

Ио председателя Арбитражного суда РХ
Л.В. Дьяковой
Арбитражный суд Республики Хакасия
655017, РХ, г. Абакан, ул. Крылова, 74

Председателя ТСЖ (ТСН) «Аист-II»
Ю.С. Молчановой
ИНН 1901055448
ОГРН 1021900521389
Адрес для корреспонденции:
655017, РХ, Г. Абакан, ул. Пушкина, 199Б-117
Тел.: 89135428080

Дело № А74-6118/2022

28.08.2026

Уважаемая Любовь Владимировна!

Обращаемся к Вам за помощью в части разъяснения решения Арбитражного суда РХ, по делу А-74-6118/2022.

Управление многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Пушкина, 199 Б (далее МКД) осуществляет ТСЖ (ТСН) «Аист - II», где с 28.03.2025 председатель Молчанова Ю.С.

23.01.2023 было вынесено решение Арбитражного суда РХ по исковому заявлению Некоммерческой организации «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» к индивидуальному предпринимателю Луниной Диане Юрьевне о взыскании задолженности по уплате обязательных взносов на капитальный ремонт в отношении помещения по адресу: г. Абакан, ул. Пушкина, д. 199Б, пом.1Н (далее помещение), по делу А74-61118/2022 (далее решение). Т.е. в решении **предмет иска** – это заявление о взыскании задолженности с Д.Ю. Луниной в НО «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов». **Резолютивная часть** - это отказ в исковых требованиях НО «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» к Д.Ю. Лунуной.

С 16.08.2022 помещение принадлежит И.О. Дерюшевой и А.В. Дерюшевой (далее собственники). Они считают, что, вступившее в законную силу решение АС РХ по делу А74-61118/2022 установило автономию принадлежащего им помещения. Данный вывод сделан собственниками на основании пояснений указанных в решении:

«...Таким образом, помещение, расположенное по адресу: город Абакан, ул. Пушкина, д. 199Б, помещение №1Н, логично признать как автономное, отдельно стоящее здание (постройка), не имеющее общности с многоквартирным домом, расположенным по данному адресу» (стр. 3 аб.1 решения).

«... В суде ответчик оспорил обязанность производить оплату взносов на капитальный ремонт помещения дома 199Б по ул. Пушкина в г. Абакане, так как данное помещение находится в отдельно стоящем здании, которое не является частью самого многоквартирного дома» (стр. 5 аб. 7 решения).

«... На основании представленных в дело доказательств, арбитражный суд пришел к выводу о том, что у пристроенной части нежилого помещения имеется статус самостоятельного объекта» (стр. 7 аб 1 решения).

«... На основании изложенного, в удовлетворении исковых требований арбитражный суд отказывает» (стр. 7 аб. 2 решения).

По технической документации многоквартирного дома, расположенного по адресу: РХ, г. Абакан, ул. Пушкина, д. 199Б, где:

- **литера А**-основное строение (непосредственно жилой дом);
- **литера А 1**- (трехэтажное здание) - пристрой к жилому дому;
- **1Н** - подвальное помещение пристроя.

МКД вместе с пристроенным помещением вводился в эксплуатацию в рамках единой стройки (постановление Администрации г. Абакана № 407 от 31.08.1994, акт приема «Абакангражданпроект» от 28.07.1994). У МКД и пристроя общие инженерные коммуникации и единый адрес.

Сделанный И.О. Дерюшевой и А.В. Дерюшевой вывод об установлении автономности принадлежащего им помещения усложняет отношения между ТСЖ (ТСН) «Аист - II» и ними. И.О. Дерюшева и А.В. Дерюшева отказываются нести расходы по содержанию части общедомового имущества, ссылаясь на свою автономность, при этом пользуются всеми ресурсами МКД. В контролирующие и надзорные органы сообщают, что АС РХ признал их объект автономным, указывают номер дела, почему органы не читают решение объяснить, возможности нет. ТСЖ (ТСН) «Аист - II» вынуждено предоставлять объяснения во все инстанции. Более того, позиция Дерюшевых срывает сроки капитального ремонта МКД.

ТСЖ (ТСН) «Аист - II» очень надеется, Ваше разъяснение внесет ясность в отношения между ТСЖ и И.О. Дерюшевой и А.В. Дерюшевой.

На основании изложенного,
ПРОШУ:

Вас разъяснить является ли данное решение АС РХ признанием статуса объекта расположенного по адресу: РХ, г. Абакан, ул. Пушкина, 199 Б пом. 1Н автономным и отдельно стоящим самостоятельным объектом?

Приложения в копиях:

- решение АС РХ А74-61118/2022;
- запрос Дерюшевым от 01.07.2026;
- запрос МинЖКХ от 24.03.2026;
- ответ Дерюшевых от 17.12.2026;
- ответ Дерюшевых февраль 2026;
- ответ Дерюшевых 24.08.2026;
- ответ Дерюшевых от 06.07.2026;
- ответ Некоммерческой организации «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» от 07.07.2026.

С уважением,
Председатель
ТСЖ (ТСН) «Аист II»



Ю.С. Молчанова



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Абакан
23 января 2023 года

Дело № А74-6118/2022

Резолютивная часть решения объявлена 18 января 2023 года.
Полный текст решения изготовлен 23 января 2023 года.

