

**ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»**



**Анализ судебной практики по вопросам  
управления многоквартирными домами**

(исследование выполнено за счет средств  
Целевого капитала Фонда «Институт экономики города»)

Москва 2023

## Содержание

Введение.....	5
1. Оценка количества судебных решений в сфере управления многоквартирными домами .....	7
2. Объект содержательного анализа судебной практики в сфере управления многоквартирными домами .....	23
3. Судебная практика по требованиям о заключении договора управления многоквартирным домом.....	24
3.1. Основные законодательные требования о заключении договора управления многоквартирным домом.....	24
3.2. Анализ судебных споров по требованиям о заключении договора управления многоквартирным домом.....	27
3.3. Предложения по изменению жилищного законодательства по вопросу заключения договора управления многоквартирным домом .....	33
4. Судебная практика по требованиям о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.....	36
4.1. Основные законодательные требования о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения .....	36
4.2. Анализ споров по требованиям о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.....	42
4.3. Предложения по изменению жилищного законодательства по вопросу о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.....	51
5. Судебная практика по требованиям о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме...	59
5.1. Основные законодательные требования о выборе управляющей организации .....	59
5.2. Анализ споров по требованиям о выборе управляющей организации	61

5.3. Предложения по изменению жилищного законодательства по вопросу выбора управляющей организации .....	63
6. Судебная практика по требованиям о передаче технической документации на многоквартирный дом .....	65
6.1. Основные законодательные требования о передаче технической документации на многоквартирный дом .....	65
6.2. Анализ споров по требованиям о передаче технической документации на многоквартирный дом.....	71
6.3. Предложения по изменению жилищного законодательства по вопросу передачи технической документации на многоквартирный дом.....	76
Заключение .....	86
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	89
Приложение 1. Количество судебных решений в сфере управления многоквартирными домами по основным видам требований (выбраны по выделенным ключевым словам) .....	89
Приложение 2. Перечень решений судов высших инстанций, использованных для анализа судебной практики в сфере управления многоквартирными домами .....	92
Приложение 3. Результаты анализа судебных споров по требованиям о заключении договора управления многоквартирным домом, дошедших для разрешения до Верховного Суда Российской Федерации.....	98
Приложение 4. Результаты анализа судебных споров по требованиям о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, дошедших для разрешения до Верховного Суда Российской Федерации .....	117
Приложение 5. Результаты анализа судебных споров по требованиям о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, дошедших для разрешения до Верховного Суда Российской Федерации .....	138

Приложение 6. Результаты анализа судебных споров по требованиям о передаче технической документации на многоквартирный дом, дошедших для разрешения до Верховного Суда Российской Федерации ..... 145

## **Введение**

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) был принят в конце 2004 года и введен в действие с 1 марта 2005 года<sup>1</sup>. Вопросы управления многоквартирными домами, регулируемые данным кодексом, остаются актуальными для всех участников жилищных правоотношений – собственников и нанимателей жилья, организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, органов местного самоуправления и государственной власти. Вызовами в сфере управления жилищным фондом для участников являются зарегулированность принятия и реализации решений собственниками жилья, отсутствие простых и доступных сервисов, направленных на упрощение управления многоквартирным домом<sup>2</sup>.

Данное исследование проведено в 2023 году за счет средств Целевого капитала Фонда «Институт экономики города» (далее – также ИЭГ) с целью выявления наиболее спорных вопросов в сфере управления многоквартирными домами путем проведения анализа судебной практики. Выявленные спорные вопросы дали основу для подготовки предложений по их законодательному решению.

В целях учета наиболее широкого спектра судебных решений анализ был проведен за период с 2006 года (второй год после принятия ЖК РФ) по 2022 год.

В разделе 1 настоящего аналитического материала представлена оценка количества судебных решений в целом в сфере управления многоквартирными домами, в том числе по четырем группам требований<sup>3</sup>:

1) требования по вопросам передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 29 февраля 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

<sup>2</sup> Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 г. № 3268-р.

<sup>3</sup> Требование – это содержание письменного обращения лица в суд (искового заявления) с просьбой восстановить нарушенное право этого лица, которое подается от физического лица в соответствии с Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации в суд общей юрисдикции, а от юридического лица в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации в арбитражный суд.

документов управляющей организацией, прекратившей управление многоквартирным домом, установленным лицам<sup>4</sup>;

2) требования по вопросам размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

3) требования по вопросам заключения договора управления многоквартирным домом;

4) требования по вопросам выбора управляющей организации.

Поскольку всего было выявлено более 25 тыс. судебных решений, то была подготовлена методика отбора судебных решений для проведения более детального содержательного анализа, которая представлена в разделе 2 настоящего аналитического материала. В разделах 3 – 6 аналитического материала приведены результаты такого анализа выделенных судебных решений и предложения по законодательному решению наиболее спорных вопросов.

---

<sup>4</sup> В соответствии с пунктом 19 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416.

## **1. Оценка количества судебных решений в сфере управления многоквартирными домами**

Прежде чем приступить к отбору судебных актов для определения содержания судебных споров в сфере управления многоквартирными домами (далее также – МКД) и проведения их более детального анализа приведем обобщенную статистику судебных решений в данной сфере.

Исследование судебной практики осуществлено путем поиска судебных решений в СПС<sup>5</sup> «КонсультантПлюс» по «ключевым словам», определяющим требования истцов и предмет судебных споров и анализа судебных решений. Ключевые слова, определяющие предмет судебных споров в сфере управления многоквартирными домами, определены на основе норм раздела VIII «Управление многоквартирными домами» ЖК РФ. Было выделено 14 ключевых словосочетаний:

- 1) соблюдение минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом;
- 3) размещение в системе ГИС ЖКХ<sup>6</sup> информации о деятельности по управлению многоквартирным домом, договора управления многоквартирным домом;
- 4) исполнение стандарта раскрытия информации о деятельности в сфере управления многоквартирным домом<sup>7</sup>;
- 5) выбор управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
- 6) заключение договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией;

---

<sup>5</sup> СПС - компьютерная справочная правовая система.

<sup>6</sup> ГИС ЖКХ - государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства.

<sup>7</sup> Требование к раскрытию информации в соответствии со стандартом существовало до 1 июля 2019 года.

7) выполнение управляющей организацией работ и оказание услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества;

8) предоставление управляющей организацией коммунальных услуг собственникам помещений;

9) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения;

10) размер платы за коммунальные услуги;

11) контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления;

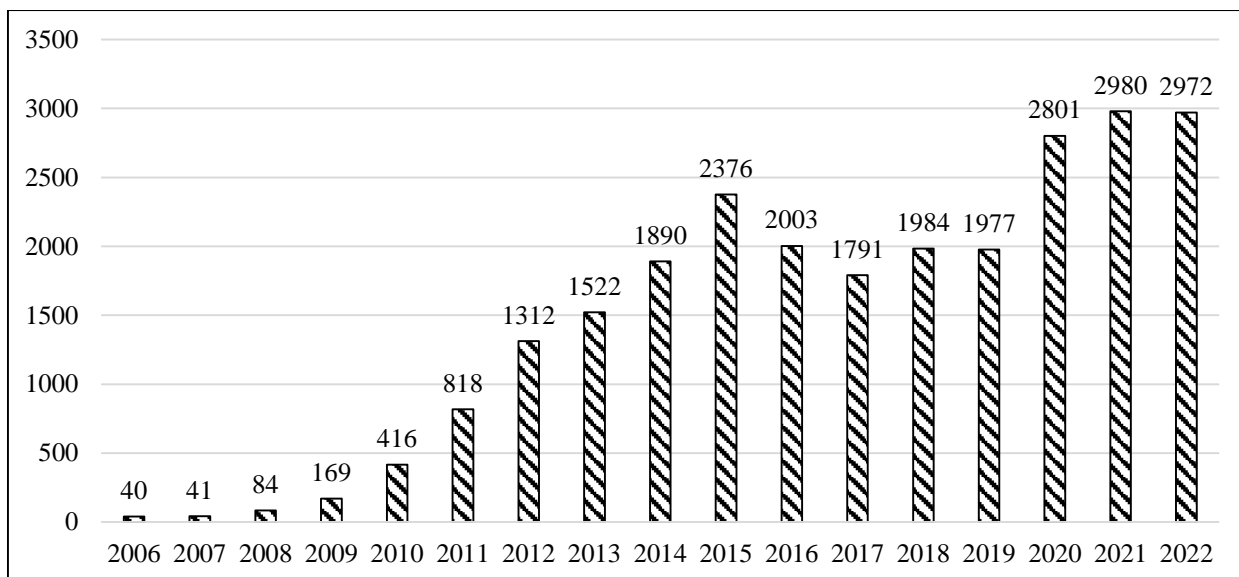
12) передача технической документации на многоквартирный дом;

13) отчет управляющей организации о выполнении договора управления за предыдущий год;

14) внеплановая проверка деятельности управляющей организации органом местного самоуправления.

Общее количество судебных решений с указанными ключевыми словами, отобранных с помощью *основного поиска* СПС «КонсультантПлюс», в целом за период анализа 2006 – 2022 гг. составило 25176 решений (см. приложение 1 к настоящему исследованию). Количество судебных решений включает решения высших судов, судов общей юрисдикции и арбитражных судов разных инстанций. Информация о количестве судебных решений в целом по Российской Федерации в разбивке по годам выбранного периода представлена на рисунке 1.



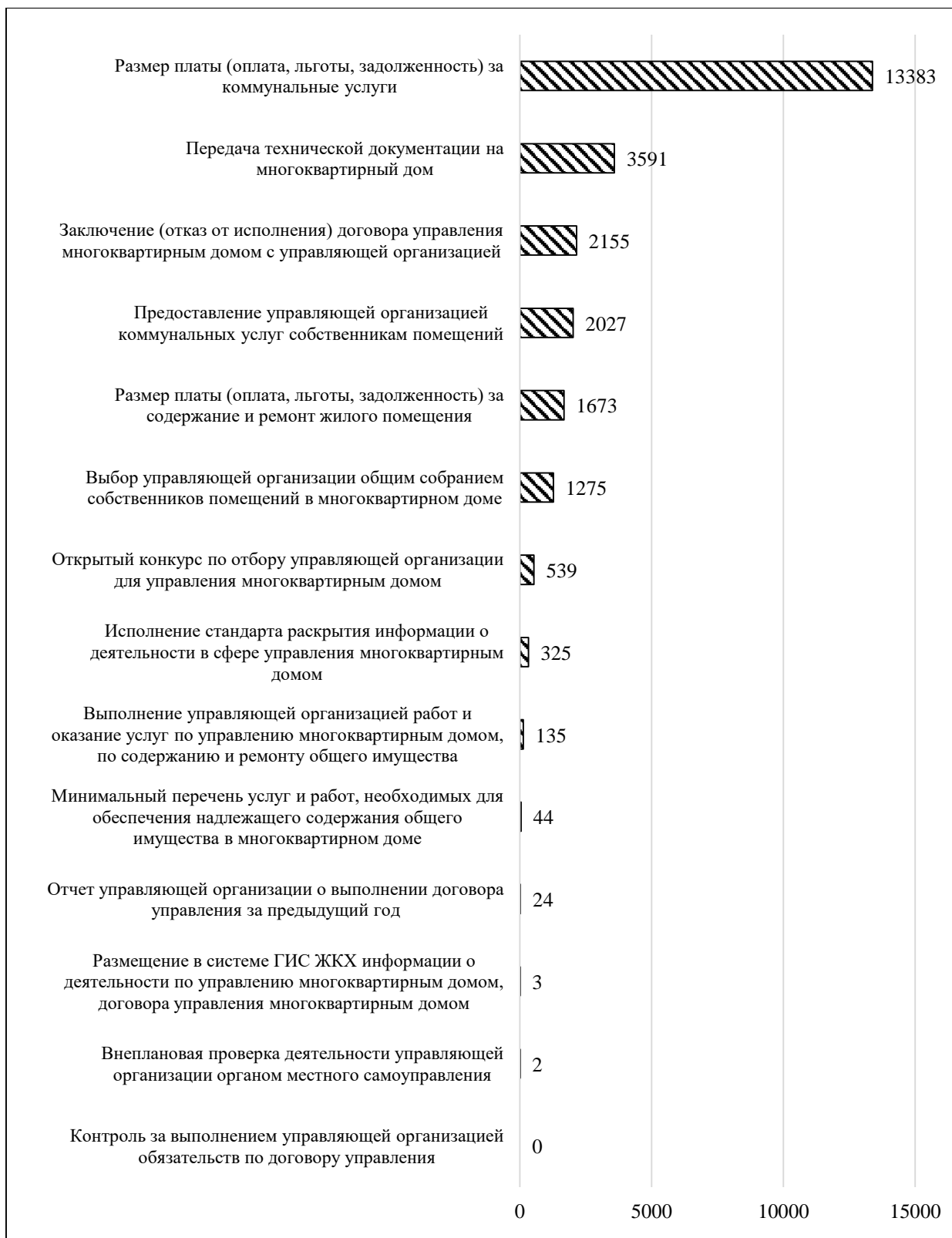


**Рисунок 1 – Количество судебных решений в сфере управления многоквартирными домами, принятых за период 2006–2022 гг. (выборка по ключевым словосочетаниям)**

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

Из данных на рисунке 1 видно, что, несмотря на продолжительную настройку жилищного законодательства, количество судебных споров по вопросам управления многоквартирными домами постоянно возрастает: количество принятых судебных решений выросло с 40 решений в 2006 году до 2972 решений в 2022 году. С 2020 года ежегодное количество судебных решений по вопросам управления многоквартирными домами составляет около 3 тысяч таких решений.

На рисунке 2 приведены данные о количестве судебных решений по каждому из выбранных ключевых словосочетаний, определяющих предмет судебных споров в сфере управления многоквартирными домами, в целом за период 2006 – 2022 гг.



**Рисунок 2 – Количество судебных решений в разрезе ключевых требований (выделенных по ключевым словосочетаниям) в сфере управления многоквартирными домами за период 2006–2022 гг.**

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

Наибольшее количество судебных решений за период 2006 – 2022 гг. было принято в отношении требований о размере платы за коммунальные услуги – 13383 решения (53,2% от общего количества решений), включающих в том числе споры об оплате коммунальных услуг, о задолженности, размере начисленных льгот на оплату коммунальных услуг. Наименьшее количество споров выявлено по вопросу проведения внеплановой проверки деятельности управляющей организации органом местного самоуправления – 2 решения за весь период анализа. Судебных споров, связанных с проведением контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, выявлено не было.

Помимо споров о размере платы за коммунальные услуги, наибольшее количество споров за период 2006 – 2022 гг. отмечается по следующим вопросам управления многоквартирными домами:

передача технической документации на многоквартирный дом – 3591 решение (14,3% от общего количества решений);

заключение договора управления многоквартирным домом – 2155 решений (8,6% от общего количества решений);

предоставление управляющей организацией коммунальных услуг собственникам помещений – 2027 решений (8,1% от общего количества решений);

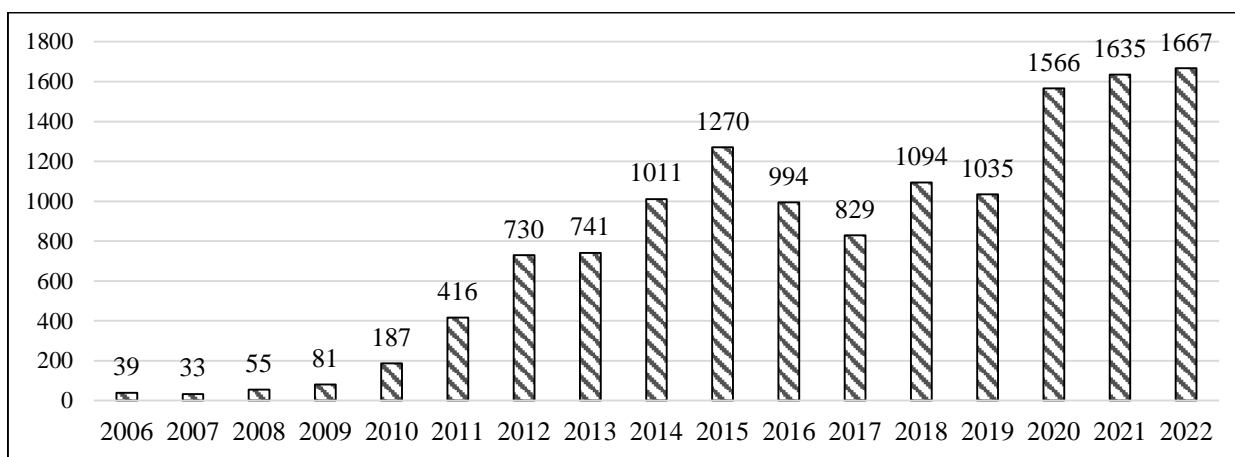
размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – 1673 решения (6,6% от общего количества решений);

выбор управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме – 1275 решений (5,1% от общего количества решений).

Результаты анализа динамики количества судебных споров в сфере управления многоквартирными домами, выявленных по разным ключевым словосочетаниям, определяющим предмет судебных споров, представлены на рисунках 3 – 15 (информация приведена в порядке снижения общего

количества судебных решений по соответствующим требованиям за период 2006 – 2022 гг.).

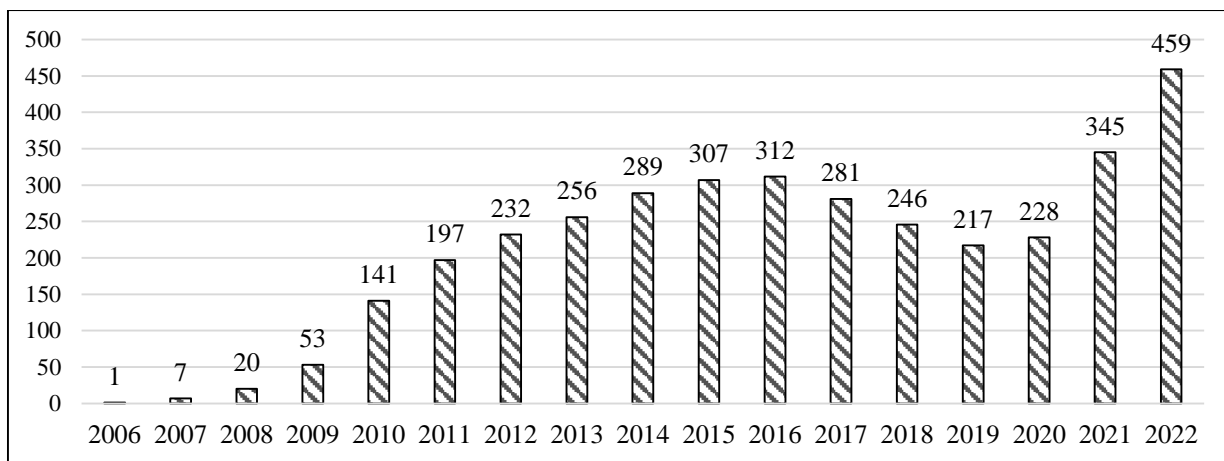
Количество судебных решений по требованиям о размере платы за коммунальные услуги (оплата, льготы, задолженность) увеличилось от 39 решений в 2006 году до 1677 решений в 2022 году, или в 43 раза, то есть вызвало наибольшее число споров среди всех рассмотренных требований за рассмотренный период (см. рисунок 3). Количество судебных споров по данным вопросам в 2022 году (1667) также является наибольшим среди всех споров по рассматриваемым вопросам в 2022 году.



**Рисунок 3 – Количество судебных решений по требованиям о размере платы за коммунальные услуги**

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

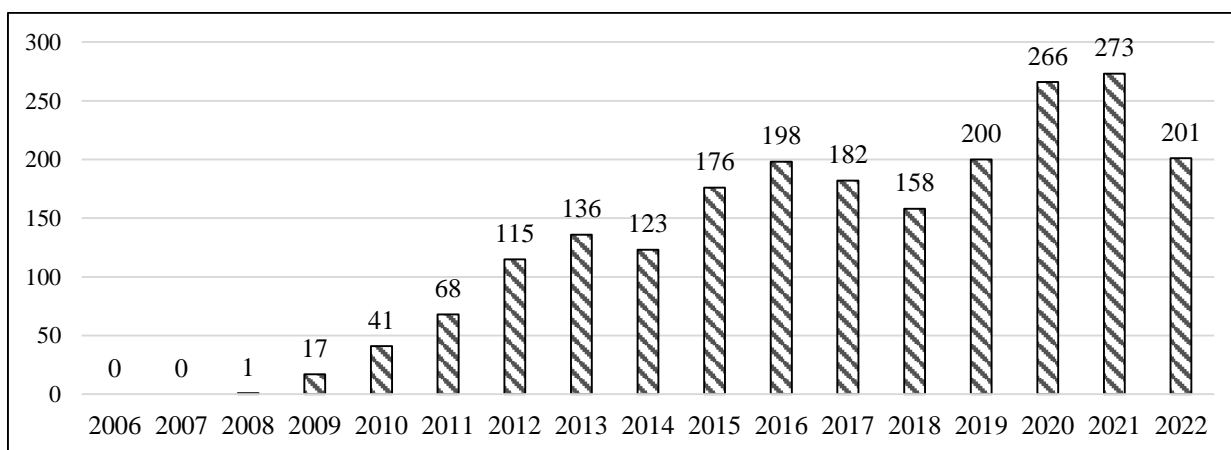
Количество судебных решений по требованиям о передаче технической документации на многоквартирный дом также росло за рассмотренный период и среди других рассмотренных требований занимает второе место по общему количеству за весь период и по количеству судебных решений в 2022 году (см. рисунок 4).



**Рисунок 4 – Количество судебных решений по требованиям о передаче технической документации на многоквартирный дом**

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

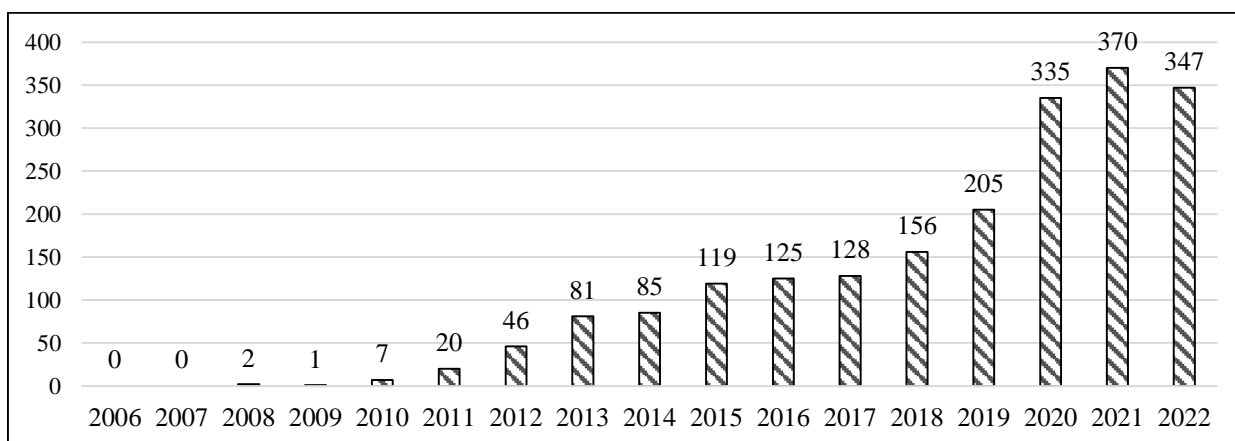
Третье место по общему количеству судебных решений за период 2006 – 2022 гг. занимают требования о заключении (об отказе от исполнения) договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией. Число соответствующих судебных решений по годам рассмотренного периода постепенно увеличивалось с 1 решения в 2008 году до 273 решений в 2021 году, снизившись до 201 решения в 2022 году (см. рисунок 5).



**Рисунок 5 – Количество судебных решений по требованиям о заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией**

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

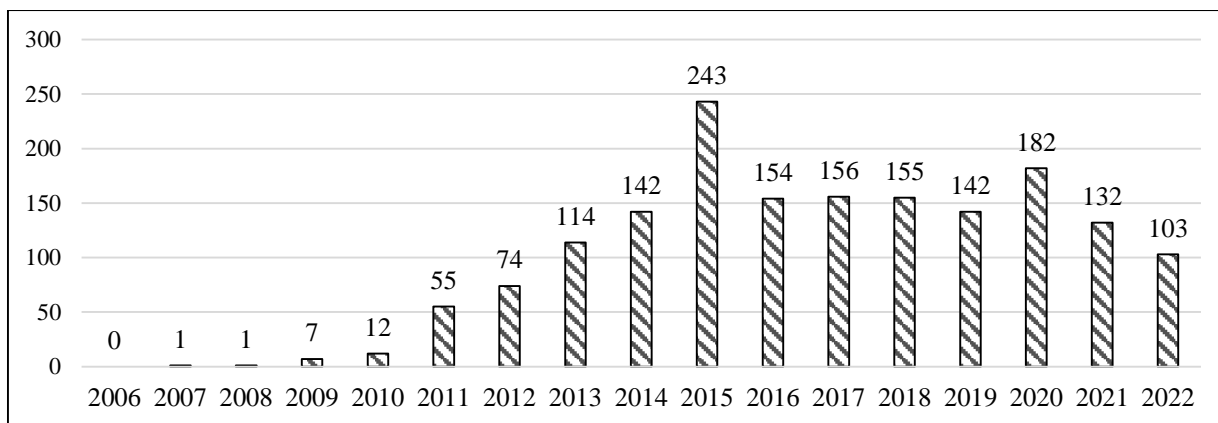
Количество судебных решений по требованиям о предоставлении управляющей организацией коммунальных услуг собственникам помещений увеличилось от 2 решений в 2008 году до 370 решений в 2021 и 347 решений в 2022 году (см. рисунок 6). Данные судебные споры по их количеству в 2022 году занимают третье место среди всех рассмотренных споров.



