД просто невозможно.

В соответствии с пп. б п.32 Правил 354 УО имеют право в том числе и требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время. В соответствии с пп. «в») требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя.

**На практике выходит, что собственники мотивируют отказ положениями Конституции РФ о неприкосновенности жилища и УО опрометчиво не идут в суд с требованием предоставления доступа.**

---

1. Зафиксировать причину, по которой АДС потребовался доступ в квартиру
2. Уведомить собственника помещения, доступ в которое необходим, об этих причинах и дате визита сотрудников АДС.
3. Направить уведомление любым способом, который обеспечит быструю доставку и при этом позволит зафиксировать факт отправки такой информации.
4. Составить акт о недопуске сотрудников в помещение, если собственник не отреагировал на уведомление или отказался впустить бригаду в квартиру (письмо Минстроя РФ от 16.01.2019 № 794-АО/06).

Только после этих шагов уведомить участкового в необходимости вскрыть квартиру на основании ст. 15 Федерального закона от 07.02.2011 № 3-ФЗ – для спасения жизни людей или их имущества, обеспечения безопасности граждан.

Однако, участковый может и отказать, ссылаясь на неприкосновенность жилища.



---

**Верховный Суд РФ рассмотрел аналогичное дело (Определение от 07.05.2019 №4-КГ19-6)\_и установил:**

«...По смыслу приведенных норм, требования по осуществлению технического обслуживания и текущего ремонта носят обязательный характер, относятся как к зданию и сооружению в целом, так и к входящим в состав таких объектов системам инженерно-технического обеспечения и их элементам, внутриквартирному оборудованию и являются неотъемлемой частью процесса эксплуатации этих систем, оборудования, обеспечивающей его безопасность.

При этом **техническое состояние внутриквартирного оборудования, которое должно соответствовать установленным требованиям и быть готово для предоставления коммунальных услуг, является условием предоставления коммунальных услуг потребителю** в многоквартирном доме или в жилом доме (домовладении) (подпункт «е» пункта 3 Правил № 354).

Приведенные нормы определяют порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; обеспечения выполнения требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем и предусматривают обязанность исполнителя осуществлять эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий и внутриквартирного оборудования путем осуществления периодических осмотров, для чего **он имеет право требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя.**

---

Однако при вынесении определения судом апелляционной инстанции указанные выше требования закона соблюдены не были. При этом суд апелляционной инстанции сделал **ошибочный вывод о том, что право требовать допуска в занимаемое потребителем помещение у представителей исполнителя имеется только тогда, когда такое требование обусловлено аварийной ситуацией или жалобами других потребителей на нарушение их законных прав.**

Как было указано выше, **такое право имеется у представителей исполнителя в силу прямого указания в законе**, не зависит от конкретных обстоятельств и установлено, в том числе, для профилактики и предупреждения аварийных ситуаций или возможных нарушений прав граждан в будущем».

Таким образом, **ВС РФ в своем постановлении прямо указал на право УО на доступ во все помещения МКД и не только при аварии, но и без таковой - для профилактики нарушений со стороны собственников и предотвращения аварийных ситуаций в будущем.** А у собственников и нанимателей помещений МКД имеется установленная законом обязанность предоставить такой доступ представителям управляющей организации не только к инженерным системам, но и для осмотра всего помещения целиком.

---

Это говорит о том, что у УО есть право обратиться в суд к собственнику с требованием предоставить доступ к общедомовому имуществу для осуществления своих прямых обязанностей.

В случае, если случилась аварийная ситуация, а УО не пытались методом судебного разбирательства проверить состояние общедомового внутриквартирного имущества, то оснований защищаться в части недопуска у УО не будет.

Обратная ситуация, **если суд решил предоставить доступ, а собственник не исполнил решения суда и произошел пролив**, данный факт может аргументом защиты УО, значительно сократив размеры возмещения ущерба, поскольку в данном случае солидарную ответственность по ущербу понесет, вероятно, и сам собственник, и УО.

- 
- В соответствии с п. 5.4.9 СП 30.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\*), водопроводные стояки и вводы холодной и горячей воды в квартиры и другие помещения, а также запорную арматуру, измерительные приборы, регуляторы следует размещать в коммуникационных шахтах с устройством специальных технических шкафов, обеспечивающих свободный доступ к ним.
  - Если управляющая или подрядная организация обнаружила, что доступ к общим коммуникациям в квартире собственниками перекрыт, то она имеет право требовать, чтобы собственники демонтировали возведённые конструкции и открыли инженерные системы (п. 10.6 СНиП 31-01-2003)

***Сделать это собственник должен за свой счёт, поскольку в его обязанности входит соблюдение норм и требований законодательства к содержанию жилого помещения и общего имущества, прав и законных интересов иных лиц, проживающих в доме (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ).***

## Также, существует другая судебная практика, которая касается переустройства помещений

---

Собственник может провести переустройство своей квартиры и расширить её за счёт общего имущества только в случае, если на это было дано согласие **100%** собственников на общем собрании, поскольку такие действия влекут уменьшение состава ОИ МКД (ч. 2 ст. 40 ЖК РФ). Также согласовать переустройство должен орган местного самоуправления.