Арбитражный суд Республики Хакасия в составе судьи А.А. Пономарёвой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания А.В. Лебедевой рассмотрел в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению некоммерческой организации «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (ИНН 1901101327, ОГРН 1131900000704) к индивидуальному предпринимателю Луниной Диане Юрьевне (ИНН 190103306671, ОГРН 304190124400079) о взыскании 58 582 руб. 11 коп., с привлечением к участию в деле качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Отделения Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Республике Хакасия (ИНН 1901016752, ОГРН 1021900535579).

В судебном заседании приняли участие:
от истца – представитель Бекасова С.Е. на основании доверенности № 513/21 от 23.08.2022, диплома;
ответчик – ИП Лунина Д.Ю., личность удостоверена паспортом;
от третьего лица - представитель Стребков Ю.Ю. на основании доверенности №10 от 09.01.2023, диплома.

Некоммерческая организация «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (далее также – истец) обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Луниной Диане Юрьевне (далее также – ответчик) о взыскании 58 582 руб. 11 коп., в том числе 48 995 руб. 88 коп. задолженности по уплате обязательных взносов на капитальный ремонт в отношении помещения по адресу: г. Абакан, ул. Пушкина, д. 199Б, пом.1Н за период с декабря 2014 года по ноябрь 2018 года, 9586 руб. 23 коп. неустойки за период с 02.06.2016 по 31.01.2019.

Определением арбитражного суда от 21.07.2022 исковое заявление принято и к рассмотрению в порядке упрощённого производства.

Определением арбитражного суда от 15.09.2022 суд принял изменение периода образования задолженности по уплате обязательных взносов на капитальный ремонт в отношении помещения по адресу: г. Абакан, ул. Пушкина, д. 199Б, пом.1Н за период с декабря 2014 года по ноябрь 2018 года, 9586 руб. 23 коп. неустойки за период с 02.06.2016 по 31.01.2019; перешел к рассмотрению по общим правилам искового производства.

Определением арбитражного суда от 12.12.2022 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Государственное учреждение - отделение пенсионного фонда Российской Федерации по Республике Хакасия.

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования.
Ответчик исковые требования не признал.

Представитель третьего лица поддержал позицию ответчика, сообщил об изменении наименования третьего лица на Отделение Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Республике Хакасия.

Протокольным определением арбитражного суда от 18.01.2023 в порядке статьи 124 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принято уточнение в части наименования третьего лица на Отделение Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Республике Хакасия.

В своем отзыве ответчик указал, что является собственником помещения №1, расположенного по адресу: Республика Хакасия, город Абакан, ул. Пушкина, д. 199Б, указал, что в августе 2022 года ею было продано данное помещение, кроме того, данное помещение находится в отдельно стоящем здании, которое не является частью многоквартирного дома, также данное помещение с подвальным помещением, где первый и второй этаж принадлежат Государственному учреждению - архиву Пенсионного фонда Российской Федерации по Республике Хакасия, а подвальное помещение принадлежит ей, истцом не заключались и предлагались к заключению договоры на обслуживание и капитальный ремонт, также как и не были оказаны услуги по обслуживанию помещения (с 2013 г. по 2022 г.).

Кроме того, ответчик заявил о пропуске исковой давности, на основании вышеизложенного, просил отказать в удовлетворении заявленных требований.

Оценив доводы лиц, участвующих в деле, представленные доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд установил следующее.

Ответчику на праве собственности принадлежит помещение №1Н, расположенное по адресу: Республика Хакасия, город Абакан, ул. Пушкина, д. 199Б, общей площадью 174,4 кв.м., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Истец – НО «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» является региональным оператором, созданным Правительством Республики Хакасия во исполнение Закона Республики Хакасия от 28.06.2013 № 55-ЗРХ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Хакасия» для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Хакасия.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и свидетельству о государственной регистрации права от 07.05.2003 часть нежилого помещения по адресу: Республика Хакасия, город Абакан, ул. Пушкина, д. 199Б передано в оперативное управление Государственному учреждению - Отделению Пенсионного фонда Российской Федерации.

Техническим паспортом нежилого здания государственного унитарного предприятия Республики Хакасия «Управление технической инвентаризации» установлено, что данное спорное помещение является пристроенным трехэтажным зданием по адресу: город Абакан, ул. Пушкина, д. 199Б, лит. А.

В соответствии с актом осмотра общедомового имущества от 13.01.2023 - помещения №1Н (подвальное помещение), расположенного по адресу: ул. Пушкина, д. 199Б в составе представителей НО «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» - заместителя директора по ОВиБК Блохина К.С., ведущего юриста Петр А.Б., а также ИП Луниной Д.Ю., установлено, что помещение №1Н располагается в отдельном строении вблизи многоквартирного дома по адресу: город Абакан, ул. Пушкина, д. 199Б, в данном помещении на момент осмотра проходят ремонтные работы, стены строения, в котором расположено помещение №1Н, выполнены визуально из железобетонных панелей, но также видна кирпичная кладка (наружные конструкции). Данное строение расположено рядом с многоквартирным домом, имеет зазор, наружные стены между собой не соприкасаются, крыша данного строения также с многоквартирным домом не связана.

Инженерные коммуникации помещения №1Н: система отопления и система горячего водоснабжения (ГВС) отсутствует, система холодного водоснабжения (ХВС) врезана в общедомовой водомерный узел, но до запорной арматуры в виде задвижки и до счетчика. Система электроснабжения имеет индивидуальный ввод силового кабеля и индивидуальные приборы учета. Система водоотведения (канализация) имеет выпуск в отдельный индивидуальный колодец. На основании вышеуказанного, инженерные коммуникации помещения №1Н являются индивидуальными и не связаны с общедомовыми инженерными сетями. Таким образом, помещение, расположенное по адресу: город Абакан, ул. Пушкина, д. 199Б, помещение №1Н, логично признать как автономное, отдельно стоящее здание (постройка), не имеющее общности с многоквартирным домом, расположенным по данному адресу.