**Рисунок 6 – Количество судебных решений по требованиям о предоставлении управляющей организацией коммунальных услуг собственникам помещений**

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

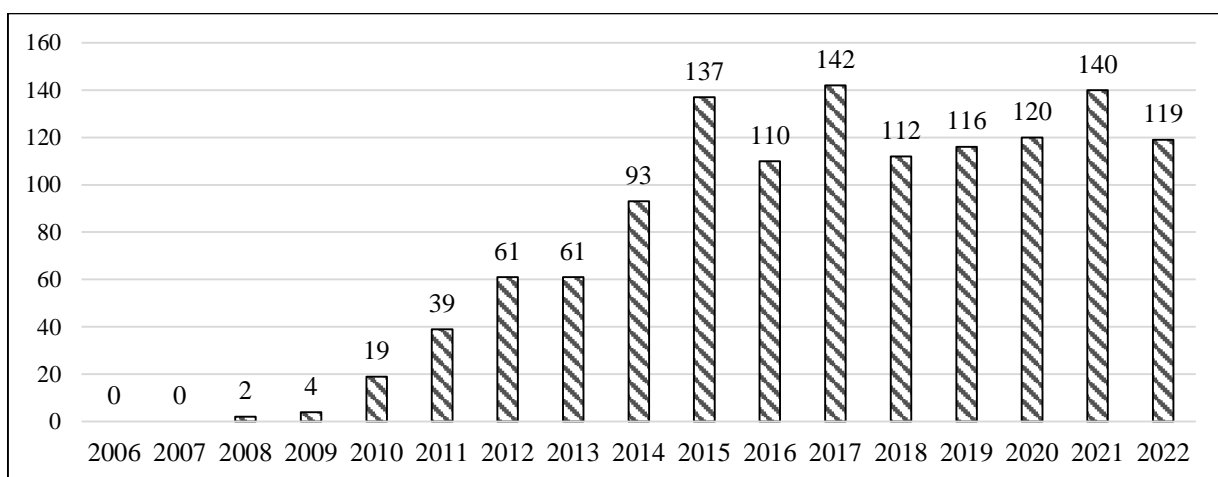
Количество судебных решений по требованиям о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения (оплата, льготы, задолженность) росло от 1 решения в 2007 году до 243 решений в 2015 году, но затем существенно снизилось до 103 решений в 2022 году (см. рисунок 7).



**Рисунок 7 – Количество судебных решений по требованиям о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения**

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

Количество судебных решений по требованиям о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме постепенно увеличивалось с 2 решений в 2008 году до 137 решений в 2015 году и далее оставалось на уровне от 110 до 142 решений в год (119 решений в 2022 году) (см. рисунок 8).

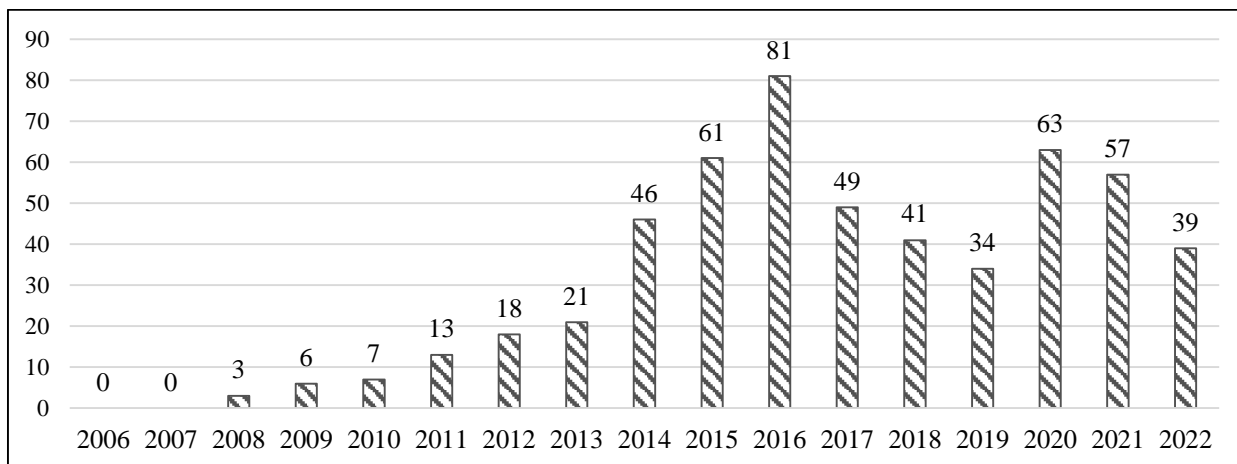


**Рисунок 8 – Количество судебных решений по требованиям о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме**

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

Количество судебных решений по требованиям об открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным

домом относительно невелико: достигло своего максимума в 2016 году (81 решение) и далее колебалось в целом в сторону снижения до 39 решений в 2022 году<sup>8</sup> (см. рисунок 9).



**Рисунок 9 – Количество судебных решений по требованиям об открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом**

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

Судебные решения по требованиям об исполнении стандарта раскрытия информации о деятельности в сфере управления многоквартирными домами<sup>9</sup>, принимались в период 2011 – 2020 гг., поскольку норма ЖК РФ о раскрытии такой информации действовала в период с августа 2010 года<sup>10</sup> до 1 июля 2019

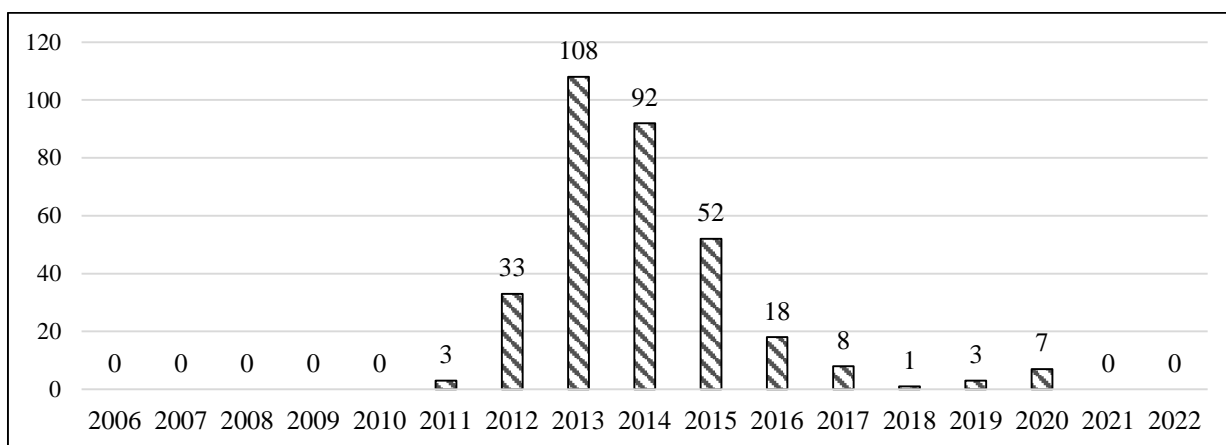
<sup>8</sup> Орган местного самоуправления в соответствии с положениями части 1 статьи 18 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» должен был провести до 1 мая 2008 года открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 1 января 2007 года не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано. Соответственно судебные решения по открытым конкурсам впервые были приняты в 2008 году и не прекращались вплоть до 2022 года. В части 4 статьи 161 ЖК РФ установлены иные случаи проведения органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, открытого конкурса по отбору управляющей организации.

<sup>9</sup> Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, был утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 и утратил силу с 1 января 2021 г. в связи с принятием постановления Правительства Российской Федерации от 29 июля 2020 г. № 1136.

<sup>10</sup> См. пункт 7 статьи 1 Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 237-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».



года<sup>11</sup>. Максимальное число судебных решений по данному вопросу было принято в 2013 году (108 решений), а далее снизилось до 7 решений в 2020 году (см. рисунок 10). В дальнейшем была введена в действие норма ЖК РФ о размещении информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в ГИС ЖКХ<sup>12</sup> (см. ниже рисунок 14).



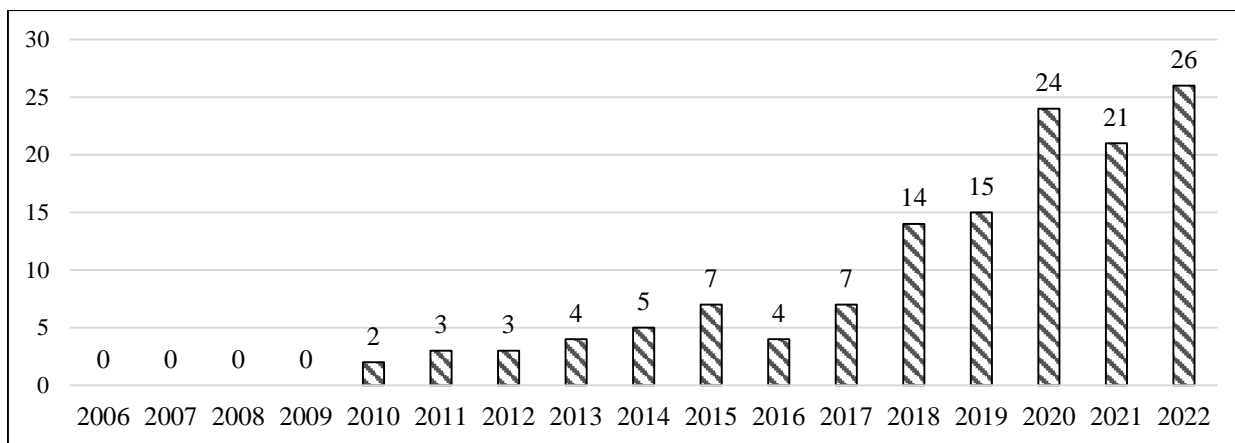
**Рисунок 10 – Количество судебных решений по требованиям об исполнении стандарта раскрытия информации о деятельности в сфере управления многоквартирным домом**

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

Количество судебных решений по требованиям о выполнении управляющей организацией работ и оказании услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества по годам рассмотренного периода постепенно увеличивалось с 2 решений в 2010 году до 26 решений в 2022 году, то есть вызывает относительно немного споров (см. рисунок 11).

<sup>11</sup> См. часть 4 статьи 6 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

<sup>12</sup> Часть 10<sup>1</sup> статьи 161 ЖК РФ.



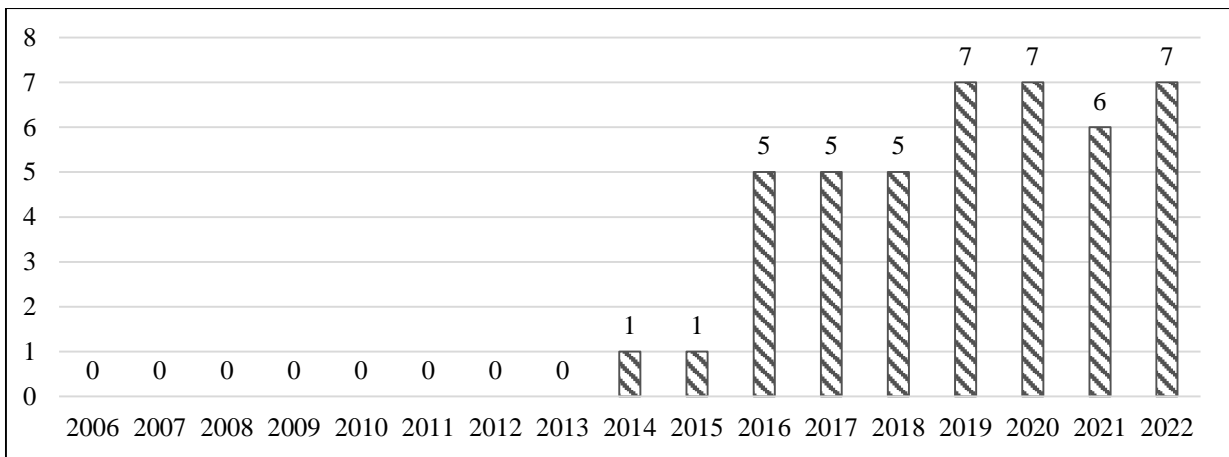
**Рисунок 11 – Количество судебных решений по требованиям о выполнении управляющей организацией работ и оказании услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества**

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

Вопросы соблюдения минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, не вызывали больших споров и редко рассматривались судами: максимальное количество судебных решений в год – 7 (см. рисунок 12). Часть 1.2 статьи 161 ЖК РФ о составе минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядке их оказания и выполнения была введена в ЖК РФ в июне 2011 года<sup>13</sup>, а постановление Правительства Российской Федерации о минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, было принято в 2013 году<sup>14</sup>. Соответственно споры по требованиям о минимальном перечне услуг и работ в МКД вошли в судебную стадию позже – в 2014 году.

<sup>13</sup> Подпункт «г» пункта 25 статьи 1 Федерального закона от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

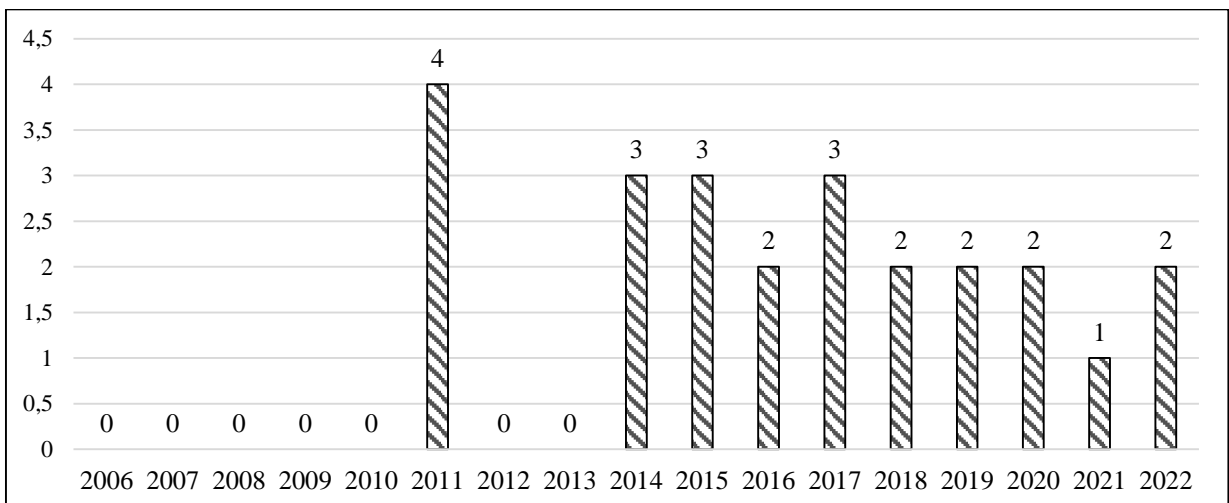
<sup>14</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»).



**Рисунок 12 – Количество судебных решений по требованиям о минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме**

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

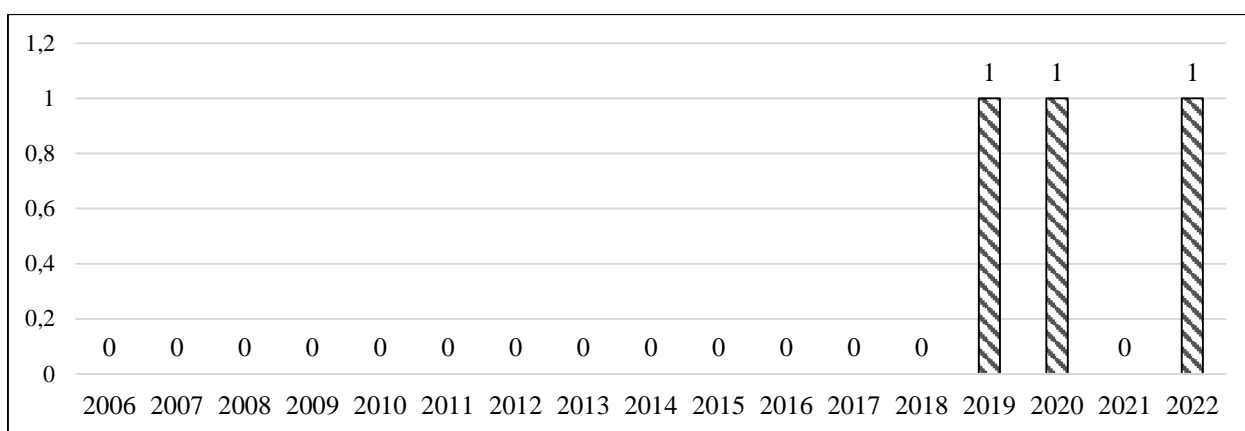
Вопросы предоставления отчета управляющей организацией о выполнении договора управления за предыдущий год не вызывали больших споров и редко рассматривались судами: максимальное количество – 4 судебных решения в 2011 году (см. рисунок 13).



**Рисунок 13 – Количество судебных решений по требованиям о предоставлении отчета управляющей организацией о выполнении договора управления за предыдущий год**

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

Количество судебных решений по требованиям о размещении в ГИС ЖКХ информации о деятельности по управлению многоквартирным домом, договора управления многоквартирным домом минимальное – по одному решению 2019, 2020 и 2022 гг. (см. рисунок 14). Норма о размещении информации в ГИС ЖКХ была введена в ЖК РФ в 2014 году<sup>15</sup>, а порядок, состав, сроки и периодичность размещения в ГИС ЖКХ информации о деятельности по управлению многоквартирным домом был утвержден в феврале 2016 года<sup>16</sup>.



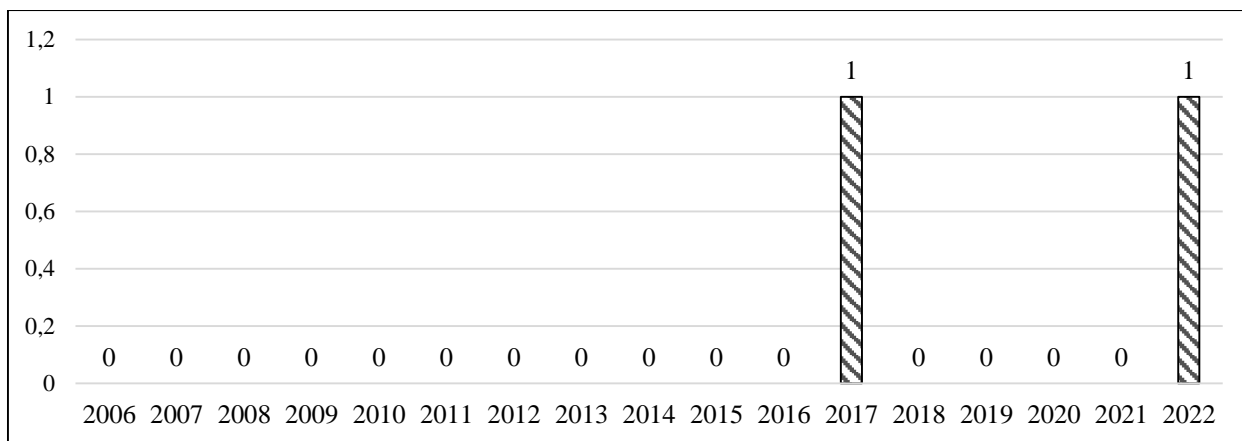
**Рисунок 14 – Количество судебных решений по требованиям о размещении в ГИС ЖКХ информации о деятельности по управлению многоквартирным домом, договора управления многоквартирным домом**

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

Требования о проведении внеплановой проверки деятельности управляющей организации органом местного самоуправления также очень редко рассматривались судами: по одному решению в 2017 и 2022 годах (см. рисунок 15).

<sup>15</sup> См. пункт 11 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

<sup>16</sup> Приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29 февраля 2016 года «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».



**Рисунок 15 – Количество судебных решений по требованиям о проведении внеплановой проверки деятельности управляющей организации органом местного самоуправления**

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

Можно ли сказать, что сравнительно небольшое количество судебных споров, связанных с такими вопросами управления многоквартирными домами как выбор управляющей организации, выполнение управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, отчет управляющей организацией об исполнении договора управления МКД и контроль со стороны собственников помещений, в целом могут свидетельствовать о том, что большая часть собственников помещений в МКД не вовлечена в управление своими домами, собственники не консолидированы, ограничены возможности собственников контролировать деятельность управляющей организации и применять штрафные санкции за невыполнение работ и неоказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управляющие организации действуют самостоятельно и, как следствие, в большинстве МКД, управление которыми осуществляют управляющие организации, размер платы за содержание жилого помещения равен размеру платы, установленному органом местного самоуправления, способ управления МКД управляющими организациями наиболее

распространен – доля МКД, управление которыми осуществляют управляющие организации, в целом по России составляет около 65%<sup>17</sup>.

Такой вывод может прозвучать, если понять, кто истец по спорам. В рассмотренных далее в настоящем аналитическом материале судебных спорах собственники помещений в МКД в качестве инициаторов споров, т. е. истцов, практически не выступали.

---

<sup>17</sup> Отчет по форме 22-ЖКХ (реформа) «Сведения о структурных преобразованиях и организационных мероприятиях в сфере жилищно-коммунального хозяйства» за 2019 год.

## **2. Объект содержательного анализа судебной практики в сфере управления многоквартирными домами**

В целях более детального содержательного анализа судебной практики по управлению многоквартирными домами путем *расширенного поиска* в СПС «КонсультантПлюс» были выбраны судебные решения, которые дошли до высших судебных инстанций. В результате был проведен анализ 78 решений судов высших инстанций, принятых за период 2006 – 2022 гг., по следующим вопросам:

- 1) требования о заключении договора управления МКД – 28 решений судов высших инстанций;
- 2) требования о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения – 29 решений судов высших инстанций;
- 3) требования о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД – 10 решений судов высших инстанций;
- 4) требования о передаче технической документации на МКД – 11 решений судов высших инстанций.

Анализ решений судов высших инстанций дополнялся анализом судебных решений нижестоящих судов из историй рассмотрения дел по этим решениям. Если суд высшей инстанции своим решением (определением) направлял дело на новое рассмотрение в соответствующий нижестоящий суд, то проводился анализ и нового решения нижестоящего суда.

Анализ судебной практики в сфере управления многоквартирными домами по обозначенным четырем видам требований представлен в следующих разделах 3, 4, 5 и 6 настоящего аналитического материала. На основании данного анализа в этих разделах также представлены предложения по изменению и (или) дополнению жилищного законодательства.

Перечень проанализированных судебных решений, использованных при подготовке настоящего аналитического материала, представлен в приложении 2.

### **3. Судебная практика по требованиям о заключении договора управления многоквартирным домом**

#### **3.1. Основные законодательные требования к заключению договора управления многоквартирным домом**

Договор управления многоквартирным домом является основанием управления таким домом управляющей организацией. Договор управления заключается:

- 1) по решению общего собрания собственников помещений в МКД<sup>18</sup>;
- 2) между застройщиком и управляющей организацией не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома<sup>19</sup>;
- 3) по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления<sup>20</sup> (далее также – ОМСУ) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации<sup>21</sup> (далее – Правила проведения конкурса № 75).

Кроме того, в соответствии с частью 17 статьи 161 ЖК РФ в случае, если собственниками помещений в МКД не выбран способ управления домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация (в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого ОМСУ), управление МКД осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД и определенной решением ОМСУ в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации<sup>22</sup>. В этом

---

<sup>18</sup> Часть 1 статьи 162 ЖК РФ.

<sup>19</sup> Часть 14 статьи 161 ЖК РФ.

<sup>20</sup> Часть 4 статьи 161 ЖК РФ.

<sup>21</sup> Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75.

<sup>22</sup> Правила определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 г. № 1616.



случае ОМСУ в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об определении управляющей организации письменно уведомляет всех собственников помещений в МКД о принятии указанного решения, об условиях договора управления этим домом и об условиях прекращения договора управления с данной управляющей организацией. Договор управления МКД между управляющей организацией, определенной решением ОМСУ, и собственниками помещений в МКД *считается заключенным* со дня принятия ОМСУ решения об определении управляющей организации.

ЖК РФ установлены особенности заключения договора управления многоквартирным домом<sup>23</sup>:

- договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, в письменной форме или в электронной форме с использованием ГИС ЖКХ путем составления одного документа, подписанного сторонами;
- при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания;
- собственники помещений в МКД, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора<sup>24</sup>;

---

<sup>23</sup> См. часть 1 статьи 162 ЖК РФ.