При этом переустройство помещения собственника не должно ограничивать доступ к коммуникациям и инженерным системам, которые относятся к общему имуществу дома. За состояние и ремонт таких элементов отвечает **управляющая организация, и она вправе добиваться демонтажа перегородок и элементов, которые препятствуют доступу к элементам общего имущества МКД.**

Так, через суд УО добилась от жителей дома, чтобы они убрали металлический короб колясочной: он преградил путь к люку в отсек с инженерными коммуникациями системы водоотведения. В Московской области УО нашла другой выход из ситуации, когда перепланировка преградила ей путь к коммуникациям: было проведено ОСС, на котором монтаж новой перегородки согласовали все собственники. При этом ключи от нового помещения, где проходили инженерные системы, собственники передали в аварийно-диспетчерскую службу УО.

## Интересна практика назначения административного наказания за нарушение требований в области пожарной безопасности.

---

Речь идет о тех случаях, когда технические этажи, лестничная клетка заняты вещами собственников, установлены тамбуры на этажах на несколько квартир и эти тамбуры запираются, то есть преграждается вход в них другим собственникам.

Приезжают инспекторы для проведения плановой выездной проверки и обнаруживают нарушения Правил противопожарного режима в РФ (утв. постановлением Правительства РФ от 24.04.2012 г. №390 «О противопожарном режим») или нарушения Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». По факту нарушений привлекают должностное лицо организации (как правило председатель ТСЖ) или само юридическое лицо **по ст. 20.4 КоАП РФ и назначают административное наказание в виде штрафа.**

Статьей 20.4 КоАП РФ предусмотрена ответственность до 400 000 руб. на юридическое лицо.

В судебной практике есть случаи, когда самовольный «тамбур», созданный без согласия всех собственников или с нарушением действующих норм, демонтировали по решению суда (**Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 28.01.2016 по делу № 33-255/2016, Апелляционное определение Саратовского областного суда от 14.10.2014 по делу № 33-5856**).

---

**Также существует практика споров с административно-техническими инспекциями** (в зависимости от региона, этот орган может называться иначе, в Москве это ОАТИ, в Санкт-Петербурге ГАТИ, во Владимирской области - Государственная инспекция административно-технического надзора).

Административно-техническая инспекция (далее – АТИ) занимается проверкой соблюдения законодательства по вопросам внешнего благоустройства города. Контролю подлежат все предприятия, организации и учреждения независимо от форм собственности и ведомственной принадлежности. АТИ создаются при администрациях городов или органах региональной власти.

**Проверки административных инспекций регулируются Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и региональными правовыми актами.**

Проверки административных инспекций, как и других контролирующих органов, могут быть **плановыми и внеплановыми.**

---

Плановые проверки включаются в ежегодный план проверок организаций и предпринимателей и проводятся не чаще одного раза в три года. Основанием для внеплановой проверки может быть сообщение о нарушении организацией или предпринимателем правил производства земляных, дорожных, строительных или ремонтных работ. Такое сообщение может поступить от граждан, организаций, госорганов.

Внеплановая проверка в обязательном порядке должна быть согласована с прокуратурой. Она проводится на основании распоряжения руководителя административно-технической инспекции лицами, указанными в постановлении. О проведении плановой проверки АТИ организация или предприниматель уведомляются не позднее, чем за трое суток до начала ее проведения, при внеплановой – не позднее 24 часов. **Правда, инспекция не будет уведомлять о начале проверки, если она проводится на основании жалобы, представления или другой поступившей информации, указывающей на возможную угрозу здоровью граждан и общественной безопасности, как это чаще всего бывает в ситуациях с УО.**



---

По результатам проверки инспектор АТИ составляет акт проверки, копию которого вручает законному представителю организации или предпринимателя. Если выявлены нарушения, то инспектор возбуждает дело об административном правонарушении, о чем выносит определение.

По результатам рассмотрения дела административной комиссией выносится постановление о назначении штрафа или предупреждении. Кроме того, для устранения выявленных нарушений инспектор выносит предписание.



# Контактная информация

## Юридическая компания Корпорация

### Контактная информация

#### Мы будем полезны при решении следующих вопросов:

- изменение/создание Устава ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ
- работа с должниками
- работа с ресурсоснабжающими компаниями (PCO)
- взаимодействие с проверяющими органами
- консультации
- подготовка и проведение общих собраний
- создание и реорганизация ТСЖ и СНТ
- составление документов (письма, акты, договора, претензии, иски и т.д.)
- другие вопросы, возникающие в деятельности ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ

Сайт [4tsg.ru](http://4tsg.ru)

Телефон: **8 800 600 07 80**

Консультации по России:

**Whats App +79616363576** (звонок бесплатный)

**Skype +79616363576** или Корпорация юридическая компания  
(звонок бесплатный)