Исполняя обязанности регионального оператора, истец рассчитал сумму взносов на капитальный ремонт, подлежащую оплате ответчиком, просил взыскать с ответчика 58 582 руб. 11 коп., в том числе 48 995 руб. 88 коп. задолженности по уплате обязательных взносов на капитальный ремонт в отношении помещения по адресу: г. Абакан, ул. Пушкина, д. 199Б, пом.1Н за период с декабря 2014 года по ноябрь 2018 года, 9586 руб. 23 коп. неустойки за период с 02.06.2016 по 31.01.2019.

Истцом представлены справка по начисленным взносам №020133709 на дату 11.02.2019, полный расчет начисления пени по лицевому счету №02013709 на дату 31.01.2019.

В материалы дела представлено определение от 26.06.2019 по делу №2-10-521/2019 мирового судьи судебного участка №5 города Абакан об отмене судебного приказа, согласно которому с Луниной Д.Ю. взысканы в пользу некоммерческой организации «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» задолженность по оплате обязательных взносов на капитальный ремонт за период с декабря 2014 года по декабрь 2018 года в размере 50 009 руб. 83 коп., пени по состоянию на 11.02.2019 в размере 8819 руб. 25 коп., а также расходов по оплате государственной пошлины в размере 983 руб. 79 коп.

Неисполнение ответчиком обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт послужило для истца основанием обращения в суд с иском.

Исследовав и оценив доводы лиц, участвующих в деле, и представленные доказательства в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статьей 249 ГК РФ предусмотрено, что каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

На основании частей 1, 2 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов собственника на содержание общего имущества в многоквартирном доме определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

В силу части 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения - плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

Согласно части 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле

в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

Согласно статье 169 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества дома; обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утверждённая региональная программа капитального ремонта.

В Республике Хакасия региональная программа утверждена постановлением Правительства Республики Хакасия от 14.03.2014 №102 «Об утверждении региональной программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Хакасия (2014-2043 годы)» и официально опубликована 18.03.2014 в бюллетене «Вестник Хакасии».

Согласно частям 3, 5, 7 статьи 170 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете; перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не менее чем в течение трех месяцев и не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке и в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления в течение месяца со дня получения от органа государственного жилищного надзора информации, предусмотренной частью 4 статьи 172 настоящего Кодекса, принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом решении, в том числе с использованием системы.

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Республики Хакасия от 18.09.2013 № 516 «О мерах по реализации закона Республики Хакасия от 28.06.2013 № 55-ЗРХ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Хакасия» решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение четырех месяцев после официального опубликования региональной программы, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования фонда его капитального ремонта.

В силу части 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в

многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме.

В силу части 8.1 статьи 156 ЖК РФ минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Согласно пункт 1 статьи 5(2) Закона Республики Хакасия от 28.06.2013 №55-ЗРХ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Хакасия» в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт ежемесячно до последнего числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставленных региональным оператором.

Истец - НО «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» является региональным оператором, созданным Правительством Республики Хакасия во исполнение Закона Республики Хакасия от 28.06.2013 №55-ЗРХ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Хакасия» для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Хакасия.

Минимальные размеры обязательного взноса на ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Республике Хакасия установлены постановлениями Правительства Республики Хакасия «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Республики Хакасия» от 07.10.2013 №533, от 07.12.2015 №646, от 07.11.2016 №547, от 18.08.2017 №428, от 08.02.2019 №15, от 17.12.2019 №632, от 03.12.2020 №659.

Согласно абзацу 12 пункта 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), под нежилым помещением в многоквартирном доме понимается помещение, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом, либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре (пункты 3, 4 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491)).

В суде ответчик оспорил обязанность производить оплату взносов на капитальный ремонт помещения дома 199Б по ул. Пушкина в г. Абакане, так как данное помещение

находится в отдельно стоящем здании, которое не является частью самого многоквартирного дома.

В силу статей 15, 22 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, в состав многоквартирного дома входят жилые/нежилые помещения и общее имущество.

В соответствии с пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации.

Согласно пунктам 5, 6 Правил № 491, в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Таким образом, возможность отнесения помещений к общему имуществу многоквартирного дома или их признания самостоятельными объектами недвижимости должна связываться с назначением помещений - предназначены ли помещения для обслуживания, использования и доступа жилого более одного и нежилого помещения в данном доме, связаны ли с последним назначением и следуют ли их судьбе. Разрешение вопроса о том, относится ли конкретное помещение к общему имуществу многоквартирного дома, зависит не только от технических характеристик объекта и наличия в нем инженерных коммуникаций, но и от определения назначения данного помещения - возможности использования его в самостоятельных целях или только по вспомогательному назначению.

Необходимость нести расходы за содержание общего имущества зависит от единства инженерных коммуникаций дома, а также обособленности встроено-пристроенного помещения.

Ответчиком третьим лицом в ходе рассмотрения дела представлены доказательства, свидетельствующее о том, что спорный объект является пристроенным трёхэтажным зданием по ул. Пушкина, д. 199Б, имеет индивидуальные инженерные коммуникации, не связанные с общедомовыми инженерными сетями, которое признано как автономное, отдельно стоящее здание (постройка), не имеющее общности с многоквартирным домом, расположенным по данному адресу (данные Росреестра, технический паспорт нежилого здания, а также акт осмотра общедомового имущества от 13.01.2023).