<sup>24</sup> Договор управления МКД считается заключенным собственниками помещений в МКД, если такой договор подписали собственники помещений в МКД, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. ЖК РФ не ставит факт заключения договора управления МКД в зависимость от подписания такого договора всеми собственниками помещений в МКД, т.е. для вступления договора управления МКД в силу, необходимо, чтобы такой договор подписали собственники, обладающие суммарно более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников. Отсутствие подписей остальных собственников, обладающих суммарно менее чем пятьюдесятью процентами голосов, не влияет на действительность договора управления.

- каждый собственник помещения в МКД самостоятельно исполняет обязанности по договору управления МКД, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в доме.

Условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 4 статьи 162 ЖК РФ). В соответствии с частью 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления МКД должны быть указаны:

1) состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157<sup>2</sup> ЖК РФ ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157<sup>2</sup> ЖК РФ ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

В соответствии с частью 5 статьи 162 ЖК РФ договор управления МКД заключается на срок:

1) не менее чем один год, но не более чем пять лет, при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД;

2) не менее чем один год, но не более чем три года, при отборе управляющей организации по результатам открытого конкурса, проведенного ОМСУ;

3) не более чем три месяца при заключения договора между застройщиком<sup>25</sup> и управляющей организацией.

В соответствии с частью 6 статьи 162 ЖК РФ при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений вправе отказаться от исполнения договора управления МКД в одностороннем порядке, если управляющая организация не выполняет условий такого договора<sup>26</sup>.

### **3.2. Анализ судебных споров по требованиям о заключении договора управления многоквартирным домом**

Результаты анализа судебных споров по требованиям о заключении договора управления МКД, дошедших для разрешения до высшей судебной инстанции – Верховного Суда Российской Федерации (далее также – ВС РФ), представлены в приложении 3 к настоящему аналитическому материалу. Основные выводы по результатам такого анализа сводятся к следующему.

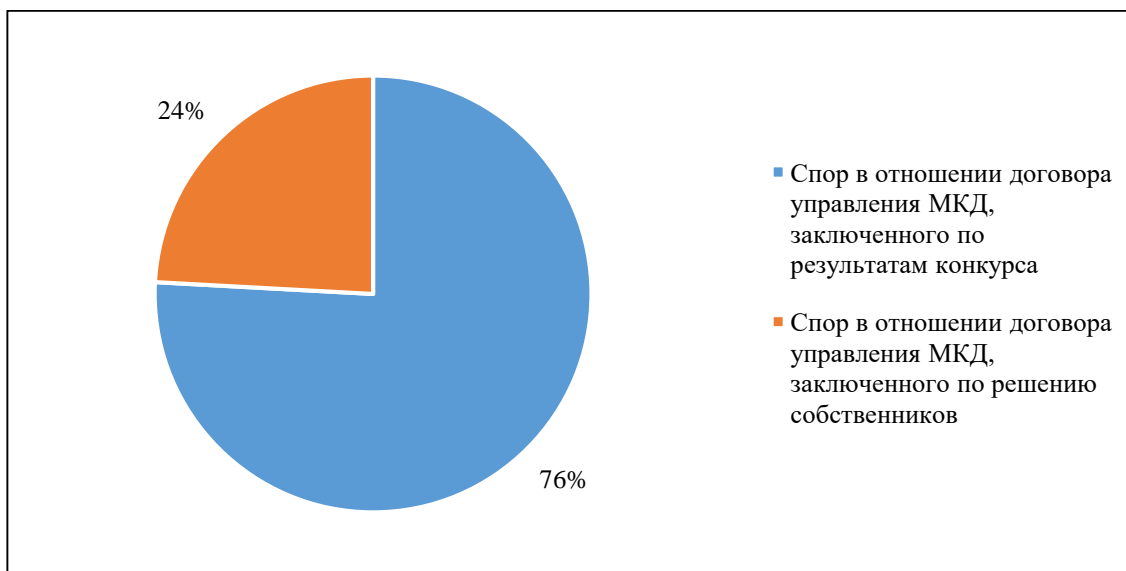
1. Рассмотрение дел по спорам о заключении договора управления МКД показало, что в основном споры касались заключения договора управления МКД по результатам открытого конкурса по отбору управляющей

---

<sup>25</sup> Лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома.

<sup>26</sup> См. часть 8<sup>2</sup> статьи 162 ЖК РФ.

организации, проводимого ОМСУ (см. рисунок 16). В отношении заключения договора управления МКД по решению общего собрания собственников помещений МКД количество споров гораздо меньше. Заключение договора управления МКД между застройщиком и управляющей организацией не было предметом спора ни в одном из рассмотренных судебных дел.

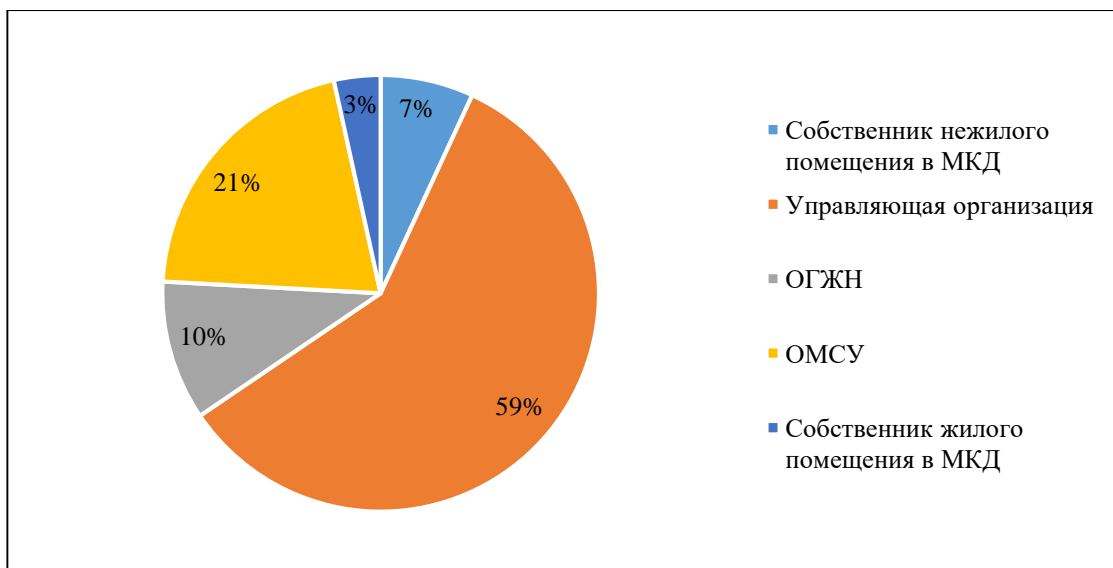


**Рисунок 16 – Распределение количества проанализированных споров в Верховном суде Российской Федерации по заключению договора управления МКД по основаниям заключения такого договора (конкурс или решение собственников помещений)**

Источник: составлено экспертами ИЭГ на основе данных приложения 3 к настоящему материалу.

2. Заявителями в спорах о заключении договора управления МКД в ВС РФ в основном выступали управляющие организации (в 59% рассмотренных в рамках настоящей работы судебных дел по данному вопросу), ОМСУ (в 21% таких судебных дел), а также ОГЖН<sup>27</sup> (в 10% таких судебных дел) (см. рисунок 17).

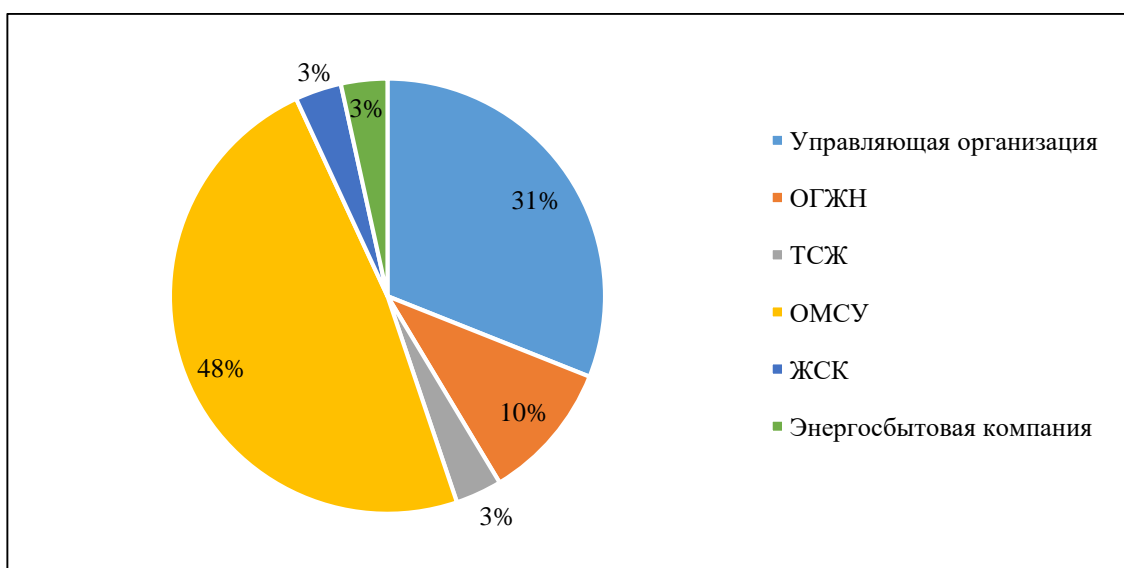
<sup>27</sup> ОГЖН: здесь и далее – орган государственного жилищного надзора.



**Рисунок 17 – Заявители в спорах по договору управления МКД в Верховном суде Российской Федерации**

Источник: составлено экспертами ИЭГ на основе данных приложения 3 к настоящему материалу.

Ответчиками в спорах по заключению договора управления МКД в основном выступали ОМСУ (в 48% таких судебных дел) и управляющие организации (в 21% таких судебных дел), а также ОГЖН (в 10% таких судебных дел) (см. рисунок 18).



**Рисунок 18 – Ответчики в спорах по заключению договора управления МКД в Верховном Суде Российской Федерации**

Источник: составлено экспертами ИЭГ на основе данных приложения 3 к настоящему материалу.

Такая структура судебных дел по заявителям и ответчикам может объясняться тем, что споры по договору управления МКД в основном касались договоров управления МКД, заключенных по результатам открытых конкурсов, проведенных ОМСУ. Судебные споры с участием ОГЖН возникали по заявлениям собственников помещений в МКД в ОГЖН о нарушениях управляющей организацией, связанных с заключением управляющей организацией и собственниками помещений в МКД договора управления МКД.

3. Можно отметить важную особенность споров о заключении договора управления МКД – ни один из рассмотренных в рамках настоящей работы споров, дошедших до ВС РФ, не был разрешен в пользу заявителя. Всем заявителям в рассмотренных делах было отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ либо в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее также – ВАС РФ) для пересмотра в порядке надзора (в части дел, рассмотренных до объединения ВС РФ и ВАС РФ).

Это может означать, что нормы жилищного законодательства о заключении договора управления МКД достаточно понятны и в основном не вызывали проблем в их толковании судами высших инстанций при решении судебных споров.

4. Тем не менее, анализ отдельных дел показал наличие, на наш взгляд, некоторой противоречивости и неоднозначности норм ЖК РФ.

Например, ВС РФ было рассмотрено дело № А40-103326/2019<sup>28</sup> о споре между ОГЖН и управляющей организацией о включении МКД в реестр лицензий на основании автоматического продления срока договора управления МКД, заключенного по результатам открытого конкурса. Данный спор показал неоднозначность норм ЖК РФ о продлении срока действия

---

<sup>28</sup> См. определение Верховного Суда Российской Федерации от 12 мая 2020 г. № 305-ЭС20-5148.

договора управления МКД, а именно: нормы части 4 статьи 161 и нормы части 6 статьи 162 ЖК РФ.

С одной стороны, часть 6 статьи 162 ЖК РФ предусматривает, что «при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором». С другой стороны, часть 4 статьи 161 ЖК РФ устанавливает случаи проведения ОМСУ открытого конкурса по отбору управляющей организации, в том числе среди прочих случаев устанавливает, что «открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано».

Как следует из материалов указанного дела, по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, проведенного ОМСУ, управляющей организацией в 2015 году был подписан договор управления МКД. Данный договор был заключен сроком на 3 года. В 2017 г. управляющей организацией в ОГЖН было подано заявление о внесении изменений в реестр лицензий в связи с продлением договора управления МКД в отношении того же МКД на основании части 6 статьи 162 ЖК РФ. ОГЖН настаивал, что договор, заключенный с управляющей организацией по результатам открытого конкурса, не может быть продлен на основании нормы части 6 статьи 162 ЖК РФ, и отказал во включении МКД в реестр лицензий в отношении такого МКД. Суд первой инстанции принял сторону управляющей организации о включении МКД в реестр лицензий и определил, что договор управления считается продленным до 2021 г. В итоге ВС РФ отказал Государственной жилищной инспекции города Москвы в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ.

5. Важными представляются судебные дела о заключении договора управления МКД в отношении новостроек<sup>29</sup>.

С одной стороны, в целях обеспечения управления МКД, только введенного в эксплуатацию, частями 13 и 14 статьи 161 ЖК РФ установлено, что не позднее чем через 5 дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД застройщиком должен быть заключен договор управления таким МКД с управляющей организацией. Далее ОМСУ не позднее 60 дней со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

С другой стороны, в соответствии с частью 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относились и относятся вопросы выбора способа управления МКД (пункт 4 части 2 статьи 44 ЖК РФ) и принятия решения о выборе управляющей организации (пункт 4.7 статьи 44 и часть 1 статьи 162 ЖК РФ).

Как показал анализ судебной практики, управляющие организации, управлявшие новостройками по договорам с застройщиками, инициировали проведение общих собраний собственников помещений в таких МКД по выбору способа управления «управление управляющей организацией» и о принятии решений о заключении договоров управления МКД с этими управляющими организациями. При этом местные администрации настаивали на своем праве на проведение конкурсов по отбору управляющих организаций. В данном случае суд принял сторону управляющих организаций и признал неправомерным заключение договоров управления МКД с отобранными по конкурсу управляющими организациями.

---

<sup>29</sup> См., например, определение Верховного Суда Российской Федерации от 8 октября 2018 г. № 307-КГ18-14818 по делу № А56-42676/2017.



### **3.3. Предложения по изменению жилищного законодательства по вопросу заключения договора управления многоквартирным домом**

В целях снятия противоречия между частью 4 статьи 161 и частью 6 статьи 162 ЖК РФ могут быть использованы два подхода:

1) исключение возможности продления на тот же срок и на тех же условиях договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам проведенного ОМСУ открытого конкурса, для чего необходимо внести соответствующее изменение в часть 6 статьи 162 ЖК РФ;

2) исключение из части 4 статьи 161 требования о проведении ОМСУ еще одного конкурса по отбору управляющей организации, если до окончания срока договора управления МКД, заключенного по результатам предыдущего конкурса, собственники не выбрали или не реализовали выбранный способ управления многоквартирным домом.

На наш взгляд, вмешательство ОМСУ в вопрос выбора управляющей организации необходимо только в случае, если многоквартирный дом остался без управления в силу того, что собственники помещений самостоятельно не выбрали способ управления или не реализовали его, а управляющая организация, отобранная на первом конкурсе ОМСУ, до завершения срока договора управления, заключенного по результатам такого конкурса, объявила, что не намерена продолжать управлять многоквартирным домом<sup>30</sup>. В таком случае ОМСУ должен снова проводить конкурс для отбора управляющей организации для управления данным многоквартирным домом.

Если же ни собственники помещений в МКД, ни управляющая организация, отобранная ОМСУ на конкурсе, не заявляют о намерении прекратить отношения или изменить условия договора, это означает, что обе стороны ситуация устраивает, и нет необходимости ОМСУ совершать какие-то действия (проводить новый конкурс) для ее изменения.

---

<sup>30</sup> Такое намерение управляющей организации проявляется в размещении информации об изменении перечня МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в ГИС ЖКХ и ее обращении в ОГЖН с просьбой исключить многоквартирный дом из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

В настоящее время автоматическое продление договора управления МКД, заключенного между застройщиком и управляющей организацией, невозможно, поскольку такой договор носит временный характер<sup>31</sup>. В соответствии с действующими нормами ЖК РФ, такой договор действует до момента заключения договора управления этим МКД по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации (такой конкурс ОМСУ обязан объявить в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД) либо заключения договора с управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в МКД и лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче<sup>32</sup>.

Вопрос о целесообразности замены управляющей организации, выбранной застройщиком, на управляющую организацию, отобранную ОМСУ на конкурсе, является весьма спорным. Если собственников помещений в доме (в том числе лиц, принявших от застройщика помещения в таком доме) устраивает управление домом организацией, выбранной застройщиком, в том числе условия договора управления, то необходимость вмешательства в такую ситуацию ОМСУ представляется неоправданной.

Исходя из таких соображений, для случая управления многоквартирным домом-новостройкой, предлагаемый подход состоит в следующем:

- увеличить срок действия договора управления многоквартирным домом управляющей организацией, выбранной застройщиком, до одного года;
- если по окончании такого срока многоквартирный дом остается без управления (собственники помещений не выбрали способ

---

<sup>31</sup> Часть 14 статьи 161 ЖК РФ.

<sup>32</sup> В первую очередь, речь идет о лицах, заключивших с застройщиком МКД договоры участия в долевом строительстве. Право лиц, получивших от застройщика помещения в МКД по передаточному акту, участвовать в общем собрании собственников помещений и принимать решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников, в том числе выбирать способ управления многоквартирным домом и выбирать управляющую организацию, в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, установлено частью 1<sup>1</sup> статьи 44 ЖК РФ.

управления или не реализовали его либо управляющая организация, выбранная застройщиком, не заявила о намерении продолжать управлять домом), ОМСУ проводит открытый конкурс по отбору новой управляющей организации.

Такие предлагаемые изменения направлены на минимизацию участия ОМСУ в выборе управляющей организации. Назначение управляющей организации, отбор управляющей организации на муниципальном конкурсе целесообразно осуществлять только в случае, если многоквартирный дом по какой-то причине остался без управления.

#### **4. Судебная практика по требованиям о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения**

##### **4.1. Основные законодательные требования о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения**

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ, управляющая организация обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме за плату, устанавливаемую договором.

Проведенный анализ норм ЖК РФ показал, что в отношении платы собственников помещений в многоквартирном доме по договору управления многоквартирным домом в статье 162 ЖК РФ используется термин, отличающийся по смысловому содержанию от терминов статьи 154 ЖК РФ, определяющих структуру платы за жилое помещение собственников таких помещений. Это создает основу для разной трактовки ответственности управляющих организаций перед собственниками помещений.

Так, согласно пункту 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ, при управлении МКД управляющей организацией порядок определения *размера платы за содержание и ремонт жилого помещения* должен быть указан в договоре управления многоквартирным домом. Указанный порядок является существенным условием договора управления МКД, так как такой порядок указан в ЖК РФ как необходимое условие договора данного вида<sup>33</sup>. Согласно пункту 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ, в договоре управления МКД должен быть указан перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме<sup>34</sup>.

Таким образом, в статье 162 ЖК РФ используется термин «*плата за содержание и ремонт жилого помещения*», который не предполагает

---

<sup>33</sup> Пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.

<sup>34</sup> При этом в соответствии с частью 1 статьи 156 ЖК РФ «Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.».

разделение понятия «ремонт» на текущий ремонт и капитальный ремонт общего имущества.

С другой стороны, согласно части 2 статьи 154 ЖК РФ, собственники помещений в МКД вносят *плату за жилое помещение и коммунальные услуги*, которая включает в себя:

- 1) *плату за содержание жилого помещения*, включающую в себя:
  - а) плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом,
  - б) *плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме*,
  - с) плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Таким образом, согласно статье 154 ЖК РФ, *плата за жилое помещение* содержит *плату за текущий ремонт общего имущества* как часть *платы за содержание жилого помещения* и отдельно плату (взнос) на капитальный ремонт. При этом в ЖК РФ нет требования об отдельном определении платы за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Эта часть платы может быть не выделена в размере платы за содержание жилого помещения, порядок определения которого должен быть установлен договором управления.

Между тем, обязательный для внесения минимальный размер взноса на капитальный ремонт определяется не договором управления, а решением субъекта Российской Федерации<sup>35</sup>, а размер взноса на капитальный ремонт сверх установленного минимального взноса определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вне связи с договором управления<sup>36</sup>. Ответственность за проведение капитального

---

<sup>35</sup> См. часть 8.1 статьи 156, пункт 1 части 1 статьи 167 ЖК РФ.

<sup>36</sup> См. часть 8.2 статьи 156, часть 1 статьи 169 ЖК РФ.

ремонта общего имущества в многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой, в зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта несут или собственники помещений в многоквартирном доме, или региональный оператор<sup>37</sup>.

В отношении установления **размера платы собственников за содержание жилого помещения** жилищное законодательство содержит следующие нормы.

Во-первых, согласно части 1 статьи 156 ЖК РФ, плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства.

Во-вторых, в общем случае размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы товарищество собственников жилья (далее также – ТСЖ) либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется *решением общего собрания собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации* (за исключением расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД)<sup>38</sup>. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов ТСЖ либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления таких организаций в соответствии с их уставом<sup>39</sup>.

Необходимо отметить, что формулировка части 7 статьи 156 ЖК РФ позволяет собственникам помещений думать, что они вправе решением общего собрания установить плату за содержание жилого помещения (то есть за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества) в размере

---

<sup>37</sup> См. часть 1 статьи 168 ЖК РФ.

<sup>38</sup> Часть 7 статьи 156 ЖК РФ, пункт 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

<sup>39</sup> Часть 8 статьи 156 ЖК РФ.

меньшем, чем предлагается управляющей организацией, при этом не изменяя (не уменьшая) объем обязательств управляющей организации в части перечня и объема (периодичности) услуг и работ. Это еще один пример несовершенства законодательного регулирования сферы управления многоквартирными домами. Решение общего собрания должно утверждать такой размер платы по договору управления, с которым согласны обе стороны, в противном случае, такой договор не может быть заключен.

И наконец, жилищное законодательство регулирует особенности определения размера платы за содержание жилого помещения *в случаях, когда собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения*. Как показал анализ судебных дел, противоречивое регулирование данного вопроса являлось причиной споров.

В соответствии с частью 3 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, *которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом*, устанавливаются ОМСУ<sup>40</sup>. Кроме того, в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ, если собственники помещений в МКД на их общем собрании *не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения*, такой размер устанавливается ОМСУ *с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (Минстроем России)*<sup>41</sup>.

---

<sup>40</sup> Как и размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

<sup>41</sup> Данные методические рекомендации утверждены приказом Минстроя России от 6 апреля 2018 г. № 213/пр.

Таким образом, в случае, если собственниками помещений в МКД выбран способ управления МКД, но такими собственниками не принято решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, то в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ такой размер устанавливается ОМСУ.

Каким же образом устанавливается размер платы за содержание жилого помещения в случае, если собственники помещений в МКД на их общем собрании *не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом?* По этому вопросу в различных нормативных правовых актах даются различные ответы:

1) в соответствии с пунктом 34 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила содержания общего имущества), в этом случае размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается ОМСУ по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления МКД. *Цена договора управления МКД устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации;*

2) пунктом 76 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75, указано, что *участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного конкурсной документацией, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента;*



3) в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ, если собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, *размер платы за содержание жилого помещения устанавливается ОМСУ с учетом методических рекомендаций*, утвержденных Минстроем России. Такими методическими рекомендациями определено, что размер платы за содержание жилого помещения в МКД рекомендуется определять по типам МКД посредством расчета среднего значения размеров платы за содержание жилого помещения, утвержденных исходя из минимального перечня<sup>42</sup> общими собраниями собственников помещений в однотипных многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в составе которого находится муниципальное образование. Данные методические рекомендации также рекомендуют устанавливать плату за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на срок не более трех лет с возможностью проведения ее ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен.

Таким образом, можно заключить, что сегодня нормативные правовые акты не дают четкого и однозначного ответа на вопрос, в каких случаях ОМСУ устанавливают размер платы за содержание жилого помещения, если собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решения об установлении размера платы при выбранном способе управления (по условиям или результатам открытого конкурса или без привязки к открытым конкурсам).

---

<sup>42</sup> Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

#### **4.2. Анализ споров по требованиям об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**

Результаты анализа судебных споров по требованиям об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, дошедших для разрешения до высшей судебной инстанции – Верховного Суда Российской Федерации, представлены в приложении 4 к настоящему аналитическому материалу. Основные выводы по результатам такого анализа сводятся к следующему.

1. Сторонами рассмотренных споров о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в основном выступали управляющие организации, органы государственного жилищного надзора, органы местного самоуправления, собственники помещений в МКД – физические и юридические лица (см. таблицу 1).

**Таблица 1. Стороны споров о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения**

<b>Заявитель</b>	<b>Ответчик</b>	<b>Кол-во дел</b>
Управляющая организация	Орган государственного жилищного надзора	10
Управляющая организация	Орган местного самоуправления	5
Орган местного самоуправления	Управляющая организация	3
Управляющая организация	Собственник помещения в МКД	1
Собственник помещения в МКД	Управляющая организация	5
Собственник помещения в МКД	Орган местного самоуправления	4
УФАС по субъекту Российской Федерации	Орган местного самоуправления	1

Источник: подготовлено экспертами ИЭГ на основе данных приложения 4 к настоящему материалу.

2. Анализ практики решения судебных споров по управлению МКД показал, что жилищное законодательство совершенствуется, происходит

доурегулирование жилищных правоотношений, в связи с правоприменительной практикой. Так, по делу № А33-8224/2013<sup>43</sup> управляющая организация обратилась в суд о признании незаконным и отмене постановления регионального управления Роспотребнадзора о привлечении управляющей организации к административной ответственности, предусмотренной частью 2 статьи 14<sup>6</sup> КоАП РФ<sup>44</sup> за нарушение установленного порядка регулирования цен. Поводом к судебному разбирательству явилось заявление от собственника жилого помещения в МКД в адрес регионального управления Роспотребнадзора с жалобой на осуществление управляющей организацией сбора платы за услуги по содержанию МКД в размере, не установленном собственниками помещений в МКД. Управляющая организация обосновала свои действия тем, что не может инициировать проведение общего собрания собственников помещений в МКД для изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения ввиду изменения объективных обстоятельств и увеличения ее затрат вследствие роста цен, действующим законодательством не регламентирован порядок и условия подачи предложений управляющей организацией собственникам помещений по размеру платы после заключения договора управления МКД. Введенной в 2015 году части 7 в статью 45 ЖК РФ было установлено, что общее собрание собственников помещений в МКД может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным МКД по договору управления, при этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

3. Большая часть судебных споров – споры между управляющими организациями и органами государственного жилищного надзора (ОГЖН), которые осуществили проверки в отношении управляющих организаций на основании жалоб собственников помещений в МКД, поступивших в ОГЖН на

---

<sup>43</sup> См. определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2013 г. № ВАС-17395/13.

<sup>44</sup> КоАП РФ – Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях.

те или иные действия или бездействие управляющей организации, по следующим поводам:

- 1) необоснованное применение управляющей организацией размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденного постановлением администрации города, вместо утвержденного ранее на общем собрании собственников помещений в МКД: управляющая организация не имеет права на одностороннее повышение тарифа (решение в пользу ОГЖН);
- 2) применение управляющей организацией формулы ежегодной индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной в договоре управления МКД, вместо изменения размера платы за жилое помещение на основании решений собственников помещений в МКД: управляющая организация имеет право на повышение размера платы за жилое помещение путем его ежегодной индексации, если такая индексация предусмотрена договором управления МКД (как в пользу управляющей организации, так и в пользу ОГЖН);
- 3) применение управляющей организацией определенного в одностороннем порядке размера платы, учитывающего расходы на выполнение работ и услуг, включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, вместо размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденного общим собранием: управляющая организация в одностороннем порядке увеличила размер платы для обеспечения выполнения всех работ, предусмотренных минимальным перечнем (решение как в пользу управляющей организации, так и в пользу ОГЖН);
- 4) необоснованное применение управляющей организацией размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД в размере, установленном местной администрацией, превышающем размер,

установленный решением общего собрания собственников помещений в МКД и в договоре управления МКД (решение в пользу ОГЖН).

В схожих ситуациях судами могут приниматься разные решения:

– решения по делам № А46-8874/2017<sup>45</sup> и № А60-28206/2017<sup>46</sup> – в одном случае управляющей организации было разрешено повышение размера платы в одностороннем порядке, так как размер платы, утвержденный на общем собрании не учитывал необходимость выполнения всех работ и услуг, предусмотренных минимальным перечнем, в другом случае при схожих обстоятельствах – нет. В последнем случае суд указал, что увеличение управляющей организацией в одностороннем порядке размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД без учета решения общего собрания собственников помещений противоречит требованиям жилищного законодательства<sup>47</sup>.

Управляющие организации в одностороннем порядке увеличивали размер платы, обосновывая такое увеличение нормами ЖК РФ, что не говорит о том, что в данный кодекс нужно вносить изменения, так как судебные споры возникали, в том числе, по причине толкования управляющими организациями норм ЖК РФ в свою пользу. Как указано судами, целевое использование, по мнению управляющих организаций, полученных денежных средств, а также экономическая обоснованность увеличения размера платы не имеют юридического значения, поскольку юридически значимыми обстоятельствами для разрешения данного спора является соблюдение порядка определения и процедуры изменения размера платы за содержание и ремонт жилых помещений, установленного жилищным законодательством.

---

<sup>45</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29 октября 2018 г. № 304-КГ18-17518.

<sup>46</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 1 июня 2018 г. № 309-КГ18-6345.

<sup>47</sup> См. также определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 18 апреля 2023 г. № 45-КГ23-2-К7 по делу № 2-684/2021.

Повышение размера платы является обоснованным, когда ежегодная индексация размера платы, предусмотрена договором управления МКД<sup>48</sup>.

– решения по судебным делам № А43-38632/2017<sup>49</sup> и № А75-10618/2015<sup>50</sup> – в одном случае управляющей организации было разрешено ежегодное повышение размера платы в одностороннем порядке, так как договор управления МКД содержал условие ежегодной индексации размера платы, указанного в договоре управления МКД и установленного по решению общего собрания, и в другом случае при схожих обстоятельствах принято решение, что размер платы может повышаться только по решению общего собрания.

Эти судебные решения показывают, что, возможно, требуется дополнение жилищного законодательства для уменьшения количества споров по поводу установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в практике управления МКД.

4. Другая часть судебных споров – споры между управляющими организациями, осуществляющими управление МКД, находящимися в государственной собственности, и ОМСУ. Суть споров – об обязанности местной администрации установить размер платы для нанимателей за содержание и ремонт жилых помещений государственного жилищного фонда, находящегося в управлении управляющей организации по договору управления, в том числе с учетом индивидуальных особенностей каждого МКД. Суд обязал местную администрацию установить размер платы за содержание и ремонт жилых помещений, которые предоставлены нанимателям жилых помещений государственного жилищного фонда: в соответствии с частью 3 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного

---

<sup>48</sup> См. определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 301-КГ18-22044 по делу № А43-38632/2017.

<sup>49</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 301-КГ18-22044.

<sup>50</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2016 г. № 304-КГ16-8003.

или муниципального жилищного фонда устанавливается ОМСУ. В то же время в соответствии с частью 2 статьи 163 ЖК РФ управление МКД, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в МКД составляет более чем пятьдесят процентов, или все помещения находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится ОМСУ в порядке, установленном Правилами проведения конкурса № 75. По результатам указанного конкурса определяется размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в МКД. При этом в соответствии с частью 3 статьи 156 ЖК, как указано выше, для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда в МКД, для которого на конкурсе, проведенном ОМСУ, отобрана управляющая организация, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть установлен ОМСУ вне процедуры конкурса. Это означает, например, если размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей помещений в МКД ОМСУ установил в меньшем размере, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в МКД, в данном случае собственник один – государство, например, в лице Министерства обороны Российской Федерации, такой собственник должен будет доплачивать управляющей организации указанную разницу. Еще сложнее будет ситуация, если ОМСУ установил для нанимателей помещений размер платы больше чем, определено по результатам конкурса. Наиболее простая ситуация, когда размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей помещений в МКД был бы равен такой плате для собственника (собственников) помещений в МКД.

5. В целях исключения споров относительно условий договора управления МКД для собственников нежилых помещений в МКД целесообразно уточнить нормы ЖК РФ о размере платы за содержание жилого помещения, как обязательного условия договора управления МКД, для собственников нежилых помещений в МКД.

Например, ВС РФ было рассмотрено дело № А75-13021/2021<sup>51</sup>, в рамках которого собственник нежилого помещения в МКД обратился с иском к управляющей организации об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора управления МКД. Стороны не пришли к взаимному согласию по спорным условиям договора управления МКД, в том числе по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения. Собственник нежилого помещения объяснил свою позицию тем, что на общем собрании собственников помещений был установлен размер платы за содержание жилого помещения, а управляющая организация не осуществляет содержание нежилого помещения. Суд не удовлетворил требования данного собственника, указав, что в соответствии с частью 4 статьи 162 ЖК РФ условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД. Казалось бы, данной нормы ЖК РФ достаточно для урегулирования разногласий. Тем не менее, относительно договора управления МКД, заключенного в результате конкурсного отбора управляющей организации, в абзаце 5 пункта 2 Правил проведения конкурса № 75 указано, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Относительно размера платы за коммунальные услуги в части 6 статьи 157 ЖК РФ указано, что «лицо, предоставляющее коммунальные услуги, при нарушении порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязано уплатить *собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме, или собственнику жилого помещения, или*

---

<sup>51</sup> См. определение Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2022 г. № 304-ЭС22-23745.



*нанимателю жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда штраф ...»<sup>52</sup>. Относительно уплаты взноса на капитальный ремонт МКД в частях 2 и 3 статьи 171 ЖК РФ отдельно приводятся нормы по уплате таких взносов собственниками жилых помещений и собственниками нежилых помещений в МКД<sup>53</sup>. Можно также указать, что в соответствии с частью 1 статьи 154 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. При этом организации могут быть собственниками жилых помещений и тогда сомнений не возникает, а у организаций – собственников нежилых помещений вопросы, как показала практика, могут возникнуть.*

б. Требуется уточнение, что понимается под меньшим размером вносимой нанимателем жилого помещения платы за содержание жилого помещения, чем размер платы, установленный договором управления МКД для собственников помещений.

Анализ судебной практики выявил споры в отношении части 4 статьи 155 ЖК РФ, в соответствии с которой если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке. По делу № А13-6157/2012<sup>54</sup> в удовлетворении исковых требований управляющей организации было отказано. Управляющая организация обратилась в суд с заявлением, обосновывая свои требования неоплатой нанимателями услуг управляющей компании по содержанию общего имущества. Предъявленная ко взысканию по делу задолженность представляла собой разницу между платой, внесенной нанимателями жилых помещений по договорам социального

---

<sup>52</sup> Часть 6 статьи 167 ЖК РФ в указанной редакции введена Федеральным законом от 11 июня 2021 г. № 214-ФЗ «О внесении изменений в статью 157 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

<sup>53</sup> Часть 3 статьи 171 ЖК РФ введена Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 257-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

<sup>54</sup> Определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 16 сентября 2013 г. № ВАС-7111/13.

найма, и платой, установленной договорами управления МКД. Суд указал, что в соответствии с частью 4 статьи 155 ЖК РФ обязанность наймодателя по указанной в этой норме закона выплата может иметь место только в случае установления в договоре управления платежей, не предусмотренных в договоре социального найма.

7. Требуется уточнение норм жилищного законодательства для гарантированного обеспечения реализации права собственников и нанимателей помещений в МКД оплачивать услуги и работы по содержанию общего имущества в объеме, соответствующем оказанным услугам и выполненным работам надлежащего качества.

Анализ судебной практики выявил хотя и единичный, но важный спор, когда гражданин обратился в ВС РФ<sup>55</sup> с заявлением о признании частично недействующими пунктов 28, 29, 35, 40<sup>56</sup> Правил содержания общего имущества в МКД, пунктов 6, 15, 16 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491. Гражданин утверждал, что данные нормы нарушают права собственника жилого помещения в МКД на оплату услуг и работ по содержанию общего имущества в объеме, соответствующем оказанным услугам и выполненным работам надлежащего качества. Суд отказал в удовлетворении требований гражданина признав, что оспариваемый нормативный правовой акт не противоречит законодательству.

---

<sup>55</sup> См. решение Верховного Суда Российской Федерации от 5 сентября 2012 г. № АКПИ12-1004 по делу № А21-4354/2019.

<sup>56</sup> Данные пункты Правил № 491 сводятся в основном к тому, что размер платы за содержание жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

#### **4.3. Предложения по изменению жилищного законодательства по вопросу о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения**

1. Использование в статье 162 ЖК РФ термина «плата за содержание и ремонт жилого помещения» в совокупности с частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ, согласно которой «при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме», создает основу для неправильного, на наш взгляд, понимания, что управляющая организация отвечает перед собственниками помещений за выполнение работ по капитальному ремонту за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной для собственников помещений договором управления многоквартирным домом.

С учетом вышесказанного необходимо внесение изменений:

- в часть 2.3 статьи 161 ЖК РФ в отношении того, что ответственность управляющей организации за проведение капитального ремонта определяется с учетом раздела IX<sup>57</sup> ЖК РФ;
- в части 3 статьи 162 ЖК РФ заменить слова «платы за содержание и ремонт жилого помещения» на слова «платы за содержание жилого помещения» (в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 154 ЖК РФ).

В последнем случае плата по договору управления многоквартирным домом будет включать в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

---

<sup>57</sup> Раздела IX ЖК РФ – Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

2) плату за коммунальные услуги (если управляющая организация по договору является исполнителем коммунальных услуг для собственников и других пользователей помещений в доме);

3) плату за другие услуги и (или работы), заказанные собственниками помещений в многоквартирном доме.

2. В пункте 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ в качестве существенного условия договора управления МКД слова «порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения» заменить на слова «размер и порядок изменения размера платы за содержание жилого помещения». Возможный порядок такого изменения определить в Правилах № 491.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан только порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Между тем, в соответствии с частью 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Таким образом, размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения (а лучше – общего имущества в многоквартирном доме), устанавливаемый при заключении договора управления многоквартирным домом, должен указываться в договоре управления, а также

Порядок изменения размера платы за содержание жилого помещения в течение срока, на который заключен договор управления МКД, может быть установлен по-разному, например:

- размер платы не меняется в течение срока договора;
- размер платы ежегодно индексируется определенным образом.

Порядок такой индексации можно определить в Правилах № 491. Минстроем

России рекомендовано предельный индекс изменения размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, определять равным индексу потребительских цен<sup>58</sup>;

- размер платы ежегодно пересматривается сторонами по предложению управляющей организации, в том числе в связи с изменением перечня (объема) оказываемых услуг и (или) работ), и утверждается общим собранием

Также предлагается пункт 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ в качестве обязательного условия договора управления МКД дополнить условием о размере платы за управление многоквартирным домом и порядке его изменения (хотя этот вопрос не упоминался в рассмотренных судебных спорах по управлению МКД). В настоящее время условие о порядке изменения размера платы за управление многоквартирным домом в договоре управления МКД в качестве его существенного условия в указанной части ЖК РФ отсутствует, хотя такой размер согласно пункту 2 части 1 статьи 154 ЖК РФ включен в структуру платы за жилое помещение.

3. Размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в МКД, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, принять равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по результатам проведения ОИСУ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, а также указанный размер платы за содержание жилого помещения для

---

<sup>58</sup> См. Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы, утвержденные приказом Министра России от 6 апреля 2018 г. № 213/пр.

нанимателей в многоквартирном доме, помещения в котором принадлежат различным собственникам, должен быть равен размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному на общем собрании собственников помещений в доме, если другой размер для указанных нанимателей не установлен решением ОМСУ.

4. В части 4 статьи 155 ЖК РФ установить, если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, в результате того, что размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, установленный ОМСУ в соответствии с частью 3 статьи 156 ЖК РФ, меньше размера платы за содержание жилого помещения в МКД, определенный на общем собрании собственников помещений в таком доме, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

В соответствии с частью 4 статьи 155 ЖК РФ в настоящее время, если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке, что шире по толкованию указанной в предыдущем абзаце формулировки, поскольку размер вносимой нанимателем жилого помещения платы может быть меньше, чем размер платы, установленный договором управления, как минимум, по следующим причинам:

1) размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, установленный ОМСУ в соответствии с частью 3 статьи 156 ЖК РФ, меньше размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, определенный на общем собрании собственников помещений в таком доме;

2) наниматель несвоевременно и (или) не полностью внес плату за жилое помещение, т.е. имеет задолженность.

Предлагается установить, что размер вносимой нанимателем жилого помещения платы может быть меньше, чем размер платы, установленный договором управления, в случае если такая плата установлена в размере меньшем размера платы за содержание жилого помещения, определенного на общем собрании. Долги по оплате жилого помещения наниматель должен погашать сам, ОМСУ не должен нести обязательства по их погашению, исходя из текущей формулировки части 4 статьи 155 ЖК РФ.

5. Размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив, определенный на общем собрании собственников помещений в таком доме, распространить на собственников нежилых помещений в МКД, в том числе собственников встроенных и встроенно-пристроенных помещений. В МКД, управление которыми осуществляют товарищества собственников жилья и иные объединения собственников в жилищной сфере, указанные в ЖК РФ, размер платы за содержание жилого помещения, определенный для собственников жилых помещений в МКД, также распространяется на собственников иных структурно обособленных помещений и их частей в таких МКД.

Согласно части 4 статьи 162 ЖК РФ условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Тем не менее, в целях исключения споров относительно условий договора управления МКД с собственниками нежилых помещений в МКД целесообразно в ЖК РФ указать, что размер платы за содержание жилого помещения в МКД, определенный на общем собрании собственников помещений в таком доме, распространяется на собственников нежилых помещений в МКД, включая встроенные и встроенно-пристроенные помещения в МКД.

б. В целях обеспечения оплаты услуг и работ по содержанию общего имущества в объеме, соответствующем оказанным услугам и выполненным работам надлежащего качества, предоставить собственникам помещений в МКД возможность по их выбору вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения для ведения расчетов с управляющими организациями за выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на специальные (номинальные) счета, открытые в банках.

Согласно пунктам 28, 29, 35, 40 Правил содержания общего имущества в МКД, пунктов 6, 15, 16 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491:

- собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме;
- расходы на содержание общего имущества, включаемые в плату за содержание жилого помещения, определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- размер платы за содержание жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ;
- собственники помещений в соответствии с условиями договора вправе:
  - а) получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;



б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

- факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества в оказании услуг или выполнении работ;
- при обнаружении факта нарушения качества услуг и работ потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Указанные нормы направлены на финансовое обеспечение собственниками помещений в МКД содержания общего имущества в МКД, а также баланс интересов собственников и управляющей организации – размер платы собственников должен покрывать обоснованные расходы управляющей организации. При этом данные и иные нормы жилищного законодательства не обеспечивают оплату работ и услуг управляющей организации по факту их выполнения, соответствия совокупного размера платы со стороны собственников помещений в МКД фактическим объемам выполненных работ и оказанных услуг и их параметрам качества, поскольку не определен обязательный порядок оформления двусторонних актов сдачи-приемки услуг и работ и сверки взаиморасчетов. Право собственников на проведение контроля исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления (в том числе по перечню, объему и качеству работ и услуг) не

подкрепляется реализуемым на практике механизмом осуществления такого контроля.

В качестве кардинальной меры для обеспечения собственников и нанимателей помещений в МКД реализуемым правом на оплату услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД в объеме, соответствующем оказанным услугам и выполненным работам надлежащего качества, может быть предложено обособление средств, формируемых за счет платы собственников помещений в МКД на содержание жилого помещения, от средств управляющей организации путем внесения такой платы на отдельный (специальный) счет, открытый для многоквартирного дома, и перечисление средств на расчетный счет управляющей организации только после проведения контроля и составления акта выполненных работ и оказанных услуг управляющей организацией. Такие действия могут быть осуществлены далеко не всех МКД, поскольку собственники помещений в них могут быть не готовы к осуществлению такого контроля. Кроме того, такой подход возлагает на собственников помещений «коллективную» ответственность за полную оплату всех оказанных услуг и выполненных работ, которая требует определения ответственности каждого собственника помещения перед сообществом собственников, а также мер, которые сообщество собственников вправе принять в отношении недобросовестного участника сообщества. Поэтому представляется целесообразным предоставить собственникам возможность по их выбору открывать специальные счета для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения для ведения расчетов с управляющими организациями за выполненные работы и оказанные услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

## **5. Судебная практика по требованиям о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме**

### **5.1. Основные законодательные требования о выборе управляющей организации**

Выбор управляющей организации осуществляется общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с пунктом 4.7 части 2 статьи 44 ЖК РФ принятие решения о выборе управляющей организации относится к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД. Общее собрание собственников помещений в МКД может проводиться посредством<sup>59</sup>:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием ГИС ЖКХ);

3) очно-заочного голосования.

В соответствии с частью 3 статьи 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в МКД для принятия решения о выборе управляющей организации правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу принятия решения о выборе управляющей организации, поставленным на голосование, принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Выбранная общим собранием собственников помещений в МКД управляющая организация заключается

---

<sup>59</sup> См. статью 44<sup>1</sup> ЖК РФ.

договор управления этим домом с каждым собственником помещения в таком доме на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник, иное лицо, указанное в ЖК РФ, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в МКД, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в МКД должно быть в автоматизированном режиме размещено в ГИС ЖКХ, либо направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме. В соответствии с подпунктом «в» пункта 20 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах<sup>60</sup> обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в МКД либо его размещение в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, или в ГИС ЖКХ в соответствии с частью 4 статьи 45, частями 2 и 3 статьи 47<sup>1</sup> ЖК РФ.

В соответствии с ЖК РФ инициаторами дел о признании недействительным или об обжаловании решения общего собрания собственников помещений в МКД, могут выступать:

1) орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля в соответствии с частью 12 статьи 20 ЖК РФ;

---

<sup>60</sup> Данные требования утверждены приказом Минстроя России от 28 января 2019 г. № 44/пр.

2) собственник помещения в МКД согласно части 6 статьи 46 ЖК РФ.

## **5.2. Анализ споров по требованиям о выборе управляющей организации**

Результаты анализа судебных решений по требованиям о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД, дошедших для разрешения до высшей судебной инстанции – Верховного Суда Российской Федерации, представлены в приложении 5 к настоящему аналитическому материалу. Основные выводы по результатам такого анализа сводятся к следующему.

1. Споры о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД тесно переплетаются со спорами по требованиям о заключении договора управления МКД, а также с иными спорами, связанными со сменой способа управления МКД или управляющей организации, так как содержательно очень близки. Как показал анализ судебных дел, несмотря на то, что требования содержат слова о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД, спор в каком-либо из отобранных для настоящего раздела данной работы судебных дел, может также идти по поводу заключения договора управления МКД или по иному поводу, связанному со сменой способа управления или сменой управляющей организации, например, о передаче технической документации на МКД. Цель анализа судебных решений в данном разделе аналитического материала – выявление неурегулированных вопросов по поводу выбора управляющей организации или смены способа управления МКД общим собранием собственников помещений в МКД.

В подтверждение указанных выше слов можно указать, что разрешая указанные выше споры, суды, руководствовались статьями 44<sup>61</sup>, 46<sup>62</sup>, 161<sup>63</sup>, 162<sup>64</sup> ЖК РФ.

2. Рассмотрение судебных дел, представленных в приложении 5 к настоящему аналитическому материалу, показало, что спор по вопросу выбора управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД, представляющий почву для уточнения норм ЖК РФ по требованиям о выборе управляющей организации, отмечен только в одном деле – это дело № А19-12594/2013<sup>65</sup>. Инициатором спора в данном деле выступил ОГЖН.

В определении по делу № А19-12594/2013 отмечено, как правильно указали нижестоящие суды по данному делу, по смыслу указанных норм, при предъявлении иска о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в МКД надлежащими ответчиками по такому иску являются собственники помещений в МКД. В данном деле ответчиком выступала управляющая организация, поэтому суд отказал ОГЖН ввиду следующего. Согласно части 6 статьи 46 ЖК РФ собственник помещения в МКД вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований данного кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Собственник помещения в МКД может обратиться в суд с иском (заявлением) об обжаловании решения, принятого общим собранием собственников помещений в МКД в том случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия решения и, если таким решением нарушены его права и законные интересы.

---

<sup>61</sup> Статья 44 ЖК РФ: Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

<sup>62</sup> Статья 46 ЖК РФ: Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

<sup>63</sup> Статья 161 ЖК РФ: Выбор способа управления многоквартирным домом.

<sup>64</sup> Статья 162 ЖК РФ: Договор управления многоквартирным домом.

<sup>65</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 ноября 2015 г. № 302-ЭС15-14438.

Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

3. Обжаловать решение общего собрания собственников помещений в МКД, как было указано выше, может ОГЖН. В соответствии с частью 12 статьи 20 ЖК РФ орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлениями о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в МКД либо общим собранием членов ТСЖ, иного указанного в ЖК РФ объединения собственников помещений в МКД с нарушением требований указанного кодекса.

4. Исходя из норм ЖК РФ, собственник помещения в МКД может обжаловать решение общего собрания только в том случае если такой собственник в нем не участвовала или голосовало против, а также ОГЖН. Возможность обжалования решения, принятого общим собранием собственников помещений в МКД, только собственником помещения в МКД или ОГЖН представляется недостаточной для обеспечения неукоснительности соблюдения всех обязательных нормативных требований в отношении исковых требований о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД.

### **5.3. Предложения по изменению жилищного законодательства по вопросу выбора управляющей организации**

Дополнить статью 46<sup>66</sup> ЖК РФ нормой, в соответствии с которой управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления МКД, вправе обжаловать в суд

---

<sup>66</sup> Статья 46 ЖК РФ: Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если таким решением нарушены ее права и законные интересы.

Так, в соответствии с частью 7 статьи 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в МКД может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным МКД по договору управления. Если управляющая организация считает, что решение общего собрания было принято без учета собственниками всех факторов принятия такого решения, она может инициировать новое собрание собственников и вынести на голосование вопрос, пересматривающий данное решение. Тем не менее, в целях повышения эффективности управления МКД, представляется целесообразным предоставить управляющей организации нормативную возможность также, как и собственникам помещений в МКД и ОГЖН, возможность обжалования решения, принятого общим собранием собственников помещений в МКД в случае, если таким решением нарушены ее права и законные интересы, тем более в результате проведения собрания, созванного по ее инициативе.