Представитель истца в ходе рассмотрения дела указанные обстоятельства подтвердил.

На основании представленных в дело доказательств, арбитражный суд пришел к выводу о том, что у пристроенной части нежилого помещения имеется статус самостоятельного объекта.

На основании изложенного, в удовлетворении исковых требований арбитражный суд отказывает.

Кроме того, ответчик заявил о пропуске срока исковой давности для обращения в суд с иском.

Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено (статья 195 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 ГК РФ.

Если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (пункт 1 статьи 200 ГК РФ).

В силу пункта 2 статьи 200 ГК РФ по обязательствам с определенным сроком исполнения течение срока исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

В соответствии с пунктом 24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» по смыслу пункта 1 статьи 200 ГК РФ течение срока давности по иску, вытекающему из нарушения одной стороной договора условия об оплате товара (работ, услуг) по частям, начинается в отношении каждой отдельной части. Срок давности по искам о просроченных повременных платежах (проценты за пользование заемными средствами, арендная плата и т.п.) исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу.

Согласно пункту 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» срок исковой давности по требованиям о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг исчисляется отдельно по каждому ежемесячному платежу (часть 1 статьи 155 ЖК РФ и пункт 2 статьи 200 ГК РФ).

Согласно части 1 статьи 171 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники жилых помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

Согласно пункт 1 статьи 5(2) Закона Республики Хакасия от 28.06.2013 №55-ЗРХ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Хакасия» в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт ежемесячно до последнего числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставленных региональным оператором.

С учетом периодического характера платежей истец должен был знать об отсутствии оплаты в момент, когда должна была быть произведена оплата за каждый месяц.

В пункте 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что по смыслу пункта 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности по иску, вытекающему из нарушения одной стороны договора условия об оплате товара (работ, услуг) по частям, начинается в отношении каждой отдельной части; срок исковой давности по искам о просроченных

повременных платежах (проценты за пользование заемными средствами, арендная плата и т.п.) начисляется по каждому просроченному платежу.

Согласно пункту 2 статьи 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Исковое заявление поступило в Абаканский городской суд Республики Хакасия 11.05.2022.

Как следует из представленных в материалы дела документов, истец обратился в мировой суд судебного участка №10 г. Абакана суд с заявлением о выдаче судебного приказа 18.02.2019.

Мировым судьёй судебного участка № 10 города Абакана 25.02.2019 вынесен судебный приказ на взыскание с ответчика в пользу истца задолженности и неустойки. Судебный приказ отменен определением от 26.06.2019.

В силу пункта 1 статьи 204 ГК РФ срок исковой давности не течет со дня обращения в суд в установленном порядке за защитой нарушенного права на протяжении всего времени, пока осуществляется судебная защита нарушенного права.

В пункте 18 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 №43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что по смыслу статьи 204

Гражданского кодекса Российской Федерации начавшееся до предъявления иска течение срока исковой давности продолжается лишь в случаях оставления заявления без рассмотрения либо прекращения производства по делу по основаниям, предусмотренным абзацем вторым статьи 220 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с момента вступления в силу соответствующего определения суда либо отмены судебного приказа. В случае прекращения производства по делу по указанным выше основаниям, а также в случае отмены судебного приказа, если неистекшая часть срока исковой давности составляет менее шести месяцев, она удлинняется до шести месяцев (пункт 1 статьи 6, пункт 3 статьи 204 ГК РФ).

На основании изложенного, суд соглашается с доводом ответчика о пропуске срока исковой давности за период с 01.12.2014 по 31.10.2018.

Согласно пункту 1 статьи 207 ГК РФ с истечением срока исковой давности по главному требованию считается истекшим срок исковой давности и по дополнительным требованиям (проценты, неустойка, залог, поручительство, требование о возмещении неполученных доходов при истечении срока исковой давности по требованию о возвращении неосновательного обогащения и т.п.), в том числе возникшим после начала течения срока исковой давности по главному требованию.

На основании изложенного, в удовлетворении исковых требований арбитражный суд отказывает в полном объеме.

Государственная пошлина по иску составляет 2343 руб., уплачена истцом при обращении с иском в Абаканский городской суд в сумме 2286 руб. 10 коп. (по платежному поручению от 04.03.2022 №565 на сумму 1302 руб. 31 коп., от 13.02.2019 №95 на сумму 983 руб. 79 коп.).

В соответствии статьей 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Поскольку в удовлетворении исковых требований отказано, государственная пошлина по делу относится на истца, по результатам рассмотрения дела государственная пошлина в сумме 56 руб. 90 коп. подлежат взысканию с истца в доход федерального бюджета.

Разъяснить лицам, участвующим в деле, что настоящее решение выполнено в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной подписью судьи, в связи с чем направлено лицам, участвующим в деле, посредством его размещения в

установленном порядке в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа».

Руководствуясь статьями 102, 110, 167-171, 176, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

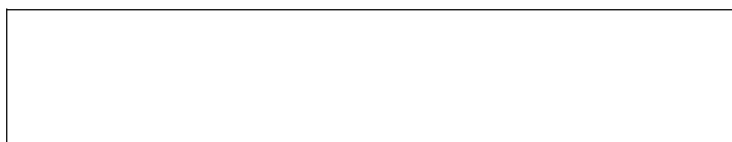
1. В удовлетворении исковых требований отказать.
2. Взыскать с некоммерческой организации «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 56 (пятьдесят шесть) руб. 90 коп.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Третий арбитражный апелляционный суд (г. Красноярск) в течение месяца с момента его принятия.