## **6. Судебная практика по требованиям о передаче технической документации на многоквартирный дом**

### **6.1. Основные законодательные требования о передаче технической документации на многоквартирный дом**

В технической документации на многоквартирный дом отражаются сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в МКД<sup>67</sup>.

В соответствии с частью 10 статьи 162 ЖК РФ управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления МКД обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, вновь выбранной управляющей организации.

В соответствии с пунктом 20 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 (далее – Правила № 416), техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением МКД, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами № 491. Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 24 Правил № 491 техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

---

<sup>67</sup> Пункт 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

а (1)) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

б) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, журнал осмотра;

в (1)) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика

(подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков<sup>68</sup>.

В соответствии с пунктом 26 Правил № 491 в состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

д(1)) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса

---

<sup>68</sup> Действие подпункта «г» пункта 24 Правил № 491 распространяется на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 года (пункт 6 данного Постановления).

Российской Федерации<sup>69</sup>, а также составленный с учетом й законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);

д (2)) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д (3)) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

В соответствии с пунктом 21 Правил № 416 в случае отсутствия у ранее управлявшей МКД организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на МКД, и иных связанных с управлением таким МКД документов, технических средств и оборудования такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18<sup>70</sup> Правил № 416, принять меры к их восстановлению и в порядке, предусмотренном пунктом 22 Правил № 416, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в МКД для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного

---

<sup>69</sup> В соответствии с частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны вести реестр собственников помещений в МКД, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном МКД (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в МКД, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в МКД является юридическое лицо, номер помещения в МКД, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в МКД.

<sup>70</sup> В соответствии с пунктом 18 Правил № 416 в случае принятия собранием решения о смене способа управления МКД, истечения срока договора управления МКД или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов (второй абзац пункта 22 Правил № 416).

Перечень законодательных требований в отношении наличия и передачи технической документации и оборудования на МКД существенный. Ведение дел в отношении технической документации лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, является обязательным. В соответствии с пунктами 2 и 4 Правил № 416 управление МКД обеспечивается выполнением стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 ЖК РФ<sup>71</sup>. Одним из таких стандартов является прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами № 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), в порядке, установленном Правилами № 416, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).

---

<sup>71</sup> В соответствии со статьей 161 ЖК РФ целями управления многоквартирным домом являются благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Исходя из изложенных норм жилищного законодательства о технической документации на МКД, можно сделать следующие одни из выводов:

1) в перечень технической и иной, связанной с управлением МКД, документации входит широкий перечень документов, включающий 15 позиций;

2) часть документов, входящих в перечень технической документации, является «внешними» документами, которые изготовлены лицами, не имеющими отношения к управлению МКД, например, инструкция по эксплуатации многоквартирного дома, проектная документация на МКД и другие документы. В основном техническая документация на МКД представляет собой именно такие документы. Другие документы, входящие в состав технической документации на МКД, подготавливаются лицами, имеющими отношения к управлению МКД, например, это решения и протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и др.

3) практически все документы технической документации являются обязательными документами, за исключением проектной документации (копии проектной документации) на МКД, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома, которая по нормам Правил № 491 принимается, хранится и передается уполномоченным лицом только при ее наличии;

4) Правила № 416 говорят другое – в случае отсутствия документов технической документации на МКД, прежняя управляющая организация обязана принять меры по их восстановлению, исключения не предусмотрены;

5) одной из самых дорогих по стоимости изготовления среди документов технической и иной документации на МКД является проектная документация. Правила № 491 включают проектную документацию в иную техническую документацию на МКД только при ее наличии, а Правила № 416 определяют,

что отсутствующие документы технической документации должны быть восстановлены. Данное противоречие заранее предопределяет наличие споров, в том числе судебных, по поводу передачи технической и иной связанной с домом, документации.

В дополнение к указанным выводам можно также указать, что отказ от передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, либо уклонение от передачи указанных документов законодательно рассматривается как воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом,<sup>72</sup> за что КоАП РФ предусмотрена соответствующая санкция.

## **6.2. Анализ споров по требованиям о передаче технической документации на многоквартирный дом**

Результаты анализа судебных споров по требованиям о передаче технической документации на МКД, дошедших для разрешения до высшей судебной инстанции – Верховного Суда Российской Федерации, представлены в приложении 6 к настоящему аналитическому материалу. Основные выводы по результатам такого анализа сводятся к следующему.

1. Сторонами рассмотренных споров о передаче технической документами на МКД выступают управляющие организации, органы государственного жилищного надзора (см. таблицу 2).

**Таблица 2. Стороны споров о передаче технической документами на многоквартирный дом в ВС РФ**

<b>Заявитель</b>	<b>Ответчик</b>
Вновь избранная управляющая организация	Преыдушая управляющая организация, договор управления МКД с которой расторгнут

<sup>72</sup> См. часть 1 статьи 7.23.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

Предыдущая управляющая организация, договор управления МКД с которой расторгнут	Орган государственного жилищного надзора
Орган государственного жилищного надзора	Предыдущая управляющая организация, договор управления МКД с которой расторгнут

Источник: подготовлено экспертами ИЭГ на основе данных приложения 6 к настоящему материалу.

2. Формулировки решений суда по спорам о передаче технической документации на МКД представлены в таблице 3.

**Таблица 3. Количество судебных решений с возможными формулировками решений ВС РФ**

<b>Формулировки решений суда</b>	<b>Количество решений</b>
Суд поддержал предыдущую управляющую организацию, договор управления МКД с которой расторгнут, в передаче вновь выбранной управляющей организации только той технической документации, которая имелась у нее в наличии	1
Суд обязал предыдущую управляющую организацию, договор управления МКД с которой расторгнут, передать вновь выбранной управляющей организации всю истребуемую документацию, а при ее отсутствии – восстановить	2
Суд отказал в истребовании документов, не входящих в перечень технической документации на МКД	1
Суд признал законным привлечение прежней управляющей организации к административной ответственности за нарушение требований законодательства о передаче технической документации на МКД (статья 7.23.2 КоАП РФ)	5
Суд признал незаконным привлечение прежней управляющей организации дважды к административной ответственности за нарушение требований законодательства о передаче технической документации на МКД (статья 7.23.2 КоАП РФ)	1
Суд отказал в иске о передаче технической документации вновь выбранной управляющей организации, так как не был соблюден порядок расторжения договора управления МКД с управляющей организацией, которая управляла МКД на момент выбора новой управляющей организации	1
<b>Всего решений высшего суда</b>	<b>10</b>

Источник: подготовлено экспертами ИЭГ на основе данных приложения 6 к настоящему материалу.



Случаи, когда предыдущую управляющую организацию обязывали передать документацию и оборудование на МКД, которые ей не передавались при заключении расторгнутого договора управления, вызывают необходимость восстановления таких документации и оборудования управляющей организацией за свой счет, либо за счет собственников помещений в МКД, если собственники примут решение о финансировании восстановления отсутствующей технической документации.

3. В таблицах 4 – 7 представлены сводные материалы из решений суда, которые в дальнейшем стали основой и использованы при анализе и подготовке предложений по законодательному решению выявленных спорных вопросов по передаче технической документации на МКД.

**Таблица 4. Аргументация суда при вынесении судебных решений по спорам об обязанности передачи технической документации на МКД**

<b>Аргументы в пользу передачи технической документации</b>	<b>Аргументы в пользу отказа в передаче технической документации</b>
Следует исходить из презумпции наличия у лица, осуществлявшего в течение длительного времени управление МКД, всей предусмотренной действующим законодательством документации, технических средств и оборудования, связанных с управлением таким МКД	Исходя из буквального толкования части 10 статьи 162 ЖК РФ при рассмотрении спора установлению подлежит факт передачи соответствующей документации на МКД лицу, у которого она истребуется, и факт нахождения данной документации у него
Отсутствие у лица, осуществлявшего в течение длительного времени управление МКД, технической документации и оборудования свидетельствует о ненадлежащем исполнении обязательства по управлению МКД управляющей организацией	Обязанность по восстановлению отсутствующей технической документации, никогда не передававшейся для управления МКД, и ее последующая передача другому лицу, осуществляющему управление МКД, законом прямо не предусмотрена
Отсутствие или утрата документации не может являться основанием для прекращения	Вновь избранная управляющая компания не доказала, что истребуемая документация и оборудование ранее передавались

обязанности по передаче документации	предыдущей управляющей организации и имеются в наличии
Документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица	Объективная возможность исполнения ответчиком решения суда об истребовании технической документации в натуре не доказана, обязанность по ее восстановлению может быть возложена только на ту организацию, у которой она фактически имелась
Именно на ответчике лежит бремя доказывания объективной невозможности исполнения законодательно установленной обязанности по передаче документов и оборудования	
Управляющая организация обязана привести документацию, оборудование в соответствие с требованиями законодательства	

Источник: подготовлено экспертами ИЭГ на основе данных приложения 6 к настоящему материалу.

**Таблица 5. Перечень документов и оборудование, которые отсутствуют в составе технической документации и причины не передачи документации и оборудования вновь выбранной управляющей организации**

<b>Какая техническая документация и технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД отсутствуют или прежняя управляющая организация отказывает в их передаче</b>	<b>Причины отсутствия документов технической документации, технических средств и оборудования или отказа в их передаче</b>
Проектная документация на МКД, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) МКД	Проектная документация не передавалась прежней управляющей организации, а ее повторное изготовление стоит дорого
Пожарные рукава с ручным пожарным стволом	Срок годности пожарных рукавов истек

Источник: подготовлено экспертами ИЭГ на основе данных приложения 6 к настоящему материалу.

**Таблица 6. Избыточно запрошенные документы, являвшиеся предметом споров о передаче технической документации на МКД**

<b>Перечень избыточно запрошенных документов в</b>	<b>Нормативное регулирование избыточно запрошенной документации</b>
--	---

<b>составе технической документации на МКД</b>	
Энергетический паспорт многоквартирного дома	Статья 15 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
Паспорт фасада многоквартирного дома, отражающий внешний вид фасада и ограждающих конструкций МКД	Правила благоустройства территории муниципального образования, утвержденные представительным органом муниципального образования в соответствии со статьей 45 <sup>1</sup> Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

Источник: подготовлено экспертами ИЭГ на основе данных приложения 6 к настоящему материалу.

**Таблица 7. Аргументация суда при вынесении судебных решений по административным спорам за нарушение требований законодательства о передаче технической документации на МКД**

<b>Аргументы в пользу наложения штрафа на управляющую организацию за нарушение порядка передачи технической документации</b>	<b>Аргументы в пользу отказа в наложении штрафа на управляющую организацию за нарушение порядка передачи технической документации</b>
Наложение штрафа за не передачу технической документации на МКД предусмотрено законодательством	Нарушения порядка передачи технической документации на два МКД имеют тождественность фактов, наличие которых образует состав единого административного правонарушения
	Истек срок давности привлечения к административной ответственности

Источник: подготовлено экспертами ИЭГ на основе данных приложения 6 к настоящему материалу.

4. Большинство судебных дел, связанных с передачей технической документации на МКД, одинаковы по предъявляемым требованиям: вновь выбранные управляющие организации требуют от прежних управляющих организаций передачи технической документации и оборудования на МКД во

всей их полноте, перечень которых установлен Правилами № 491, а в отдельных случаях – и в большем объеме. Также возникали споры с участием ОГЖН по поводу наложения административных штрафов на прежние управляющие организации за нарушение требований законодательства о передаче технической документации на МКД.

5. Анализ судебных решений о привлечении прежней управляющей организации к административной ответственности за нарушение требований законодательства о передаче технической документации на МКД позволяет отметить случай, когда суд признал незаконным привлечение прежней управляющей организации дважды к административной ответственности за нарушение требований законодательства о передаче технической документации на два разных МКД. В постановлении суда по делу № А60-16271/2015<sup>73</sup> установлено, что нарушения порядка передачи технической документации на два МКД имеют тождественность фактов, наличие которых образует состав единого административного правонарушения. С позиции ЖК РФ договор управления заключается на один МКД, техническая документация является принадлежностью одного МКД, поэтому управляющая организация может быть привлечена к указанной административной ответственности в отношении каждого МКД, управление которым она осуществляла.

### **6.3. Предложения по изменению жилищного законодательства по вопросу передачи технической документации на многоквартирный дом**

Далее на основании анализа судебных актов с требованиями о передаче технической документации на МКД представлена аргументация внесения изменений или дополнений жилищного законодательства в целях обеспечения его единообразного применения и исполнения, а также снижения количества судебных споров.

---

<sup>73</sup> Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 10 июня 2016 г. № 309-АД16-1920, решение Арбитражного суда Свердловской области от 15 июня 2015 г.

1. Внести в часть 10 статьи 162 ЖК РФ и пункт 21 Правил № 416 дополнения о том, что проектная документация передается вновь выбранной управляющей организации или ответственному лицу только при ее наличии у прежней управляющей организации.

В жилищном законодательстве отсутствуют нормы об обязательной передаче застройщиком проектной документации управляющей организации после сдачи МКД в эксплуатацию. Поэтому в статью 161 ЖК РФ предлагается внести дополнения об обязанности застройщика передать проектную документацию и иные документы, связанные с последующим управлением МКД, управляющей организацией, с которой застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ заключен договор управления многоквартирным домом, например, не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, либо управляющей организации, отобранной ОМСУ на конкурсе, либо управляющей организации, с которой собственниками помещений в МКД и дольщиками заключен договор управления МКД.

Одним из рассмотренных судебных актов высшей судебной инстанции по иску вновь выбранной управляющей организации к прежней управляющей организации с требованием об обязанности передать техническую документацию на МКД и иные документы, связанные с управлением таким домом, было принято решение направить дело на новое рассмотрение, так как нижестоящие суды не учли, что именно на ответчике (прежней управляющей организации) лежит бремя доказывания объективной невозможности исполнения законодательно установленной обязанности по передаче документов и оборудования, и оставили без внимания доводы истца об обязанности управляющей организации привести документацию, оборудование в соответствие с требованиями законодательства. При новом рассмотрении дела было принято решение обязать прежнюю управляющую организацию передать вновь выбранной управляющей организации техническую документацию на МКД, а при отсутствии указанной документации

восстановить ее за свой счет и передать по акту приема-передачи в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу. Практически во всех случаях рассмотрения в судебном порядке вопроса о передаче технической документации на МКД в ряду отсутствующих документов такой документации оказалась проектная документация на МКД.

В соответствии с подпунктом «д» Правил № 491 проектная документация (копия проектной документации) на МКД, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) МКД, включается в состав иных документов, связанных с управлением МКД, только при ее наличии. Тем не менее, судебные решения обязывали прежнюю управляющую организацию восстановить и передать проектную документацию на МКД при ее отсутствии вновь выбранной управляющей организации, поскольку согласно Правилам № 416 передаются все документы технической документации.

Каким образом должна проектная документация появиться у управляющей организации, кто такую документацию должен был ей передать? ГрК РФ обязывает осуществлять эксплуатацию зданий в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов, а также в соответствии с проектной документацией, исполнительной документацией<sup>74</sup>.

Пунктом 2 части 11 статьи 4 с Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» определено, что проектная документация по окончании строительства передается на хранение собственнику здания.

В соответствии с пунктом 4.38 СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87<sup>75</sup> после ввода объекта в

---

<sup>74</sup> Часть 5 статьи 55<sup>24</sup> ГрК РФ.

<sup>75</sup> Утвержден приказом Министра России от 27 июля 2017 г. № 1033/пр.

эксплуатацию застройщик (технический заказчик) обязан передать организации, которая будет эксплуатировать объект капитального строительства, результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения объекта, иную документацию на объект, которая необходима для его безопасной эксплуатации.

Данный документ включен в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»<sup>76</sup>.

В письме Минстроя России от 18 апреля 2023 г. № 10916-ОГ/08 по вопросу восстановления проектной документации указано, что отсутствие проектной и технической документации на здание и сооружение не позволит эксплуатирующей организации организовать эксплуатационный контроль в силу закона, проектная документация здания должна использоваться в качестве основного документа при принятии решений об обеспечении безопасности здания на всех последующих этапах жизненного цикла здания, а при отсутствии проектной документации эксплуатирующая организация должна принять все меры по ее восстановлению.

В случае с МКД, который является одним из видов здания<sup>77</sup>, в соответствии с пунктом 27 Правил № 491 ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы. Проектная документация, неразрывно связанная с многоквартирным домом, передается изначально от

---

<sup>76</sup> Приказ Росстандарта от 02 апреля 2020 г. № 687 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

<sup>77</sup> Часть 6 статьи 15 ЖК РФ.

застройщика управляющей организации, а затем от предыдущей управляющей организации, вновь избранной в случае такого избрания.

Часть 10 статьи 162 ЖК РФ и пункт 21 Правил № 416 предусматривают передачу всей технической и иной документации на МКД, что отражается на судебных решениях, предписывающих передачу всей такой документации, без учета положения Правил № 491 о включении в состав технической документации проектной документации при ее наличии, что является обоснованным, учитывая в том числе высокую стоимость подготовки проектной документации, не каждая организация возьмется за ее восстановление для существующего МКД.

Необходимо законодательно обеспечить возможность управляющей организации восстановить отсутствующую техническую документацию на МКД или возможность передачи только той документации, которая ей передана от прежней управляющей организации.

2. Создание товариществ собственников жилья в строящихся МКД отменено<sup>78</sup>, поэтому предлагается внести изменения в пункт 25 Правил № 491 и, соответственно, первый экземпляр инструкции по эксплуатации МКД передавать управляющей организации, с которой застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ заключен договор управления многоквартирным домом, а в случае капитального ремонта или реконструкции МКД – лицу, осуществляющему управление МКД, или одному из собственников в случае непосредственного управления собственниками помещений МКД.

Пунктом 25 Правил № 416 установлено, что застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию

---

<sup>78</sup> См. пункт 11 статьи 1 Федерального закона от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».



экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (каждый на бумажном и электронном носителях):

первый экземпляр - товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со статьей 139 Жилищного кодекса Российской Федерации лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме;

второй экземпляр - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано), либо лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче;

третий экземпляр - в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

3. В Правилах № 491 или в ином нормативном акте возможно закрепить обязанность застройщика передать данные документы управляющей организации, с которой застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ заключен договор управления МКД.

В состав технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД, помимо проектной документации Правилами № 491 (см. пункты 24, 25, 26) включен ряд документов, которые могут быть у застройщика, построившего и сдавшего в эксплуатацию многоквартирный дом, в частности это:

документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета, а также индивидуальные, которыми оснащены помещения в МКД;

копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

копия градостроительного плана земельного участка.

4. Включить управляющую организацию в перечень ответственных лиц, указанных в пункте 13 Правил № 491.

В пункте 13 Правил № 491 указано, что осмотры общего имущества в зависимости от способа управления МКД проводятся ответственными лицами, которыми являются должностные лица органов управления ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного кооператива. Управляющая организация не отнесена данным пунктом к ответственным лицам и исключена из перечня лиц, являющихся ответственными лицами, которые в соответствии с пунктом 27 Правил № 491 обязаны принимать, хранить и передавать в установленном законодательством Российской Федерации порядке техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы.

5. Осуществить перенос в цифровую среду (цифровизацию) прием, хранение и передачу технической документации на МКД и иной документации, связанной с управлением домом, вместо передачи такой документации от одной управляющей организации другой в бумажном виде.

Проектная документация уже размещается в информационных системах. В соответствии с частью 8 статьи 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в единой информационной системе жилищного строительства «наш.дом.рф» обеспечена техническая возможность размещения застройщиками проектной документации. В соответствии с частью 6.1 статьи 23.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» проектная документация размещается в закрытой

части системы<sup>79</sup>, при этом информация, содержащаяся в этой системе, в целом является открытой и общедоступной, за исключением информации, доступ к которой ограничен и может осуществляться посредством идентификации и аутентификации.

Для цифровизации передачи технической документации на МКД и иных, связанных с управлением МКД документов, нужно обеспечить возможность управляющей организацией размещения такой документации в информационной системе (ГИС ЖКХ), доступ к данной документации в указанной системе вновь выбранной управляющей организации или иному лицу, осуществляющему управление МКД, в том числе к проектной документации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства. Можно отметить, с помощью ГИС ЖКХ уже возможно заключение договора управления МКД в электронной форме, проведение и оформление результатов общих собраний собственника помещений в МКД.

В качестве примера по цифровизации передачи технической документации на МКД также можно привести судебное дело № А45-31721/2019<sup>80</sup>, при рассмотрении которого ответчиком было указано, что им выполнены обязательства по передаче вновь выбранной управляющей организации обязательной технической документации, необходимой для управления МКД, так как электронный паспорт МКД размещен в сети «Интернет» по ссылке <https://my.dom.gosuslugi.ru/><sup>81</sup> и он автоматически перешел к новой управляющей компании (истцу) в связи с заключением договора управления МКД.

В соответствии с частью 8 статьи 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

---

<sup>79</sup> Система – Единая информационная система жилищного строительства.

<sup>80</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 9 апреля 2021 г. № 304-ЭС20-20515.

<sup>81</sup> Ссылка а сайт ГИС ЖКХ в сети «Интернет».

Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в единой информационной системе жилищного строительства «наш.дом.рф» уже обеспечена техническая возможность размещения застройщиками проектной документации.

В соответствии с частью 6.1 статьи 23.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» проектная документация размещаются в закрытой части единой информационной системы жилищного строительства. Доступ к закрытой части системы может осуществляться с использованием единой системы идентификации и аутентификации.

Необходимо обеспечить доступ организации, осуществляющей управление МКД, к проектной документации в электронном виде и по возможности обеспечить прием, хранение и передачу всей технической и иной документации на МКД в электронном виде с помощью ГИС ЖКХ, возможно ее взаимодействие с единой информационной системой жилищного строительства, чтобы обеспечить доступ к проектной документации на МКД.

5. Включить электронный паспорт МКД, формируемый в ГИС ЖКХ<sup>82</sup>, в состав технической документации на МКД. Формирование полностью заполненного такого паспорта в ГИС ЖКХ признать надлежаще переданным вновь выбранной или созданной организации для управления МКД.

6. Включить энергетический паспорт МКД (в случае его подготовки по результатам энергетического обследования МКД) и паспорт фасада (колористический паспорт) МКД, в случае его подготовки, в перечень технической документации на МКД.

---

<sup>82</sup> См. приказ Минкомсвязи России № 53, Минстроя России № 82/пр от 17 февраля 2016 г. «Об утверждении формы электронного паспорта многоквартирного дома, формы электронного паспорта жилого дома, формы электронного документа о состоянии объектов коммунальной и инженерной инфраструктур».

В деле № А45-31721/2019<sup>83</sup> в истребуемую техническую документацию на МКД были избыточно включены энергетический паспорт и паспорт фасада МКД. В соответствии с частью 6 статьи 15 ФЗ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности<sup>84</sup> энергетический паспорт, составленный по результатам энергетического обследования МКД, подлежит передаче лицом, его составившим, собственникам помещений в МКД или лицу, ответственному за содержание МКД. Данный паспорт в настоящее время не входит в перечень технической документации, связанной с управлением МКД.

В деле № А45-31721/2019<sup>85</sup> истец в качестве технической документации на МКД запросил паспорт фасада дома. Вопросы внешнего вида фасадов зданий регулируются правилами благоустройства территории муниципального образования или законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения<sup>86</sup>, поэтому данный вопрос не является предметом жилищного законодательства. Паспорт фасада здания в настоящее время не входит в перечень технической и иной документации, связанной с управлением МКД, установленный в Правилах № 491.

---

<sup>83</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 9 апреля 2021 г. № 304-ЭС20-20515.

<sup>84</sup> Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>85</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 09 апреля 2021 г. № 304-ЭС20-20515.

<sup>86</sup> См. п. 19 ч. 1 ст. 14, п. 25 ч. 1 ст. 16, пп. 10 ч. 1 ст. 16.2, ч. 1.1 ст. 17, ч. 1, п. 2 ч. 2 ст. 45.1 Федерального закона от 06 сентября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

## Заключение

По результатам проведенного анализа судебной практики в сфере управления многоквартирными домами можно сделать следующие основные выводы.

1. Общее количество судебных решений споров в сфере управления многоквартирными домами с выделенными в настоящей работе ключевыми словами и отобранных с помощью *основного поиска* СПС «КонсультантПлюс» в целом за период анализа 2006 – 2022 гг. составило 25176 решений, включающих решения высших судов, судов общей юрисдикции и арбитражных судов разных инстанций.

2. В данном исследовании представлен анализ отобранных с помощью расширенного поиска в СПС «КонсультантПлюс» 78 решений, которые дошли до Верховного Суда Российской Федерации, включая решения судов нижестоящих инстанций, за период 2006 – 2022 гг., по следующим вопросам:

- 1) о заключении договора управления МКД;
- 2) о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- 3) о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД.
- 4) о передаче технической документации на МКД;

Анализ данных судебных дел показал, что положения жилищного законодательства, регламентирующие порядок управления МКД по указанным требованиям, нуждаются в той или иной степени в изменении или дополнении.