Жалоба подаётся через Арбитражный суд Республики Хакасия.

Судья

А.А. Пономарёва



Получено 02.07.26.

Дерюшева Ч.В.

Д

Собственникам нежилого помещения
Фитнес - студии «Жар-птица»
А.В. Дерюшева
И.О. Дерюшева
655017, РХ, г. Абакан, ул. Пушкина, 199Б-1Н

Председателя ТСЖ (ТСН) «Аист-II»
Ю.С. Молчановой
655017, РХ, г. Абакан, ул. Пушкина, 199Б
Тел.: 89135428080

01.07.2026

Уважаемые Елена Викторовна и Ирина Олеговна!

В связи с тем, что устные с вами договоренности противоречат вашим действиям ТСЖ (ТСН) «Аист - II» просит ответить вас на поставленные вопросы и предоставить копии следующих документов.

1. Копию решения суда или итоговое распоряжение/постановления органа местного самоуправления (МСУ) о признании помещения по адресу: г. Абакан, ул. Пушкина, 199 б пом. 1Н в статусе самостоятельного объекта.

Основные понятия абзаца:

Автономность помещения — его независимость от центральных коммуникаций (сетей электро-, водоснабжения, отопления и канализации) или обособленность как капитального объекта от смежных строений. Официальное признание происходит через суд либо **межведомственную комиссию** органа местного самоуправления.

Предмет иска - это конкретное материально-правовое требование истца к ответчику, по поводу которого суд должен вынести решение.

Резолютивная часть - это итоговый вывод официального документа (решения суда, приговора, постановления или приказа). Она содержит четкий ответ по существу вопроса: кто, кому и что должен, признаны ли требования обоснованными, а также порядок обжалования).

Межведомственная комиссия (МВК) органа местного самоуправления (МСУ) **не принимает окончательное решение**, а выносит **заключение**. На основании этого заключения уполномоченный орган МСУ (например, местная администрация) издает итоговое **распоряжение или постановление**.

2. Кабель АВВГ-4*70+1*35 кв. мм, осуществляющий электроснабжение подвального помещения по адресу: г. Абакан, ул. Пушкина, 199 б пом. 1Н, подключенный от ЗРУ - 0,4 кВ ТП-130 ф.11, проходящий по подвалам многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Пушкина, д. 199 б, питает **секцию многоквартирного дома** или же он **транзитный** и питает самостоятельный объект?

3. 30.06.2026 вы, с приглашенным вами электриком Чичиным Р.В. представившего удостоверение от 06.11.2025 б/н и его коллеги провели осмотр кабеля АВВГ-4*70+1*35 кв. мм подключенного от ЗРУ - 0,4 кВ ТП-130 ф.11. Акт осмотра вы отказались составлять комиссионно. Елена Викторовна заверила, что все замечания или отсутствие замечаний запишет самостоятельно на собственном бланке. Просим предоставить вас копию акта осмотра от 30.06.2026.

На основании изложенного, в срок до 07.07.2026 года, просим вас письменно обозначить свою позицию по помещению расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Пушкина, д. 199 б -1 Н с приложением документов и решение об устранении всех нарушений.

С уважением,

Председатель ТСЖ (ТСН) «Аист - II»



Ю.С. Молчанова



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА И ЭНЕРГЕТИКИ
РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ
(МИНЖКХ ХАКАСИИ)
РОССИЯ ФЕДЕРАЦИЯЗЫ
ХАКАС РЕСПУБЛИКАНЫҢ
ЧУРТ-КОММУНАЛЬНАЙ
ХОНИИНИҢ ПАЗА ЭНЕРГЕТИКАНЫҢ
МИНИСТЕРСТВОЗЫ

ул. Щетинкина, 18, , г. Абакан,
Республика Хакасия, 655017

24.03.2026 № 091 - 2525-091

На № 091-кол-1010 от 16.03.2026

Председателю
ТСЖ "АИСТ-II"
Молчановой Ю.С.

aist-2.tszh@yandex.ru

Уважаемая Юлия Сергеевна!

В производстве Департамента Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Хакасия (далее – Министерство) находится обращение собственника помещения № 1н в многоквартирном доме (далее – МКД), расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Пушкина, д. 1996, по вопросу оснований предъявления платы.

В соответствии с ч. 3 ст. 58 Федерального закона № 248-ФЗ от 31.07.2020 «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», п. 2 ч. 1 ст. 10 Федерального закона № 59-ФЗ от 02.05.2006 «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» просим Вас в срок до **06 апреля 2026 года** представить в Департамент жилищного надзора Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Хакасия по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Щетинкина, 18, каб. № 409/1 **(предварительно на электронный адрес: olkd@r-19.ru с пометкой для Абрафиковой Е.Р.)** следующие документы:

- обращения собственника и ответы на них за 2025-2026 г.г. по вопросу предъявления платы за содержание общего имущества;
- основания предъявления задолженности собственнику указанного помещения за содержание общего имущества с учетом решения Арбитражного суда Республики Хакасия от 23.01.2023 № А74-6118/2022;
- акты выполненных работ (уборка придомовой территории) возле указанного помещения;
- какие виды работ предоставляет ТСЖ "АИСТ-II" помещению № 1н;
- справка о начислениях и оплатах за период с 01.03.2023-01.03.2026;
- расшифровка размера платы за содержание общего имущества;
- протокол ОСС об утверждении размера платы;
- иные документы и письменные пояснения по вышеуказанным вопросам.

И.о. заместителя министра

 В.С.Ольшевский

Председателю ТСЖ (ТСН) «Аист 2»
Молчановой Ю.С.
655017, г. Абакан, ул. Пушкина, 199Б-117

от собственников помещения
Дерюшевой А.В., Дерюшевой И.О.
655017, г. Абакан, ул. Пушкина, д. 199Б, пом. 1Н
Эл.почта: alena_demitreva@mail.ru
тел. +7-913-547-0583, +7-913-547-0559

ОТВЕТ
на требование от 17.12.2025
о погашении задолженности
и заключении договора

Уважаемая Юлия Сергеевна!

В ответ на Ваше письмо от 17.12.2025 с требованием заключить договор и погасить задолженность за содержание общего имущества МКД сообщаем следующее.

1. Правовой статус нашего объекта недвижимости окончательно установлен вступившим в законную силу решением суда.

Согласно решению Арбитражного суда Республики Хакасия от 23.01.2023 по делу № А74-6118/2022 (копия прилагается), трехэтажное здание (литера А), в котором расположено наше помещение №1Н, признано автономным, отдельно стоящим зданием (постройкой), не имеющим общности с многоквартирным домом по ул. Пушкина, 199Б.

Суд также установил, что инженерные коммуникации нашего здания (электроснабжение, канализация) являются индивидуальными и не связаны с общедомовыми сетями МКД.

Указанные в решении арбитражного суда факты, касающиеся автономного статуса здания и характера его инженерных коммуникаций, в силу статей 69 АПК РФ и 61 ГПК РФ имеют преюдициальное (обязательное) значение для разрешения любого спора, связанного с попыткой возложить на собственников данного объекта обязанности, вытекающие из статуса помещения в МКД.

Данные Росреестра, на которые вы ссылаетесь в своем письме, носят регистрационно-учётный характер и не определяют технический статус объекта, подлежат исправлению на основании решения суда.

2. Отсутствие правовых оснований для начисления платы за содержание общего имущества МКД.

Поскольку наш объект судом признан не частью МКД, соответственно на нас не распространяются положения ст.ст. 36, 154, 158 Жилищного кодекса РФ, на которые вы ссылаетесь. Эти нормы регулируют отношения собственников помещений внутри МКД, что судом опровергнуто и к нам не применимо.

Следовательно, начисленная вами задолженность в размере 159 377,72 руб., а также требование заключить договор «О долевом участии...» не имеют под собой никаких законных оснований и являются ничтожными.

В целом, все ваши требования, решения общего собрания собственников помещений МКД (в т.ч. протокол от 04.08.2025), а также представленная калькуляция

Председателю ТСЖ (ТСН) «Аист 2»
Молчановой Ю.С.
655017, г. Абакан, ул. Пушкина, 199Б-117

от собственников помещения
Дерюшевой А.В., Дерюшевой И.О.
655017, г. Абакан, ул. Пушкина, д. 199Б, пом.
1Н
Эл.почта: alena_demitreva@mail.ru

УВЕДОМЛЕНИЕ
о внесении предложения по заключению
Соглашения об установлении порядка
владения, пользования и содержания
общего имущества

Уважаемая Юлия Сергеевна!

В целях установления юридически корректных, ясных и предсказуемых взаимоотношений между нами, а также для окончательного устранения существующих несоответствий и правовых неопределённостей, связанных с технической схемой холодного водоснабжения, мы инициируем процедуру заключения досудебного соглашения.

Настоящим направляем Вам для рассмотрения и подписания проект Соглашения об установлении порядка владения, пользования и содержания участка трубопровода холодного водоснабжения, находящегося в общей долевой собственности.

Правовая и фактическая основа Соглашения:

1. Решение Арбитражного суда Республики Хакасия от 23.01.2023, установившее юридический факт автономности здания (литер А).

2. Акт МУП «Водоканал» от 16.01.2026, однозначно фиксирующий схему подключения (врезку до ОДПУ МКД).

3. Нормы Гражданского кодекса РФ об общей долевой собственности (ст. 244, 245), которые являются единственно верным правовым основанием для регулирования отношений по совместному использованию конкретного технического объекта.

Ключевые принципы Соглашения заключаются в следующем:

- Объект общей собственности ограничен конкретным участком трубы (длиной примерно 2 метра). Всё остальное имущество разграничено.

- Доли собственности рассчитаны по объективному техническому параметру — соотношению сечений трубопроводов. Диаметры трубопроводов, предусмотренные в проекте Соглашения для расчетов, указаны для примера и требуют фактического уточнения.

- Проектом соглашения предусмотрена неизменная фиксированная ежемесячная компенсация, которая является окончательным и исчерпывающим регулярным платежом, не привязана к калькуляциям по содержанию МКД, исключает ежегодные споры о тарифах и расходах.

В случае несогласия с данным предложением определения размера платы, готовы рассмотреть вариант расчета суммы ежемесячного платежа исходя из фактических документально подтвержденных затрат ТСЖ за предыдущий календарный год на содержание, текущий ремонт и эксплуатацию всех сетей холодного водоснабжения МКД с учетом длины общего участка трубопровода и нашей доли в общей собственности на

Председателю ТСЖ (ТСН) «Аист-II»
Молчановой Ю.С.
655017, г. Абакан, ул. Пушкина, 199Б-117

от собственников нежилого помещения
с кадастровым номером 19:01:030130:2255
Дерюшевой А.В.
Адрес: 655001, г. Абакан, ул. Некрасова 24А, кв.9.,
Дерюшевой И.О.
Адрес: 655001, г. Абакан, ул. Крылова 82, кв.73.