3. Анализ судебной практики по требованиям о заключении договора управления МКД показал, что такие споры в основном касались заключения такого договора по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого ОМСУ, а не заключения такого договора по решению общего собрания собственников помещений в МКД. Нормы жилищного законодательства о заключении договора управления МКД достаточно понятны и в основном не вызывали проблем в их толковании

судами. Тем не менее, анализ отдельных дел показал, что были спорные вопросы, возникшие и дошедшие до ВС РФ ввиду неурегулированности жилищного законодательства по вопросу продления договора управления МКД по окончании срока его действия.

4. Анализ судебной практики по требованиям о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения показал, что жилищное законодательство совершенствуется: в нормы ЖК РФ, регулирующие отдельные споры, после даты вынесенных решений по таким спорам были внесены изменения, которые в дальнейшем обеспечили их решение без обращения в суд. Анализ судебных дел также показал необходимость урегулирования определения размера плата за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

Анализ дел с требованиями о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения также позволил сформулировать предложения по обособлению платы собственников и нанимателей помещений в МКД за содержание и ремонт жилого помещения от прямого их внесения на счета управляющих организаций для обеспечения ведения расчетов с управляющими организациями по договорам управления МКД за выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

5. Анализ судебных дел, указанных в настоящем материале по требованиям о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД, показал полноту норм по данным требованиям. Законодательно установленную возможность обжаловать решение общего собрания собственников помещений в МКД указанными собственниками и ОГЖН предложено дополнить правом управляющей организации обжаловать решение, принятое общим собранием собственников помещений в МКД, если таким решением нарушены ее права и законные интересы при осуществлении деятельности по управлению данным МКД.

6. Результаты анализа судебных споров по требованиям о передаче технической документации на МКД показали разные решения по данным требованиям. В работе представлены предложения и аргументация по внесению изменений или дополнений в жилищное законодательство в целях обеспечения снижения количества обращений в суд с требованиями о передаче технической документации на МКД, включая предложения по цифровизации приема, хранения и передачи технической документации на МКД.



## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение 1.

#### Количество судебных решений в сфере управления многоквартирными домами по основным видам требований (выбраны по выделенным ключевым словам)<sup>87</sup>

Виды требований	Норма ЖК РФ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Всего
1. Размер платы (оплата, льготы, задолженность) за коммунальные услуги	Пункт 3 части 3 статьи 162	39	33	55	81	187	416	730	741	1011	1270	994	829	1094	1035	1566	1635	1667	13383
2. Передача технической документации на многоквартирный дом	Часть 1 статьи 162	1	7	20	53	141	197	232	256	289	307	312	281	246	217	228	345	459	3591
3. Заключение договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией	Часть 1 статьи 162	0	0	1	17	41	68	115	136	123	176	198	182	158	200	266	273	201	2155
4. Предоставление управляющей организацией коммунальных услуг собственникам помещений	Часть 2 статьи 162	0	0	2	1	7	20	46	81	85	119	125	128	156	205	335	370	347	2027
5. Размер платы (оплата, льготы, задолженность) за содержание и ремонт жилого помещения	Пункт 3 части 3 статьи 162	0	1	1	7	12	55	74	114	142	243	154	156	155	142	182	132	103	1673
6. Выбор управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме	Часть 10 статьи 162	0	0	2	4	19	39	61	61	93	137	110	142	112	116	120	140	119	1275

<sup>87</sup> Судебные споры были отобраны через основной поиск в СПС «КонсультантПлюс» и могут не охватывать весь набор таких споров.

Виды требований	Норма ЖК РФ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Всего
7. Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом	Часть 4 статьи 161	0	0	3	6	7	13	18	21	46	61	81	49	41	34	63	57	39	539
8. Исполнение стандарта раскрытия информации о деятельности в сфере управления многоквартирным домом	Часть 10 статьи 161	0	0	0	0	0	3	33	108	92	52	18	8	1	3	7	0	0	325
9. Выполнение управляющей организацией работ и оказание услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества	Часть 2 статьи 162	0	0	0	0	2	3	3	4	5	7	4	7	14	15	24	21	26	135
10. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме	Часть 1.2 статьи 161	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	5	5	5	7	7	6	7	44
11. Отчет управляющей организации о выполнении договора управления за предыдущий год	Часть 11 статьи 162	0	0	0	0	0	4	0	0	3	3	2	3	2	2	2	1	2	24
12. Размещение в системе ГИС ЖКХ информации о деятельности по управлению многоквартирным домом, договора управления многоквартирным домом	Часть 10.1 статьи 161	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	3

Виды требований	Норма ЖК РФ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Всего
13. Внеплановая проверка деятельности управляющей организации органом местного самоуправления	Часть 1.1 статьи 165	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	2
14. Контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления	Пункт 4 части 3 статьи 162	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Всего</b>		<b>40</b>	<b>41</b>	<b>84</b>	<b>169</b>	<b>416</b>	<b>818</b>	<b>1312</b>	<b>1522</b>	<b>1890</b>	<b>2376</b>	<b>2003</b>	<b>1791</b>	<b>1984</b>	<b>1977</b>	<b>2801</b>	<b>2980</b>	<b>2972</b>	<b>25176</b>

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «Консультант Плюс».

## **Приложение 2.**

### **Перечень решений судов высших инстанций, использованных для анализа судебной практики в сфере управления многоквартирными домами**

#### **Заключение договора управления многоквартирным домом**

1. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 20 января 2022 г. № 310-ЭС21-26533 по делу № А64-7152/2020.
2. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27 октября 2021 г. № 302-ЭС21-19780 по делу № А19-337/2020.
3. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 4 октября 2021 г. № 305-ЭС21-18100 по делу № А41-70333/2020.
4. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2021 г. № 307-ЭС21-3217 по делу № А56-121767/2019.
5. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 9 ноября 2020 г. № 309-ЭС20-16874 по делу № А76-26942/2019.
6. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 11 июня 2020 г. № 305-ЭС20-8147 по делу № А40-311374/2018.
7. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 12 мая 2020 г. № 305-ЭС20-5148 по делу № А40-103326/2019.
8. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 20 февраля 2020 г. № 302-ЭС19-27765 по делу № А58-1023/2019.
9. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 2 декабря 2019 г. № 305-ЭС19-21745 по делу № А40-231886/2018.
10. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 1 ноября 2019 г. № 309-ЭС19-19581 по делу № А50-23179/2018.
11. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 ноября 2018 г. № 305-КГ18-18026 по делу № А40-151738/2017.
12. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 8 октября 2018 г. № 307-КГ18-14818 по делу № А56-42676/2017.
13. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 4 октября 2018 г. № 305-КГ18-15577 по делу № А41-20732/2017.

14. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 2018 г. № 304-ЭС18-12146 по делу № А46-11131/2017.
15. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2018 г. № 304-ЭС18-9002 по делу № А27-4287/2017.
16. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 7 марта 2018 г. № 305-ЭС18-684 по делу № А41-84878/2016.
17. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 4 августа 2017 г. № 309-ЭС17-13208 по делу № А47-1074/2016.
18. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15 июня 2017 г. № 307-ЭС16-9054 по делу № А05-8216/2015.
19. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2017 г. № 309-КГ17-2017 по делу № А50-4129/2016.
20. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2017 г. № 309-КГ17-4683 по делу № А50-5504/2016.
21. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. № 307-ЭС16-14405 по делу № А56-68672/2015.
22. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 2 декабря 2016 г. № 305-ЭС16-16071 по делу № А40-107522/2015.
23. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 сентября 2016 г. № 307-ЭС16-9054 по делу № А05-8216/2015.
24. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 октября 2013 г. № ВАС-4192/12 по делу № А40-62495/11-119-512.
25. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 ноября 2012 г. № ВАС-13409/12 по делу № А40-86976/11-120-704.
26. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19 апреля 2012 г. № ВАС-4192/12 по делу № А40-62495/11-119-512.
27. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 7 февраля 2011 г. № ВАС-87/11 по делу № А40-5527/09-23-64.
28. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26 ноября 2010 г. № ВАС-15819/10 по делу № А82-18629/2009-35.

## **Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения**

1. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 18 апреля 2023 г. № 45-КГ23-2-К7 по делу № 2-684/2021.
2. Решение Верховного Суда Российской Федерации от 5 сентября 2012 г. № АКПИ12-1004.
3. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2022 г. № 304-ЭС22-23745 по делу № А75-13021/2021.
4. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 августа 2021 г. № 301-ЭС21-15273 по делу № А79-1210/2020.
5. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 30 октября 2019 г. № 4-АПА19-30.
6. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28 мая 2019 г. № 38-КГ19-2.
7. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 22 марта 2017 г. № 4-АПГ17-3.
8. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 16 июня 2016 г. № 4-АПГ16-7.
9. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2020 г. № 309-ЭС20-4744 по делу № А07-22164/2018.
10. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15 ноября 2019 г. № 310-ЭС19-20220 по делу № А68-6087/2017.
11. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 301-КГ18-22044 по делу № А43-38632/2017.
12. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29 октября 2018 г. № 304-КГ18-17518 по делу № А46-8874/2017.

13. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 1 июня 2018 г. № 309-КГ18-6345 по делу № А60-28206/2017.
14. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2018 г. № 310-КГ18-4171 по делу № А62-8336/2016.
15. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 9 октября 2017 г. № 307-КГ17-13648 по делу № А42-3666/2016.
16. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 7 сентября 2017 г. № 309-КГ17-11883 по делу № А50-14137/2016.
17. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17 июля 2017 г. № 310-КГ17-8331 по делу № А62-3593/2016.
18. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2016 г. № 304-КГ16-8003 по делу № А75-10618/2015.
19. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2016 г. № 303-КГ16-4476 по делу № А16-521/2015.
20. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 марта 2016 г. № 310-КГ16-3004 по делу № А48-409/2015.
21. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 2 ноября 2015 г. № 309-КГ15-13693 по делу № А07-19224/2014.
22. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 3 июня 2015 г. № 310-ЭС15-5483 по делу № А68-1402/2014.
23. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 18 августа 2010 г. № 75-В10-3.
24. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 июля 2014 г. № ВАС-9735/14 по делу № А62-3397/2013.
25. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 января 2014 г. № ВАС-20021/13 по делу № А12-3617/2013.
26. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2013 г. № ВАС-17395/13 по делу № А33-8224/2013.
27. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 сентября 2013 г. № ВАС-7111/13 по делу № А13-6157/2012.

28. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18 октября 2012 г. № ВАС-14260/12 по делу № А70-12709/2011.

29. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18 июня 2012 г. № ВАС-6798/12 по делу № А08-5791/2011.

**Выбор управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 17 мая 2018 г. № 302-КГ17-19413 по делу № А33-1777/2017.

2. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29 августа 2022 г. № 305-ЭС22-15800 по делу № А41-65357/2021.

3. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15 августа 2022 г. № 310-ЭС22-12474 по делу № А36-141/2021.

4. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30 июля 2021 г. № 307-ЭС21-11986 по делу № А56-30654/2020.

5. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29 июля 2021 г. № 308-ЭС21-11704 по делу № А32-15326/2020.

6. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19 марта 2020 г. № 308-ЭС20-1943 по делу № А32-47389/2018.

7. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 декабря 2019 г. № 309-ЭС19-22901 по делу № А07-25131/2018.

8. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 10 апреля 2019 г. № 301-ЭС19-1576 по делу № А17-1382/2018.

9. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 ноября 2015 г. № 302-ЭС15-14438 по делу № А19-12594/2013.

10. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 января 2013 г. № ВАС-18454/12 по делу № А16-124/2012.



## **Передача технической документации на многоквартирный дом**

1. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28 марта 2022 г. № 309-ЭС22-1942 по делу № А76-25884/2020.
2. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 9 апреля 2021 г. № 307-ЭС20-19764 по делу № А21-4354/2019.
3. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 9 апреля 2021 г. № 304-ЭС20-20515 по делу № А45-31721/2019.
4. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 03 августа 2021 г. № 303-ЭС21-5287 по делу № А04-2984/2020.
5. Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2016 г. № 310-АД16-4435 по делу № А62-1903/2015.
6. Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 10 июня 2016 г. № 309-АД16-1920 по делу № А60-16271/2015.
7. Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 12 мая 2016 г. № 307-АД16-2605 по делу № А42-2114/2015.
8. Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 15 февраля 2016 г. № 309-АД15-19433 по делу № А71-6745/2015.
9. Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 2 февраля 2016 г. № 302-АД15-16921 по делу № А74-8676/2014.
10. Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 15 октября 2015 г. № 306-АД15-12543 по делу № А12-33152/2014.
11. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 февраля 2012 г. № ВАС-752/12 по делу № А43-24051/2010.

### Приложение 3.

## Результаты анализа судебных споров по требованиям о заключении договора управления многоквартирным домом, дошедших для разрешения до Верховного Суда Российской Федерации

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А64-7152/2020 <sup>88</sup>	<u>Истец</u> <sup>89</sup> : управляющая организация <u>Ответчик</u> <sup>90</sup> : ОГЖН	Управляющая организация (Заявитель <sup>91</sup> ) обратилась в ВС РФ о признании незаконным решения ОГЖН об исключении МКД из реестра лицензий субъекта РФ и об обязанности включить данный МКД в реестр лицензий субъекта РФ для подтверждения, что данный МКД находится в управлении этой управляющей организации.	Решение общего собрания собственников помещений в МКД по выбору другой управляющей организации не реализовано: заключение договора управления собственниками помещений с другой управляющей организацией имело место ранее даты проведения общего собрания собственников помещений.	Другая управляющая организация обратилась в ОГЖН с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления данным МКД: дата, указанная в спорном договоре, является не датой его заключения, а датой, на которую актуальна его новая редакция, а сам договор был заключен до проведения указанного в обосновании Истца общего собрания.	В передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ управляющей организации отказано <sup>92</sup> , поскольку на общем собрании собственников помещений в спорном МКД ранее было принято решение о заключении договора управления МКД с другой управляющей организацией, в связи с чем у ОГЖН отсутствовали основания для отказа другой управляющей организации во внесении изменений в реестр.
Дело № А19-337/2020 <sup>93</sup>	<u>Истец</u> :	ОГЖН (Заявитель) обратился в ВС РФ об отмене (о	У ОМСУ отсутствовало право проводить конкурс по выбору	Собрания, по результатам которых выбрана управляющая	В передаче дела в Судебную коллегию по экономическим

<sup>88</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 20 января 2022 г. № 310-ЭС21-26533.

<sup>89</sup> Здесь и далее в целях настоящей работы под Истцом понимается лицо, обратившееся с иском в суд первой инстанции, т.е. лицо, обратившееся в судебном споре в суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав, первым.

<sup>90</sup> Здесь и далее в целях настоящей работы под Ответчиком понимается лицо, на которое Истец указывает как на нарушителя своего права в суде первой инстанции.

<sup>91</sup> Здесь и далее в целях настоящей работы под Заявителем понимается лицо, обратившееся с заявлением (кассационной жалобой) в Верховный Суд Российской Федерации за защитой своих интересов.

<sup>92</sup> В соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 291<sup>6</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

<sup>93</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27 октября 2021 г. № 302-ЭС21-19780.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОМСУ	пересмотре в кассационном порядке) решений нижестоящих судов, признавших недействительными торги в форме конкурса на право заключения договора управления МКД по иску управляющей организации к ОМСУ.	управляющей организации для управления спорными МКД при наличии избранного самостоятельно собственниками помещений в этих домах способа управления с заключением договоров управления с управляющей организацией, которая в последующем оказывала им коммунальные услуги.	организация, были проведены с нарушением ЖК РФ (собрание не имело кворума, данные о собственниках не проверены, графы с данными заполнены не полностью и т.д.). В нарушение требований части 7 статьи 162 ЖК РФ управляющая организация приступила к управлению МКД без внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ, данные МКД согласно указанному реестру числились в управлении другой управляющей организации.	спорам ВС РФ органу государственного жилищного надзора отказано, так как суд согласился с обоснованием истца.
Дело № А41-70333/2020 <sup>94</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОМСУ	ОМСУ (Заявитель) просит отменить решение суда первой инстанции и постановление суда округа о признании недействительным протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления МКД, ссылаясь на допущенные судами нарушения норм права, направить дело на новое рассмотрение.	Представленный управляющей организацией при подаче заявки на участие в конкурсе бухгалтерский баланс, являющийся составной частью упрощенной бухгалтерской (финансовой) отчетности, позволял проверить финансовое положение юридического лица, при этом требований о представлении свидетельства о возможности применения упрощенной системы налогообложения и (или) налоговой декларации ни Правила проведения конкурса № 75, ни конкурсная документация не содержат.	Нижестоящими судами допущены нарушения норм материального и процессуального права: при подаче спорной заявки ответчику необходимо было передать свидетельство и (или) налоговую декларацию, как было указано комиссией заявителя, но ответчик предоставил только бухгалтерскую отчетность.	Отказать в передаче кассационной жалобы ОМСУ для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку существенных нарушений судами норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, не подтверждено.

<sup>94</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 4 октября 2021 г. № 305-ЭС21-18100.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А56-121767/2019 <sup>95</sup>	<u>Истец:</u> ТСЖ № 1 <u>Ответчик:</u> ОМСУ	ОМСУ и управляющая организация – победитель конкурса на право заключения договора управления МКД, проведенного ОМСУ (Заявители), просят отменить решения нижестоящих судов о признании недействительным конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления МКД и признать такой конкурс действительным.	Признать недействительным конкурс по отбору управляющей организации на право заключения договора управления МКД, проведенный ОМСУ, так как данный МКД состоит из трех корпусов и управление каждым из которых осуществляют разные ТСЖ – ТСЖ № 1, ТСЖ № 2 и ТСЖ № 3, преобразованные из трех ЖСК, осуществлявших строительство соответствующего корпуса, поэтому у ОМСУ не было правовых оснований для проведения конкурса.	Действия по проведению конкурса нельзя признать неправомерными, поскольку управление одним МКД с одним кадастровым номером, состоящим из трех корпусов, осуществляют одновременно три организации (три ТСЖ) <sup>96</sup> , а исправление реестровой ошибки в Едином государственном реестре недвижимости в виде выделения корпусов, как трех самостоятельных МКД с разными кадастровыми номерами осуществлено после проведения конкурса.	Отказать ОМСУ в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку торги, проведенные администрацией по отбору управляющей организации на право заключения договора управления МКД, признаны нижестоящими судами недействительными, так как ОМСУ не было учтено волеизъявление собственников помещений в МКД, ранее выбравших и реализовавших способ управления своими МКД.
Дело № А76-26942/2019 <sup>97</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН	ОГЖН (Заявитель) просит отменить решения нижестоящих судов о признании недействительным решения ОГЖН об отказе во внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ МКД, управление которым осуществляет управляющая организация.	Выданная собственником помещения доверенность представителю, инициировавшему созыв внеочередного собрания собственников помещений МКД, была оформлена с нарушением установленного порядка, что может являться основанием для обращения заинтересованного лица в суд с иском о признании такого	Решением ОГЖН управляющей организации отказано во внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с наличием признаков ничтожности решения общего собрания собственников в МКД по основаниям, установленным гражданским законодательством, а именно – доверенность, выданная представителю собственником помещения № 21	Отказать ОГЖН в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку в решении общего собрания отсутствовали признаки ничтожности, то оспариваемое решение ОГЖН об отказе во внесении изменений в реестр лицензий является незаконным.

<sup>95</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2021 г. № 307-ЭС21-3217.

<sup>96</sup> В соответствии с частью 1 статьи 136 ЖК РФ собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья, так же как в соответствии с частью 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

<sup>97</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 9 ноября 2020 г. № 309-ЭС20-16874.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
			решения недействительным, но не свидетельствует о ничтожности такого решения; доказательства оспаривания заинтересованным лицом или признания недействительным решения общего собрания отсутствуют.	в указанном МКД, который являлся от имени собственника помещения № 21 инициатором общего собрания собственников помещений МКД, не была удостоверена нотариально, в силу чего у лица, выступившего инициатором собрания, отсутствовало право на его проведение.	
Дело № А40-311374/2018 <sup>98</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОМСУ	Управляющая организация (Заявитель) просит отменить результаты конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, управление которым осуществляет Заявитель. В данном МКД доля Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество составляет более 93% от общей площади МКД.	Организация и проведение оспариваемого конкурса при наличии действующей управляющей организации, выбранной на общем собрании собственников помещений в МКД, являются незаконными.	Открытый конкурс по отбору управляющей организации на право заключения договора управления МКД, в котором доля Российской Федерации составляет более 93% от общей площади МКД, проведен ОМСУ в соответствии с частью 2 статьи 163 ЖК РФ.	Отказать управляющей организации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку в соответствии с частью 2 статьи 163 ЖК РФ управление МКД, в котором доля Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество в МКД составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса.
Дело № А40-103326/2019 <sup>99</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u>	ОГЖН (Заявитель) обратился в ВС РФ с заявлением об отмене решений нижестоящих судов, которыми отменено решение	Согласно п. 9.3 договора управления МКД при отсутствии решения общего собрания собственников либо	Договор управления МКД, заключаемый по результатам конкурса на право заключения договора управления МКД,	Отказать ОГЖН в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии

<sup>98</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 11 июня 2020 г. № 305-ЭС20-8147.

<sup>99</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 12 мая 2020 г. № 305-ЭС20-5148.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	ОГЖН	ОГЖН об отказе управляющей организации во внесении изменений в реестр лицензий в связи с несоответствием заявлению и документов требованиям, установленным подпунктом «а» пункта 5 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации <sup>100</sup> (далее – Порядок № 938/пр).	уведомления управляющей организации о прекращении данного договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных условиях, а согласно ч. 6 ст. 162 ЖК РФ при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.	заключается на срок не более чем три года <sup>101</sup> . В соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, если до окончания срока действия такого договора, не выбран способ управления МКД или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, проводится открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД.	по экономическим спорам ВС РФ поскольку договор управления МКД с учетом пункта 9.3 договора и части 6 статьи 162 Жилищного кодекса считается продленным и на момент рассмотрения заявления о включении изменений в реестр лицензий являлся действующим.
Дело № А58-1023/2019 <sup>102</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОМСУ	Управляющая организация (Заявитель) обратилась в ВС РФ с заявлением о признании незаконными действий ОМСУ по признанию управляющей организации уклонившейся от заключения договора с единственным участником конкурса по отбору управляющей организации.	Управляющая организация направила в администрацию подписанный договор управления МКД и банковскую гарантию. Десятидневный срок, предусмотренный пунктом 90 Правил проведения конкурса № 75, следует исчислять не со дня составления протокола рассмотрения заявок, а не ранее чем со дня проведения конкурса, по результатам	Наличии у администрации правовых оснований для составления протокола о признании управляющей организации уклонившейся от заключения договора и невозвращения ей внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе денежных средств с учетом доказанности непредставления управляющей организацией в предусмотренный срок обеспечения исполнения обязательств, в частности,	Отказать управляющей организации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ в связи с тем, что победитель конкурса (единственный претендент) в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса не представил организатору конкурса подписанный им проект

<sup>100</sup> Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации утверждены приказом Минстроя России от 25 декабря 2015 г. № 938/пр.

<sup>101</sup> См. пункт 2 части 5 статьи 162 ЖК РФ.

<sup>102</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 20 февраля 2020 г. № 302-ЭС19-27765.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
			которого должен быть составлен протокол конкурса.	банковской гарантии, выданной банком в установленном порядке.	договора управления МКД, а также обеспечение исполнения обязательств.
Делу № А40-231886/2018 <sup>103</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОМСУ	Управляющая организация (Заявитель) обратилась в ВС РФ с заявлением об оспаривании действий ОМСУ по проведению открытого конкурса на право заключения договора управления МКД, результатов такого конкурса и договора, заключенного с лицом, выигравшим конкурс.	По результатам общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования избрана управляющая организация, о чем ОМСУ был извещен истцом.	Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД проведен ОМСУ в соответствии с требованиями действующего законодательства, тогда как собственниками помещений в МКД нарушена процедура принятия решения о выборе способа управления домом (отсутствуют документы, подтверждающие участие собственников помещений в общем собрании, содержащие информацию о собственниках помещений, количестве голосов, другие документы).	Отказать управляющей организации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, так как собственниками помещений в МКД нарушена процедура принятия решения о выборе способа управления домом: отсутствуют документы, подтверждающие участие собственников помещений в общем собрании, содержащие информацию о собственниках помещений и количестве голосов, которыми обладает каждый собственник помещения; реквизиты, подтверждающие полномочия представителей собственников; реестр о вручении собственникам уведомлений о проведении собрания; документы, свидетельствующие о направлении собственникам помещений сообщений о проведении собрания собственников; решения собственников по вопросам, поставленным на голосовании.

<sup>103</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 2 декабря 2019 г. № 305-ЭС19-21745.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А50-23179/2018 <sup>104</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОМСУ	Управляющая организация (Заявитель) обратилась в ВС РФ с заявлением о признании недействительными результатов конкурса на право заключения договоров управления МКД в отношении нескольких лотов, объединяющих МКД.	Истец считает, что оснований для отклонения его заявок на конкурс не было, так как требование организатора торгов о предоставлении вместе с утвержденным бухгалтерским балансом протокола общего собрания участников общества о его утверждении, противоречит положениям пункта 54 Правил проведения конкурса № 75. Отсутствие приложенных к заявке документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего бухгалтерский баланс и справки из налогового органа об отсутствии задолженности по налогам, не является основанием для отказа в допуске к участию в конкурсе согласно п. 18 указанных правил.	Основанием для отказа в допуске истца к участию в конкурсе стало не соответствие заявок требованиям, установленным п. 52, пп. 2 п. 53 Правил проведения конкурса № 75 и раздела 9 конкурсной документации, поскольку претендентом не представлены копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период; справка из налогового органа, подтверждающая отсутствие задолженности по налогам, сборам и иным платежам.	Отказать управляющей организации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку у управляющей организации отсутствовали препятствия для соблюдения положений, установленных п. 52, подп. 2 п. 53 Правил проведения конкурса № 75 и конкурсной документацией, требование о представлении испрашиваемой документации организатором конкурса не противоречит нормам действующего законодательства, прав и законных интересов управляющей организации не нарушает.
Дело № А40-151738/2017 <sup>105</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОМСУ	Управляющая организация (Заявитель) обратилась в ВС РФ с заявлением о признании незаконным бездействия ОМСУ, выразившегося в невынесении отказа от проведения открытого конкурса на право заключения договора управления МКД.	В названных МКД до дня проведения конкурса выбран способ управления МКД – управляющей организацией, в связи с чем решение о выборе способа управления этими домами было реализовано. Поэтому ОМСУ как организатор конкурса с учетом	Надлежащих доказательств того, что способ управления МКД выбран и реализован собственниками не представлено; сведения о спорных МКД в реестр лицензий не включены.	Отказать управляющей организации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ в связи с несоблюдением при проведении общих собраний положений

<sup>104</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 1 ноября 2019 г. № 309-ЭС19-19581.

<sup>105</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 ноября 2018 г. № 305-КГ18-18026.



Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
			названных обстоятельств был обязан вынести распоряжение об отказе от проведения конкурса.		действующего законодательства (отсутствуют сведения о надлежащем уведомлении каждого собственника помещений, а также бланки решений собственников).
Дело № А56-42676/2017 <sup>106</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОМСУ	Кассационная жалоба ОМСУ (Заявитель) на решения нижестоящих арбитражных судов по тому же делу по иску управляющей организации о признании незаконными действий по проведению открытого конкурса на право заключения договора управления МКД.	Управляющая организация представила протоколы внеочередных общих собраний собственников помещений в МКД на момент размещения администрацией извещения о проведении конкурса по выбору управляющей организации, собственники помещений выбрали способ управления МКД в установленном законом порядке и реализовали принятое решение о выборе способа управления управляющей организацией.	Администрацией проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД, являющимся объектом нового строительства. На момент совершения оспариваемых действий у местной администрации отсутствовали доказательства и документы, свидетельствующие о том, что способ управления спорными домами был выбран и реализован собственниками.	Отказать ОМСУ в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку на момент размещения администрацией извещения о проведении конкурса по выбору управляющей организации, собственники помещений выбрали способ управления МКД в установленном законом порядке и реализовали принятое решение о выборе способа управления управляющей организацией.
Дело № А41-20732/2017 <sup>107</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОМСУ	Кассационная жалоба ОМСУ на решения нижестоящих арбитражных судов о признании незаконными действий по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.	Управляющая компания является таковой в МКД в соответствии с волеизъявлением собственников этих домов, проинформировала администрацию о том, что собственниками помещений в МКД были инициированы	Многоквартирные дома были введены в эксплуатацию согласно разрешениям на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства.	Отказать ОМСУ в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку на момент проведения конкурса состоялись общие собрания собственников помещений, на

<sup>106</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 8 октября 2018 г. № 307-КГ18-14818.

<sup>107</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 4 октября 2018 г. № 305-КГ18-15577.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
			<p>общие собрания по выбору способа управления МКД и управляющей организации.</p>		<p>которых собственники реализовали решение о выборе способа управления домами и изъявили намерение передать МКД в управление управляющей организации, принимая во внимание, что управляющая организация ранее осуществляла управление спорными домами на основании договора с застройщиком и им заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг.</p>
<p>Дело № А46-11131/2017<sup>108</sup></p>	<p><u>Истец:</u> собственник нежилого помещения в МКД <u>Ответчик:</u> управляющая организация</p>	<p>Дело по иску собственника нежилого помещения в МКД (Заявитель) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора управления МКД с управляющей организацией путем внесения в одностороннем порядке изменений в договор управления, заключенный по решению общего собрания собственников помещений в МКД.</p>	<p>Урегулирование разногласий, возникших у собственника нежилого помещения в МКД при заключении договора управления МКД..</p>	<p>Собственниками помещений в МКД на внеочередном общем собрании принято решение об изменении способа управления МКД и выборе управляющей организации, об избрании совета МКД и его председателя, утвержден договор управления МКД между собственниками помещений и управляющей компанией, председатель совета МКД наделен полномочиями заключить данный договор на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений. Общее собрание проведено при наличии установленного законом</p>	<p>Отказать собственнику нежилого помещения в МКД в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ так как договор управления МКД является единым и обязательным для всех собственников помещений в МКД.</p>

<sup>108</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 2018 г. № 304-ЭС18-12146.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
				кворума, с участием собственников помещений, обладающих 67,7% голосов от общего числа голосов; решения собственников оформлены протоколом в установленном законом порядке, не оспорены и не признаны недействительными.	
Дело № А27-4287/2017 <sup>109</sup>	<b>Истец:</b> энергетическая сбытовая компания <b>Ответчик:</b> управляющая организация	Кассационная жалоба управляющей организации (Заявитель) на решения нижестоящих арбитражных судов о взыскании с управляющей организации – исполнителя коммунальных услуг суммы долга за определенный период и пени с последующим их начислением по день вынесения судебного акта.	С момента заключения договора управления МКД согласно пунктам 13, 54 Правил № 354 <sup>110</sup> , предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям и надлежащего исполнения таких договоров.	Заявитель оспаривает наличие у него статуса исполнителя коммунальных услуг, ссылаясь на отсутствие в спорный период заключенного с ответчиком договора энергоснабжения, недоказанность факта приобретения у истца электрической энергии.	Отказать Заявителю в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, так как с момента заключения договора управления МКД на ответчика возлагается обязанность по заключению договора на поставку коммунальных ресурсов и оплате потребленного ресурса, отсутствие подписанного договора на электроснабжение не освобождает ответчика от обязанности возместить стоимость потребленной электрической энергии.
Дело № А41-84878/2016 <sup>111</sup>	<b>Истец:</b> Управляющая организация № 1	Победитель конкурса (управляющей организации № 2, Заявитель) ссылаясь на нарушение судами первой и	Управляющая организация обратилось с заявлением к местной администрации о признании недействительными	Администрация действовала в соответствии с Правилами проведения конкурса № 75, поскольку предложение	Отказать победителю конкурса – управляющей организации № 2 в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в

<sup>109</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2018 г. № 304-ЭС18-9002.

<sup>110</sup> Правила № 354: здесь и далее – Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов; утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

<sup>111</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 7 марта 2018 г. № 305-ЭС18-684.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	<u>Ответчик:</u> ОМСУ	кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит ВС РФ отменить решение суда первой инстанции и постановление окружного суда и оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции об отказе в удовлетворении заявленных требований управляющей организации.	результатов открытого конкурса по извещению на право заключения договора управления МКД, о признании незаконным решения конкурсной комиссии о признании управляющей организации № 2 победителем конкурса, оформленное протоколом оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе, которое было удовлетворено судами первой и кассационной инстанций, та как организатором торгов была нарушена процедура проведения конкурса, а именно в определении победителя, предложившим объем и стоимость дополнительных работ и услуг отличную от той, что определена документацией конкурса. Также истец указал, что были нарушены принципы создания равных условий участия в конкурсе и добросовестной конкуренции, управляющей организации № 1 не была представлена возможность сделать предложение, превышающее стоимость, предложенную управляющей организацией № 2.	управляющей организации № 2 озвучено 3 раза, то у участников конкурса имелась возможность озвучить иные предложения.	судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, так как при проведении конкурса организатор торгов нарушил процедуру проведения конкурса, принципы создания равных условий участия в конкурсе и добросовестной конкуренции, поскольку сумма, предложенная победителем, не была троекратно объявлена организатором конкурса, и другим участникам конкурса не была предоставлена возможность сделать предложение, превышающее стоимость, предложенную победителем конкурса.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А47-1074/2016 <sup>112</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация, проигравшая конкурс <u>Ответчик:</u> ОМСУ, управляющая организация – победитель конкурса	Управляющая организация, проигравшая конкурс (Заявитель), обратилась в ВС РФ с кассационной жалобой на решения нижестоящих судов о признании недействительным открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления МКД.	В ходе процедуры проведения конкурса ОМСУ заявлено, что в связи с одинаковым объемом дополнительных работ и услуг, предложенных всеми допущенными к конкурсу участниками, рассмотрение и оценка заявок будет осуществляться исходя из срока выполнения дополнительных работ. Тем не менее, в ходе вскрытия конвертов с предложениями участников конкурса по дополнительным работам и услугам по содержанию и ремонту МКД было установлено, что заявителем был предложен больший перечень дополнительных работ и услуг, кроме того, общая стоимость перечня работ и услуг, предложенного ОМСУ в конкурсной документации была наиболее высокой из заявленных другими участниками конкурса.	Всеми участниками конкурса предложен максимальный объем дополнительных работ и услуг, установленный конкурсной документацией. Соответственно, все участники конкурса находятся в равных условиях, то есть при одинаковом представленном участниками объеме дополнительных работ и услуг, победителем признается участник, раньше других подавший заявку на участие в конкурсе. Организация, как участник, первой подавшая заявку и первой предложившая весь объем дополнительных работ и услуг, указанный в конкурсной документации, по стоимости, определенной организатором торгов, обоснованно признана победителем.	Отказать управляющей организации – Заявителю в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку заявка истца на участие в конкурсах подана позднее, а также принимая во внимание отсутствие нарушений в процедуре (правилах) проведения торгов, установленных действующим законодательством и повлиявших на их результат.
Дело № А05-8216/2015 <sup>113</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u>	Управляющая компания (Заявитель) заявила ходатайство в ВС РФ о вступлении в дело в качестве третьего лица, заявляющего	Истец просил признать недействительными: - результаты открытого конкурса по отбору управляющей организации на	ОМСУ и управляющая организация – победитель конкурса не согласились с предъявленными к ним требованиями, указывая на то,	Отказать управляющей организации - Заявителю в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии

<sup>112</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 4 августа 2017 г. № 309-ЭС17-13208.

<sup>113</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15 июня 2017 г. № 307-ЭС16-9054.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	ОМСУ и управляющая организация – победитель конкурса	самостоятельные требования относительно предмета спора и просила признать недействительными результаты открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договоров управления домами, проведенного администрацией, и договоров, заключенных с управляющей организацией – победителем конкурса, ссылаясь на то, что она выступала управляющей организацией в шести домах, право на управление которыми было предметом конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.	право заключения договоров управления МКД, проведенного ОМСУ; - договоры управления, заключенные с победителем конкурса по результатам указанного конкурса в связи с отстранением управляющей организации от участия в конкурсе, так как кредиторская задолженность управляющей организации превышала 70% балансовой стоимости ее активов.	что Истец не соответствовал требованиям, предъявляемым к претендентам на участие в конкурсе, а Заявителем не была получена лицензия на осуществление деятельности по управлению МКД, в связи с чем проведение конкурса в отношении домов, ранее находившихся в управлении Заявителя правомерно.	по экономическим спорам ВС РФ, поскольку суды признали недоказанным, что администрация при проведении конкурса знала о получении Заявителем лицензии на осуществление деятельности по управлению спорными МКД, а также, что после получения лицензии Заявитель был избран управляющей организацией спорными домами и собственниками спорных домов заключен договор управления с Заявителем.
Дело № А05-8216/2015 <sup>114</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОМСУ и управляющая организация – победитель конкурса	Управляющая компания (Заявитель) обратилась в ВС РФ с жалобой о пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о признании недействительными результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договоров управления МКД.	Администрация при проведении конкурса знала о получении управляющей организацией лицензии на осуществление деятельности по управлению МКД, а также, что после получения лицензии Заявитель был избран управляющей организацией спорными домами и с собственниками спорных домов заключен договор управления.	Конкурс на право заключения договоров управления МКД был правомерно проведен ответчиком, оснований для признания недействительными договоров управления, заключенных по результатам оспариваемого конкурса, и применения последствий ничтожности сделки не имеется.	Отказать управляющей организации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не

<sup>114</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 сентября 2016 г. № 307-ЭС16-9054.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
					являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.
Дело № А50-4129/2016 <sup>115</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН	Управляющая организация (Заявитель) обратилась в ВС РФ с жалобой в связи с тем, что ОГЖН выдано управляющей организации предписание, в котором указано, что в нарушение ЖК РФ управляющей организацией с момента заключения договора управления МКД не заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов (тепловой энергии в целях обеспечения граждан коммунальными услугами по отоплению и горячему водоснабжению).	Собственники помещений спорного МКД приняли решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги, действовавшего до принятия решения об изменении способа управления МКД на управление управляющей организацией, что служит основанием для признания предписания незаконным.	По результатам проверки составлен акт и выдано предписание, в которых указано, что в нарушение жилищного законодательства управляющей организацией не заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов. На момент вынесения предписания указанное решение собственников о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги, действовавшего до принятия решения об изменении способа управления МКД, не было принято.	Отказать управляющей организации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку управляющей организации как исполнителю коммунальных услуг, в обязанности которого входит заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов, обоснованно выдано оспариваемое предписание с указанием на необходимость заключить с ними договоры о приобретении коммунальных ресурсов в целях предоставления собственникам помещений в названном МКД коммунальных услуг.
Дело № А50-5504/2016 <sup>116</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН	Управляющая организация (Заявитель) обратилась в ВС РФ с жалобой о пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о признании недействительным	Принятие собственниками помещений спорного МКД решения о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги,	В нарушение требований ЖК РФ, пунктов 13, 14 Правил № 354 управляющей организацией не заключены договоры с ресурсоснабжающими	В передаче дела в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда РФ отказано, так как суды пришли к правильному выводу о том, что с момента заключения

<sup>115</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2017 г. № 309-КГ17-2017.

<sup>116</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2017 г. № 309-КГ17-4683.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		пункта предписания ОГЖН о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов.	действовавшего до принятия решения об изменении способа управления МКД на управление управляющей организацией, служит основанием для признания предписания незаконным.	организациями на поставку коммунальных ресурсов.	договора управления МКД на Заявителя возложена обязанность по предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества.
Дело № А56-68672/2015 <sup>117</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОМСУ	О признании недействительным распоряжения ОМСУ о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления МКД и применении последствия признания ненормативного акта недействительным в виде обязанности администрации отменить открытый конкурс.	По утверждению управляющей организации, на момент вынесения администрацией спорного распоряжения собственники помещений уже определили способ управления МКД – управление управляющей организацией, утвердили существенные условия договора управления с управляющей организацией, кроме того, в качестве управляющей организации избрали управляющую организацию.	Проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в МКД не выбрали способ управления МКД и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, является обязательным для ОМСУ.	Управляющей организации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ отказать, так как на момент вынесения оспариваемого распоряжения о проведении конкурса по выбору управляющей организации собственники помещений не выбрали способ управления МКД в установленном законом порядке.
Дело № А40-107522/2015 <sup>118</sup>	<u>Истец:</u> ЖСК <sup>119</sup> <u>Ответчик:</u> ОМСУ	ОМСУ (Заявитель) обратился в ВС РФ с жалобой о пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о признании незаконными действий по организации и проведению конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора	Конкурс по отбору управляющей организации проводится, если собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом. Кооператив является управляющей организацией в многоквартирном доме и избран на общем собрании	Конкурс проводился ОМСУ на основании предписания ОГЖН, которое ЖСК не обжаловано, срок на его обжалование истек. ЖСК, согласно данных искового заявления, знал о предписании провести конкурс, напротив, создал все условия для вынесения предписания, не	Отказать ОМСУ в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, так как кооператив является управляющей организацией в МКД и избран на общем собрании

<sup>117</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. № 307-ЭС16-14405.

<sup>118</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 2 декабря 2016 г. № 305-ЭС16-16071.

<sup>119</sup> ЖСК: жилищно-строительный кооператив.



Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		управления МКД, признании недействительными торгов, проведенных в форме открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления МКД.	собственников помещений, является действующим юридическим лицом и в установленном законом порядке не ликвидирован, о чем кооператив уведомил ОМСУ до начала проведения конкурса.	предоставляя ОГЖН документы по его запросу.	собственников помещений, является действующим юридическим лицом и в установленном законом порядке не ликвидирован, о чем кооператив уведомил ОМСУ до начала проведения конкурса.
Дело № А40-62495/11-119-512 <sup>120</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация № 1 <u>Ответчик:</u> ОМСУ	Управляющая организация № 2 (Заявитель) обратилась в ВАС РФ с заявлением о пересмотре в порядке надзора решения о признании незаконными действий ОМСУ по организации и проведению открытого конкурса на право заключения договора управления МКД; ОМСУ разместил на официальном сайте информацию о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления МКД и провел открытый конкурс, признанный несостоявшимся. С единственным участником конкурса – управляющей организацией № 2 заключен договор управления МКД.	Управляющая организация № 1 и собственники помещений МКД до проведения конкурса извещали ОМСУ о выборе в качестве управляющей организации управляющей организации № 1. Собственниками инициировано и проведено общее собрание по очной форме голосования. В общем собрании приняли участие 55,49% голосов всех собственников помещений.	Решениями нижестоящих судов общее собрание собственников признано несостоявшимся, решения собственников о выборе способа управления, принятые на общем собрании признаны недействительными.	В передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора решения, постановлений нижестоящих арбитражных судов по тому же делу отказать, поскольку установлено отсутствие у ОМСУ оснований для принятия решения о проведении конкурса.
Дело № А40-86976/11-120-704 <sup>121</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u>	Управляющая организация (Заявитель) обратилась в ВАС РФ с заявлением о признании недействительным открытого	Управляющая организация полагала свои права нарушенными незаконным	Основаниями для отказа в допуске к участию в конкурсе является непредставление определенных пунктом 53	В передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора решения, постановлений нижестоящих

<sup>120</sup> Определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 16 октября 2013 г. № ВАС-4192/12.

<sup>121</sup> Определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 15 ноября 2012 г. № ВАС-13409/12.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	ОМСУ	конкурса на право заключения договора управления МКД и о признании недействительными договоров управления, заключенных ОМСУ с победителем открытого конкурса: к участию в конкурсе не была допущена управляющая организация, к заявке на участие в конкурсе не была приложена выписка из ЕГРЮЛ <sup>122</sup> – документ, указанный в подпункте 1 пункта 53 Правил проведения конкурса № 75, вместо которой представлена ее заверенная управляющей организацией копия.	отказом в допуске к участию в конкурсе.	Правил проведения конкурса № 75 документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений: управляющей организацией в ОМСУ не была представлена выписка из ЕГРЮЛ, а потому правомерно отказано управляющей организации в допуске к участию в конкурсе.	арбитражных судов по тому же делу Заявителю отказать, поскольку управляющей организацией в ОМСУ не была представлена указанная в подпункте 1 пункта 53 Правил проведения конкурса № 75 выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, а потому конкурсная комиссия на основании подпункта 1 пункта 18 Правил проведения конкурса № 75 правомерно отказала управляющей организации в допуске к участию в конкурсе.
Дело № А40-62495/11-119-512 <sup>123</sup>	<u>Заявитель:</u> физическое лицо	Заявление физического лица в ВАС РФ о пересмотре в порядке надзора судебных актов по делу о признании незаконными действий ОМСУ по проведению конкурса на право заключения договора управления МКД <sup>124</sup> . В заявлении физическое лицо просит отменить принятые по делу судебные акты, ссылаясь на нарушение норм материального и процессуального права,	-	-	В передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора решения, постановлений нижестоящих арбитражных судов по тому же делу отказать, поскольку физическое лицо не является лицом, участвующим в деле, поскольку принятые по делу судебные акты по существу заявленных требований о признании действий ОМСУ по организации проведения конкурса, заключению

<sup>122</sup> ЕГРЮЛ: Единый государственный реестр юридических лиц.

<sup>123</sup> Определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 19 апреля 2012 г. № ВАС-4192/12.

<sup>124</sup> См. дело № А40-62495/11-119-512 и определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 16 октября 2013 г. № ВАС-4192/12 по данному делу.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		единообразия в толковании и применении норм права.			договора управления МКД, а также результатов конкурса недействительными, исходя из предмета иска, не устанавливают права и обязанности собственника помещения по отношению к одной из сторон спора, в том числе не создают препятствий для реализации его субъективных прав или надлежащего исполнения обязанностей.
Дело № А40-5527/09-23-64 <sup>125</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОМСУ	Управляющая организация (Заявитель) обратилась в ВАС РФ с заявлением об отмене решений нижестоящих судов и признании недействительными результатов конкурса, протокола и договора управления МКД, заключенного по результатам конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.	При проведении конкурса были допущены существенные нарушения Правил проведения конкурса № 75. Оспариваемый конкурс не должен был проводиться, поскольку полномочия истца как управляющей организации не отменены; извещение о проведении конкурса не было опубликовано в соответствии с Правилами проведения конкурса № 75.	Конкурс проведен в связи с регистрацией права собственности города на все жилые помещения в МКД. Извещение о проведении конкурса было размещено в надлежащем печатном издании и информационном сайте, содержало всю необходимую для участия в конкурсе информацию. Признание конкурса с единственным участником не состоявшимся не может являться основанием для признания торгов (конкурса) недействительным.	В передаче дела по иску управляющей организации о признании недействительными результатов конкурса на право заключения договора управления МКД для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, поскольку извещение о проведении конкурса было размещено в надлежащем печатном издании и информационном сайте, а также содержало всю необходимую для участия в таком конкурсе информацию, управляющая организация не была участником конкурса и соответствующей заявки на участие не подавала.

<sup>125</sup> Определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 7 февраля 2011 г. № ВАС-87/11.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А82-18629/2009-35 <sup>126</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОМСУ	Управляющая организация (заявитель) обратилась в арбитражный суд субъекта РФ с иском к ОМСУ о заключении договоров управления МКД в отношении нескольких МКД, а также обязанности обеспечить условия для передачи технической документации на указанные МКД. Поскольку в указанных домах имеются квартиры, которые являются муниципальной собственностью, управляющая организация предложила администрации заключить с ней договоры управления МКД, от подписания которых администрация отказалась.	Управляющая организация выбрана на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах и заключила договоры управления с домовладельцами – частными лицами.	Администрация от подписания договоров отказалась.	В передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора решения, постановлений нижестоящих судов отказать, та как обязанности собственников квартир в МКД заключать с управляющей организацией договоры управления МКД отклоняются судом надзорной инстанции, поскольку не опровергают вывода судов нижестоящих инстанций об отсутствии у управляющей организации, как коммерческой организации, для которой заключение публичного договора управления МКД является обязательным, права понуждать собственника жилья к заключению такого договора. Доказательств наличия у администрации технической документации на МКД управляющая организация суду при рассмотрении дела не представила.

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «Консультант Плюс».

<sup>126</sup> Определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 26 ноября 2010 г. № ВАС-15819/10.

#### Приложение 4.

### Результаты анализа судебных споров по требованиям о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, дошедших для разрешения до Верховного Суда Российской Федерации

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № 2-684/2021 <sup>127</sup>	<u>Истец:</u> гражданин <u>Ответчик:</u> управляющая организация	Иск правообладателя помещения в МКД о признании незаконными действий по применению в одностороннем порядке размера платы за содержание жилого помещения в МКД, возложении обязанности производить начисления платы за содержание жилого помещения в соответствии с решением внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД, оформленным протоколом.	Истец указал, что является собственником квартиры в МКД, управление которым осуществляет управляющая организация. Несмотря на имеющееся решение внеочередного общего собрания собственников помещений, которым утвержден размер платы за содержание жилого помещения, ответчик незаконно, по мнению истца, применяет тариф, утвержденный постановлением администрации городского округа в большем размере.	На основании договора управления МКД предусмотрено, что размер платы за работы и услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества МКД устанавливается по решению собственников помещений. Если собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт, то применяется размер платы, утвержденный администрацией городского округа.	Определения нижестоящих судов отменить, направить дело на новое рассмотрение: управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления МКД. Новое рассмотрение: обязать управляющую организацию производить начисление платы за содержание жилого помещения в МКД в соответствии с решением, принятым общим собранием собственников помещений в МКД.
Дело № А21-4354/2019 <sup>128</sup>	<u>Истец:</u> гражданин	Гражданин обратился в ВС РФ с заявлением о признании частично недействующими пунктов 28, 29, 35, 40 Правил	Оспариваемые положения нормативных правовых актов предусматривают возможность подтверждения факта	Представители Правительства Российской Федерации возражали против удовлетворения заявленных	Суд признал, что оспариваемый нормативный правовой акт не противоречит

<sup>127</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 18 апреля 2023 г. № 45-КГ23-2-К7.