Эл.почта: alena_demitreva@mail.ru

По вопросу сервитута

Уважаемая Юлия Сергеевна!

Рассмотрев Ваше письмо от 20.08.2026, в котором Вы указываете на невозможность заключения соглашения о сервитуте, сообщаем следующее.

В соответствии с вашим письмом, сервитут устанавливается только на земельные участки и здания, но не на кабель. Мы не предлагаем устанавливать сервитут на кабель. Мы предлагаем установить сервитут на часть подвального помещения МКД, занятую нашей кабельной линией и трубой ХВС. Это прямо предусмотрено ст. 277 ГК РФ, которая допускает обременение сервитутом зданий и сооружений. Судебная практика также признаёт возможность установления сервитута в отношении подвальных помещений МКД для размещения и обслуживания инженерных сетей.

Таким образом, ваше утверждение о невозможности установления сервитута на часть подвала МКД является юридически несостоятельным.

Обращаем ваше внимание, что установление сервитута не повлечёт за собой значительного обременения для собственников МКД. Планируемый порядок пользования подвалом включает:

- доступ к кабелю для его осмотра и обслуживания не чаще 1–2 раз в год;
- проведение работ по приведению кабеля в надлежащее состояние в ближайшее время, после чего необходимость в частых вмешательствах отпадёт;
- сохранение полного контроля ТСЖ за подвальным помещением.

Таким образом, сервитут не нарушит прав собственников МКД, не ограничит их доступ и не создаст препятствий для использования подвала. Размещение кабеля уже существует более 18 лет и не вызывало претензий. Установление сервитута лишь легализует сложившийся порядок и исключит будущие споры.

Также вы указываете, что у нас есть возможность проложить кабель под землёй. Однако это потребует разработки проекта, получения разрешений от администрации города, выдачи новых технических условий, проведения земляных работ на территории, принадлежащей МКД, значительных финансовых затрат.

Кроме того, Председатель ТСЖ Молчанова Ю.С. неоднократно устно заявляла, что не даст согласия на прокладку кабеля по территории МКД. Таким образом, иной способ прокладки кабеля технически и экономически нецелесообразен, а также заблокирован вами.

Вы ссылаетесь на то, что кабель проложен без решения общего собрания. Однако кабель проложен более 18 лет назад. Срок исковой давности по требованиям о его демонтаже истёк. Кроме того, ТСЖ, как лицо, обязанное следить за состоянием общего имущества, должно было знать о наличии кабеля и не заявляло претензий более 18 лет, что свидетельствует о молчаливом согласии.

Вы неоднократно предлагали нам заключить договор о долевом участии в расходах на содержание общего имущества МКД. Однако в вашем же письме от 20.08.2026 вы признаёте, что кабельная линия является нашей частной собственностью. Это прямо исключает возможность её включения в состав общего имущества МКД.

Кроме того, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда РХ от 23.01.2023 по делу № А74-6118/2022 установлено, что здание, в котором расположено наше помещение, является автономным, отдельно стоящим объектом, не имеющим общности с МКД. Это подтверждено также выписками из ЕГРН и присвоением нашему зданию отдельного адреса.

Таким образом, мы не являемся и не можем являться участниками долевой собственности на общее имущество МКД. Заключение договора о долевом участии противоречит установленному судом факту автономности нашего здания и Вашему же признанию того, что кабель является нашей частной собственностью.

Мы неоднократно предлагали заключить соглашение о сервитуте или иное, которое учитывало бы фактическое положение дел и не нарушало бы наши права. Ваш отказ от таких предложений свидетельствует о нежелании решать вопрос законным путём.

Мы не уклоняемся от законных обязательств и неоднократно предлагали цивилизованные варианты урегулирования. Вместо демонтажа кабеля, который нарушит наши права, мы предлагаем заключить соглашение о сервитуте на ранее обозначенных условиях, что позволит прекратить длительный конфликт, обозначит условия взаимодействия сторон и зоны ответственности.

Повторно просим рассмотреть наше предложение и проект Соглашения, направленный ранее, и в срок до 31.08.2026 направить письмо о готовности рассмотрения вопроса об установлении сервитута на общем собрании собственников многоквартирного дома с указанием необходимых для этого сроков или мотивированный письменный отказ.

 / А.В. Дерюшева /

 / И.О. Дерюшева /

24.08.26.

Председателю ТСЖ (ТСН) «Аист-II»
Молчановой Ю.С.
655017, г. Абакан, ул. Пушкина, 199Б-117

от собственников нежилого помещения
с кадастровым номером 19:01:030130:2255
Дерюшевой А.В.
Адрес: 655001, г. Абакан, ул. Некрасова 24А, кв.9.,
Дерюшевой И.О.
Адрес: 655001, г. Абакан, ул. Крылова 82, кв.73.

Эл.почта: alena_demitreva@mail.ru

Уважаемая Юлия Сергеевна!

Рассмотрев Ваше письмо от 01.07.2026, сообщаем следующее.

1. По вопросу о статусе помещения и судебном решении. Решение Арбитражного суда РХ от 23.01.2023 по делу № А74-6118/2022, которым установлена автономность здания, ранее направлялось в Ваш адрес. Иных судебных решений не имеется.

2. По вопросу о кабеле. Подключение нашего помещения к электрическим сетям осуществлено на основании Акта допуска в эксплуатацию электроустановки от 27.06.2007 г. № 686/05 Ростехнадзора, в соответствии с Актом об осуществлении технологического присоединения от 10.04.2026, подписанным с АО «Абаканские электрические сети». Квалификация кабеля (транзитный или питающий смежную секцию) не может быть дана без официального заключения уполномоченных органов. Просим предоставить в случае наличия.

3. По вопросу об акте осмотра. Акт осмотра по итогам визуального обследования 30.06.2026 нами не составлялся, так как осмотр носил предварительный и ознакомительный характер.

В случае, если состояние кабеля создаёт реальную угрозу безопасности или препятствует проведению капитального ремонта, просим предоставить официальное заключение уполномоченного органа (Ростехнадзора или иного органа, имеющего право выдавать обязательные предписания по вопросам эксплуатации электроустановок) о наличии нарушений и необходимости проведения работ.

Мы не препятствуем проведению капитального ремонта, заинтересованы в сохранности нашего имущества и готовы к конструктивному диалогу в правовом поле.

В ваш адрес, а также в адрес ООО «Абаканэнергосбыт» нами направлены заявления о согласии на отключение электрической энергии в нашем помещении при проведении работ по капитальному ремонту в подвале многоквартирного дома по согласованному графику для обеспечения безопасности проводимых работ.

 / Дерюшева А.В. /

 / Дерюшева И.О. /

06.07.2026



РЕСПУБЛИКА ХАКАСИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕСПУБЛИКАНСКИЙ ФОНД
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГООКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ХАКАС РЕСПУБЛИКАНЫН
КОММЕРЧЕСКАЙ НИМЕС ОРГАНИЗАЦИЯЗЫ
ХАДЫЛ ТУРАЛАРНЫ ТЫХТАТЧАН
ФОНДЫ

ул. Пушкина, д. 42 г. пом. 18н. г. Абакан,

Республика Хакасия, 655012

тел. (3902) 24-32-50

e-mail: kapremont@r-19.ru

07.07.2026 № 513-3225-ше

Вх. №513-1786 от 26.06.2026

О рассмотрении обращения

Председателю ТСЖ «Аист-II»

Ю.С. Молчановой

Хакасия Респ, г. Абакан,
ул. Пушкина, д. 199Б

Уважаемая Юлия Сергеевна!

В ответ на Ваше обращение от 26.06.2026 по вопросу проведения капитального ремонта инженерных систем на объекте капитального строительства, расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Пушкина, д.199Б, сообщаем следующее.

В адрес НО «Республиканского фонда капитального ремонта многоквартирных домов» поступило обращение собственников нежилого помещения 1Н по указанному адресу с уведомлением о согласии на временное отключение электроэнергии для проведения работ по капитальному ремонту, а также в предоставлении доступа в подвальное помещение при необходимости (приложение).

Для согласования отключения кабеля в нежилом помещении 1Н для проведения капитального ремонта, рекомендуем Вам обратиться в АО «АЭС», т.к. данный кабель не входит в состав общедомового имущества.

Приложение:

Письмо собственников пом 1Н – на 1 л., в 1 экз.

И.о. директора

И.С. Жуков

Некоммерческой организации
«Республиканский фонд капитального ремонта
многоквартирных домов»

От Дерюшевой Алены Викторовны,
Дерюшевой Ирины Олеговны
(собственников нежилого помещения 1Н)

Адрес: 655017, г. Абакан, ул. Пушкина, д. 199Б, пом. 1Н
Контактный телефон: +7-913-547-0583
Эл. почта: alena_demitreva@mail.ru

Исх. № ____ от « ____ » _____ 2026 г.

Уважаемые сотрудники Фонда капитального ремонта!

Обращаемся к Вам в связи с проведением капитального ремонта в подвальном помещении многоквартирного дома по адресу: г. Абакан, ул. Пушкина, д. 199Б.

В подвале МКД расположены инженерные коммуникации, относящиеся к нашему нежилому помещению 1Н, находящемуся в отдельно стоящем здании (литер А), а именно:

- силовой кабель, питающий наше помещение;
- трубопровод холодного водоснабжения (врезка выполнена до общедомового прибора учёта).

Сообщаем следующее:

1. Мы не препятствуем проведению капитального ремонта и заинтересованы в его успешном завершении.
2. Даём согласие на временное отключение электроэнергии в нашем помещении на период выполнения ремонтных работ, при условии предварительного уведомления нас не менее чем за 2 рабочих дня и соблюдения сроков отключения, согласованных с нами.
3. Просим заблаговременно информировать нас о датах и сроках проведения работ, которые могут затронуть наши коммуникации, а также о плановых и аварийных отключениях.
4. В случае необходимости доступа в подвал для проведения ремонтных работ просим обеспечить возможность присутствия наших представителей для фиксации состояния коммуникаций до и после работ.

Обращаем Ваше внимание: наше помещение признано автономным, отдельно стоящим объектом, не имеющим общности с МКД, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда РХ от 23.01.2023 по делу № А74-6118/2022. Просим учитывать данное обстоятельство при планировании и проведении работ.

Приложения:

1. Копия решения Арбитражного суда РХ от 23.01.2023 по делу № А74-6118/2022.

С уважением,

 / А.В. Дерюшева /
 / И.О. Дерюшева /