<sup>128</sup> Решение Верховного Суда Российской Федерации от 5 сентября 2012 г. № АКПИ12-1004.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		<p>содержания общего имущества в МКД, пунктов 6, 15, 16 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.</p>	<p>непредоставления (предоставления услуг ненадлежащего качества) услуг только в том случае, если организация, оказывающая услуги (работы), добросовестно проводит проверку по поступившему в аварийно-диспетчерскую службу заявлению либо сообщает о причине непредоставления услуг (предоставления услуг ненадлежащего качества) при подаче заявки с отметкой в журнале регистрации, нарушают права собственника жилого помещения в МКД на оплату услуг и работ по содержанию общего имущества в объеме, соответствующем оказанным надлежащего качества.</p>	<p>требований и пояснили суду, что оспариваемые положения нормативных правовых актов соответствуют действующему законодательству, изданы в пределах компетенции Правительства Российской Федерации и не нарушают права граждан.</p>	<p>законодательству и принял решение об отказе в удовлетворении заявления. Положения оспариваемых нормативных правовых актов не содержат запрета собственнику жилого помещения самостоятельно обратиться в объединения потребителей, органы государственной жилищной инспекции и не лишают гражданина права представлять в суде любые доказательства, подтверждающие факт непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества организацией, оказывающей такие услуги.</p>
<p>Дело № А75-13021/2021<sup>129</sup></p>	<p><u>Истец:</u> собственник нежилого помещения в МКД <u>Ответчик:</u> управляющая организация</p>	<p>Собственник нежилого помещения (Заявитель) в МКД обратился с иском к управляющей организации об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора управления МКД; стороны не пришли к взаимному согласию по спорным условиям договора управления МКД, в том</p>	<p>Собственник нежилого помещения утверждает, что предоставляет информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, непосредственно в адрес ресурсоснабжающих организаций и организация начисления платежей за коммунальные услуги возлагается на такие</p>	<p>На общем собрании собственников помещений в МКД, результаты которого оформлены протоколом, принято решение об утверждении условий договора управления МКД. Договор на аналогичных условиях направлен управляющей организацией в адрес собственника нежилого помещения в МКД. Условия</p>	<p>В передаче дела в Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ собственнику нежилого помещения в МКД отказано, поскольку изменение условий заключенного единого договора управления МКД возможно только по решению собственников помещений в МКД, принятому на общем</p>

<sup>129</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2022 г. № 304-ЭС22-23745.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		числе по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.	ресурсоснабжающие организации. На общем собрании установлен размер платы за содержание жилого помещения, а управляющая организация не осуществляет содержание нежилого помещения.	договора управления МКД установлены одинаковыми для всех собственников помещений в МКД. Неподписание договора одним из собственников не влияет на наличие сделки как таковой.	собрании при наличии необходимого кворума.
Дело № А79-1210/2020 <sup>130</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН	Управляющая организация (Заявитель) обратилась с кассационной жалобой в ВС РФ отменить акты нижестоящих судов о признании недействительным предписания ОГЖН на основании жалобы собственника помещения в МКД о применении управляющей организацией необоснованного тарифа на содержание и ремонт жилого помещения, жилищной инспекцией в отношении управляющей организации проведена проверка и выдано предписание о неправомерном начислении платы за содержание и ремонт жилого помещения.	Управляющая организация применяла иной размер платы за содержание и ремонт жилья, утвержденный постановлением администрации города, на территории которой управляющая организация осуществляет свою деятельность.	По результатам проверки жилищной инспекцией выдано управляющей организации предписание о неправомерном начислении платы за содержание и ремонт жилья и необходимости проведения перерасчета исходя из утвержденных тарифов на общем собрании собственников помещений в МКД.	Решение ОГЖН соответствует законодательству, управляющая организация не имеет права на одностороннее повышение тарифа, отказать управляющей организации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ.
Дело № За-612/2019 <sup>131</sup>	<u>Истец:</u> физическое лицо <u>Ответчик:</u>	Административное исковое заявление физического лица о признании не действующим	Решение ОМСУ на собственников жилых помещений, избравших способ	Суд установил принятие оспариваемого НПА уполномоченным органом в	Отказать в удовлетворении заявления, поскольку оспариваемый размер платы

<sup>130</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 августа 2021 г. № 301-ЭС21-15273.

<sup>131</sup> Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 30 октября 2019 г. № 4-АПА19-30.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	ОМСУ	со дня принятия решения органом местного самоуправления об установлении на территории муниципального образования размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.	управления, а также на нанимателей жилых помещений в МКД возлагается обязанность по оплате за содержание и ремонт жилого помещения сверх сумм, установленных договорами управления МКД: установлены размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения для всех собственников и нанимателей помещений муниципального образования независимо от перечня объемов услуг и работ, необходимых собственникам конкретного дома.	соответствии с его компетенцией с соблюдением требований законодательства к его форме и виду, процедуре принятия, пришел к заключению о его соответствии требованиям жилищного законодательства.	определен в соответствии с вышеуказанными Методическими рекомендациями Минстроя России <sup>132</sup> и в пределах размера платы, предусмотренного договором управления МКД, проиндексированного с учетом индекса потребительских цен.
Дело № 2-511/2018 <sup>133</sup>	<u>Истец:</u> физическое лицо <u>Ответчик:</u> управляющая организация	Физическое лицо (Заявитель) обратилось в суд с иском к управляющей организации, в котором просило признать действия управляющей организации, выразившиеся в начислении истцу платы за содержание жилья в указанном Заявителем размере, незаконными.	В обоснование исковых требований физическое лицо указало, что является нанимателем жилого помещения в МКД. Собственниками жилых помещений установлена плата за содержание жилья на общем собрании. Расчетный центр производит истцу начисление и осуществляет выставление платы за содержание жилья в указанном размере в нарушение положений части 3 статьи 156 ЖК РФ <sup>134</sup> .	В соответствии с муниципальным правовым актом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в МКД устанавливается в размере, определенном	ВС РФ дело направлено на новое апелляционное рассмотрение. Решением Советского районного суда города Тулы от 26 августа 2020 г. № 2-79/2020 (2-4156/2019) в удовлетворении исковых требований к управляющей организации отказано, поскольку устанавливаемый решением общего собрания размер платы за услуги и работы по

<sup>132</sup> Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 апреля 2018 г. № 213/пр.

<sup>133</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28 мая 2019 г. № 38-КГ19-2.

<sup>134</sup> Часть 3 статьи 156 ЖК РФ: размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается органами местного самоуправления.



Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
			Истец полагает, что отсутствие установленного ОМСУ размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не возлагает на нее обязанность нести расходы в том размере, в котором эти расходы несут собственники жилого помещения.	договором управления многоквартирным домом.	содержанию общего имущества обусловлен фактом использования этого имущества лицами, проживающими в многоквартирном доме, а не их правовым положением.
Дело № 3А-788/2016~М-718/2016 <sup>135</sup>	<u>Истец:</u> физическое лицо <u>Ответчик:</u> ОМСУ	Административное исковое заявление физического лица о признании не действующим со дня принятия решения ОМСУ об установлении на территории муниципального образования размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МКД, или которые не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на общем собрании.	Административный ответчик, путем издания оспариваемого муниципального правового акта (далее – МПА) вынуждает заявителя нести расходы на содержание и ремонт жилых помещений в размерах, превышающих установленные соответствующими договорами управления; размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть соразмерным утвержденному (общим собранием собственников или на конкурсе, проведенном ОМСУ) перечню, объемам и качеству услуг и работ.	Оспариваемый МПА не нарушает права заявителя, затрагивает права и законные интересы собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МКД и решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения. Оспариваемое решение не лишает права лиц, владеющих жилыми помещениями на праве собственности в МКД, инициировать проведение собрания с целью установления размера платы за содержание и ремонт жилых помещений, и в случае принятия ими такого решения действие установленного ОМСУ размера платы для них прекращается.	Решение областного суда оставить без изменения, апелляционную жалобу физического лица. без удовлетворения, поскольку оспариваемый МПА не лишает права лиц, владеющих жилыми помещениями на праве собственности в МКД, инициировать проведение собрания с целью установления размера платы за содержание и ремонт жилых (нежилых) помещений, и в случае принятия ими такого решения действие установленного ОМСУ размера платы для них прекращается.
Дело № 3а-141/16 <sup>136</sup>	<u>Истец:</u> физическое лицо	Административное дело по апелляционной жалобе	ОМСУ в нарушение требований норм жилищного	Решением ОМСУ для нанимателей жилых помещений	Решение суда субъекта РФ оставить без изменения,

<sup>135</sup> Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 22 марта 2017 г. № 4-АПГ17-3.

<sup>136</sup> Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 16 июня 2016 г. № 4-АПГ16-7.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	<u>Ответчик:</u> ОМСУ	ОМСУ на решение суда субъекта РФ о признании недействующим решения ОМСУ об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.	законодательства необоснованно дважды в год установил плату за содержание и ремонт жилого помещения. Оспариваемым МПА установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в зависимости от положения таких помещений в доме, а именно с жителей, проживающих на 1, 2 этажах МКД, плата за пользование лифтом не взимается.	государственного или муниципального жилищного фонда по договорам социального найма жилого помещения, по договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, а также для собственников жилых помещений в МКД, которые не приняли решения о выборе способа управления МКД, для собственников помещений МКД, не принявших на общем собрании решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.	апелляционную жалобу ОМСУ без удовлетворения, поскольку оспариваемый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен на срок менее, чем один год, что противоречит требованиям федерального закона и, как следствие, фактически понуждает Истца нести расходы на оплату услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в МКД по завышенным тарифам.
Дело № А07-22164/2018 <sup>137</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОМСУ	Признать незаконным действие (бездействие) администрации городского округа, выраженного в отказе утвердить размер платы за содержание и ремонт жилых помещений в МКД; об обязанности местной администрации утвердить данную плату, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению указанным МКД, за содержание и текущий	Собственники помещений не приняли решение по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, соответственно такой размер устанавливается ОМСУ.	Собственники отказались от предложения управляющей организации повышать на спорный период установленный ими ранее размер платы за содержание и ремонт, считая ее достаточной для обеспечения финансирования работ по содержанию дома, следовательно, ОМСУ не имеет правовых оснований для утверждения размера соответствующей платы для указанного МКД.	Отказать управляющей организации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, ОМСУ правомерно отказал управляющей организации в утверждении размера платы за содержание жилых помещений для спорного МКД, поскольку решением общего собрания

<sup>137</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2020 г. № 309-ЭС20-4744.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		ремонт общего имущества в МКД согласно утвержденному перечню услуг и работ в целях содержания общего имущества этого дома, в указанном размере.			собственников помещений спорного МКД, оформленным соответствующим протоколом, который не оспорен и не признан недействительными, подтверждается, что собственники отказались от предложения управляющей организации повышать размер платы за содержание и ремонт жилых помещений в МКД.
Дело № А68-6087/2017 <sup>138</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> собственник нежилого помещения в МКД	Собственник нежилого помещения (Заявитель) обратился в ВС РФ с жалобой признать решения нижестоящих судов в удовлетворении исковых требований управляющей организации в части взыскания с Заявителя задолженности за содержание и ремонт общего имущества МКД.	Решение собственников помещений в МКД, оформленное протоколом, и заключенным договором управления предусматривает возможность управляющей организации ежегодно индексировать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на индекс потребительских цен в Российской Федерации на май каждого текущего года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года. Установление размера платы в таком порядке, в силу договора управления МКД производится в случае не принятия собственниками иного решения по данному вопросу.	Повышение платы за содержание и текущий ремонт управляющей компанией без решения общего собрания на основании условий договора управления не соответствует действующему законодательству.	Отказать собственнику нежилого помещения в МКД в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку собственники фактически определили порядок дальнейшего изменения (увеличения) платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД с учетом ежегодной индексации на индекс потребительских цен.

<sup>138</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15 ноября 2019 г. № 310-ЭС19-20220.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А43-38632/2017 <sup>139</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН	ОГЖН (Заявитель) обратилась в ВС РФ с жалобой на решения нижестоящих судов признать недействительным предписание ОГЖН о возложении на управляющую организацию обязанности произвести собственникам помещений в МКД перерасчет размера платы за жилое помещение без учета индекса потребительских цен согласно принятого собственниками размера платы за жилое помещение и прекратить дальнейшее начисление платы с применением индекса потребительских цен.	Ежегодная индексация размера платы за содержание жилья, применяемая управляющей организацией, основана на решениях общих собраний собственников помещений в МКД, установивших размер платы за содержание и ремонт и порядок определения размера платы, а также на условиях договоров управления МКД и не противоречит жилищному законодательству.	Установление и изменение размера платы за жилое помещение допускается в форме решений собственников помещений в МКД, а спорные условия договоров управления, на которые ссылается Заявитель, устанавливаются ином порядком установления размера платы за жилое помещение, не предусмотренный жилищным законодательством.	Отказать ОГЖН в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, предписание ОГЖН управляющей организации об устраниении выявленных нарушений обязательных требований признать незаконным и отменить, поскольку решения собственников помещений, оформленные соответствующими протоколами, и заключенные договоры управления предусматривают возможность управляющей компании ежегодно индексировать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на индекс потребительских цен.
Дело № А46-8874/2017 <sup>140</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН	Признать действительным предписание ОГЖН (Заявитель) о возложении на управляющую организацию обязанности при расчете платы за содержание общего имущества в МКД применять решение общего собрания	Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД (часть 1 статьи 156 ЖК РФ) с учетом предложений управляющей организации (часть 7 статьи 156 ЖК РФ). ОГЖН при проведении проверки и	Увеличение управляющей организацией в одностороннем порядке размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД без учета решения общего собрания собственников жилых помещений противоречит	Отказать ОГЖН в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, поскольку собственниками помещений не учтена часть

<sup>139</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 301-КГ18-22044.

<sup>140</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29 октября 2018 г. № 304-КГ18-17518.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		собственников, оформленное протоколом.	вынесении в отношении управляющей организации предписания не учтено, что в тарифе, утвержденном общим собранием, не были учтены (исключены) расходы на техническое обслуживание и содержание автоматизированной системы дымоудаления и пожаротушения, лифта и мусоропровода, которыми оборудован МКД.	требованиям жилищного законодательства.	расходов на выполнение работ и оказание услуг, включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.
Дело № А60-28206/2017 <sup>141</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН	Признать недействительным предписание ОГЖН о возложении на управляющую организацию обязанности при расчете платы за содержание общего имущества в МКД применять решение общего собрания собственников, оформленное протоколом.	Предписание об устранении нарушений, выявленных ОГЖН о применении управляющей организацией размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД в размере, установленном местной администрацией, является незаконным и подлежащим отмене.	В ходе проверки ОГЖН установлены нарушения управляющей организацией жилищного законодательства Российской Федерации, выразившиеся в необоснованном применении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД в размере, установленном местной администрацией, превышающем размер, установленный решением общего собрания собственников помещений в МКД.	Отказать управляющей организации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, поскольку управляющей организацией нарушено жилищное законодательство Российской Федерации, выразившиеся в необоснованном применении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД в размере, превышающем размер платы, установленный решением общего собрания

<sup>141</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 1 июня 2018 г. № 309-КГ18-6345.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
					собственников помещений в данном доме, оформленным протоколом.
Дело № А62-8336/2016 <sup>142</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> местная администрация	О признании законным отказа администрации города установить размер платы за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей государственного жилищного фонда, закрепленного за Министерством обороны Российской Федерации (далее – МО РФ), в каждом МКД, так как такая плата установлена для всех нанимателей в городе.	Переданные управляющей организации в управление МКД, собственником которых является МО РФ, относятся к государственному жилищному фонду. Суд, руководствуясь частью 4 статьи 155, частью 3 статьи 156, статьей 158 ЖК РФ, пришел к выводу, что обязанность по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда возложена законом на ОМСУ.	Устанавливаемая ОМСУ плата за содержание жилого помещения носит усредненный характер и устанавливается в расчете на 1 кв. м общей площади жилого помещения. Законодательство не требует от ОМСУ установления размера платы для конкретных МКД.	Отказать местной администрации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ: у ОМСУ отсутствуют основания для отказа в удовлетворении заявлений управляющей организации об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей государственного жилищного фонда с учетом индивидуальных особенностей каждого МКД и обязать ОМСУ повторно рассмотреть обращение управляющей организации и совершить предусмотренные законом действия.
Дело № А42-3666/2016 <sup>143</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> местная администрация	О признании законным отказа местной администрации установить размер платы за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей	Управляющая организация в соответствии с договором управления жилищным фондом, закрепленным за МО РФ, обязуется принимать от нанимателей плату за	Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления спорными МКД местной администрацией не проводился, а договором управления жилищным фондом	Решение нижестоящих арбитражных судов оставить без изменения, а кассационную жалобу местной администрации – без удовлетворения,

<sup>142</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2018 г. № 310-КГ18-4171.

<sup>143</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 9 октября 2017 г. № 307-КГ17-13648.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		государственного жилищного фонда, закрепленного за МО РФ, в каждом МКД, так как такая плата установлена для всех нанимателей в городе.	содержание и текущий ремонт общего имущества, плату за пользование жилым помещением (плату за наем), а также плату за управление жилищным фондом, коммунальные и другие услуги в соответствии с техническими соглашениями, заключаемыми в рамках указанного договора.	уже установлена плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД, управление которыми осуществляет управляющая организация, следовательно, у местной администрации нет обязанности определять для управляющей организации какую-либо плату.	поскольку обязанность по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда возложена законом на ОМСУ.
Дело № А50-14137/2016 <sup>144</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> местная администрация	Управляющая организация (Заявитель) обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа администрации города в установлении платы за содержание и текущий ремонт для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда МО РФ; об обязанности администрации установить дифференцированный размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, обслуживаемого Заявителем.	На основании договора управления МКД, заключенного между Министерством обороны Российской Федерации (государственный заказчик) и управляющей организацией, Заявитель осуществляет управление жилищным фондом, закрепленным за МР РФ, местная администрация на основании части 3 статьи 156 ЖК РФ обязана была рассмотреть представленные документы для установления тарифа на содержание жилых помещений для нанимателей.	На территории муниципального образования в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 156 ЖК РФ, применяется размер платы за содержание жилого помещения, установленный постановлением администрации об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, которым для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального и государственного жилищных фондов установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.	В удовлетворении заявленных требований управляющей организации отказать, поскольку собственником данного жилищного фонда является Российская Федерация в лице МО РФ, которым в соответствии с договором уже принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений в указанных домах в соответствии с постановлением местной администрации об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, ссылка Заявителя на судебную практику по другим делам не может быть принята во внимание.

<sup>144</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 7 сентября 2017 г. № 309-КГ17-11883.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А62-3593/2016 <sup>145</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> местная администрация	Управляющая организация обратилась в Арбитражный суд субъекта РФ с заявлением о признании незаконным отказа местной администрации (Заявитель) от установления размера платы для граждан за содержание и ремонт жилых помещений государственного жилищного фонда, находящегося в управлении управляющей организации по договору управления, и об обязанности администрации установить такой размер платы жилищным фондом, закрепленным за МО РФ.	Размер платы для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального фонда устанавливается ОМСУ. Отказ местной администрации является незаконным, поскольку нарушает права управляющей организации в осуществлении экономической деятельности в части надлежащего обеспечения выполнения договорных обязательств по договору управления.	В соответствии с частью 3 статьи 154 и частью 4 статьи 158 ЖК РФ ОМСУ установлен размер платы за наем и размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений.	Отказать местной администрации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку обязанность по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда возложена законом на ОМСУ.
Дело № А75-10618/2015 <sup>146</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН	О признании недействительным предписания ОГЖН управляющей организации (Заявитель) о необходимости провести перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения.	Договором управления МКД предусмотрено, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей компании, который индексируется при изменении уровня инфляции (уровня потребительских цен), но не чаще одного раза в год.	Ни собственники помещений, ни ОМСУ не принимали решения об увеличении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, следовательно, действия управляющей организации по повышению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в одностороннем порядке без проведения собрания собственников помещений в МКД являются незаконными.	Отказать управляющей организации в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии ВС РФ, поскольку основным способом установления и изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников (всех ее составных частей) на законодательном уровне определен только способ в

<sup>145</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17 июля 2017 г. № 310-КГ17-8331.

<sup>146</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2016 г. № 304-КГ16-8003.



Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
					виде волеизъявления собственников помещений в МКД посредством принятия решения об этом на общем собрании.
Дело № А16-521/2015 <sup>147</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН	Заявление управляющей организации о признании недействительным предписания ОГЖН применять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере, установленном договором управления МКД, а не в размере, установленном решением ОМСУ.	На момент заключения договора управления МКД размер платы за содержание и ремонт жилых помещений был установлен постановлением ОМСУ. Размер платы был изменен в соответствии с договором управления МКД на основании более позднего постановления ОМСУ о размере платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МКД, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения.	В договоре управления МКД отсутствовали положения, на основании которых возможно изменение платы за содержание и ремонт жилых помещений. В рассматриваемом случае не может быть применено положение части 4 статьи 158 <sup>148</sup> ЖК РФ, так как действуют условия договора, заключенного в соответствии со статьей 163 <sup>149</sup> ЖК РФ по результатам открытого конкурса.	Заявление управляющей организации не удовлетворено, так как управляющей организацией не соблюден установленный порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, поскольку собственниками помещений не было принято решение об изменении размера платы, а также отсутствовали доказательства созыва управляющей организацией общего собрания собственников либо направления им предложения об увеличении размера платы путем изменения условий договора и доказательства,

<sup>147</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2016 г. № 303-КГ16-4476.

<sup>148</sup> Часть 4 статьи 158 ЖК РФ: Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (см. приказ Минстроя России от 6 апреля 2018 г. № 213/пр.).

Статья 163. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности

<sup>149</sup> Статья 163 ЖК РФ: Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
					подтверждающие необходимость увеличения платы ввиду увеличения расходов при исполнении договора.
Дело № А48-409/2015 <sup>150</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН	О признании недействительным предписания ОГЖН о выполнении собственникам помещений в МКД перерасчета размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в МКД.	Сохранение ранее действовавшего размера платы за содержание и текущий ремонт не обеспечивало надлежащее содержание общего имущества. Новые размеры платы по видам работ установлены постановлением администрации города (решением ОМСУ).	Управляющая организация увеличила предложенный собственникам размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, злоупотребило правом, нарушив регламентированный законодательством порядок ценообразования, что повлекло нарушение жилищных прав граждан – собственников жилых помещений в МКД. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилых помещений и принятие соответствующего решения в виде совершения конклюдентных действий (выставление управляющей организацией счетов за оплату жилищных услуг, внесение собственниками и нанимателями жилых помещений платы в повышенном размере) ЖК РФ не предусмотрено.	Отказать управляющей организации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку установлен факт произвольного применения управляющей организацией размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.
Дело № А07-19224/2014 <sup>151</sup>	<u>Истец:</u>	Управляющая организация обратилась ВС РФ с жалобой	По мнению управляющей организации, судом не принято	Выявлено нарушение в платежных документах, в статье	В передаче кассационной жалобы управляющей

<sup>150</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 марта 2016 г. № 310-КГ16-3004.

<sup>151</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 2 ноября 2015 г. № 309-КГ15-13693.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН	на решения арбитражных судов о признании законным предписания ОГЖН о неприменении размера платы за содержание и текущий ремонт, который был утвержден на общем собрании собственников помещений в МКД, протокол которого признан недействительным апелляционным определением Верховного Суда субъекта Российской Федерации.	во внимание, что в соответствии со ст. 20 ЖК РФ отдел муниципального контроля ограничен полномочиями в проведении муниципального контроля только в отношении жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду, определению такого жилищного фонда указано в ст. 19 ЖК РФ.	«содержание и текущий ремонт», указанный размер платы утвержден на общем собрании собственников помещений в МКД, протокол которого признан не действительным апелляционным определением Верховного суда субъекта Российской Федерации.	организации для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ отказать, поскольку управляющая организация не имела правовых оснований для указания в документах на оплату размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с принятием апелляционного определения Верховного суда субъекта Российской Федерации о признании такого протокола недействительным.
Дело № А68-1402/2014 <sup>152</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> организация – собственник нежилого помещения в МКД	Заявление собственника нежилого помещения в МКД в ВС РФ об отмене решений нижестоящих судов о исполнении организацией – собственником нежилого помещения в МКД обязанности по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.	Решением общего собрания собственников помещений в МКД управляющая организация выбрана в качестве управляющей организации МКД, этим же решением утвержден размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД.	Неправильное применение управляющей организацией тарифа при расчете задолженности, как для жилых помещений, поскольку размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв. м общей площади установлен на общем собрании собственников помещений, между сторонами отсутствует заключенный договор управления МКД, ЖК РФ к отношениям сторон не может быть применен, так как речь идет о нежилом помещении, истец не	Отказать организации – собственнику нежилого помещения в МКД в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку отсутствуют в силу закона основания для освобождения организации, являющейся собственником нежилого помещения в МКД, от исполнения обязанности по несению расходов по содержанию

<sup>152</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 3 июня 2015 г. № 310-ЭС15-5483.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
				предоставил обоснованный расчет стоимости обслуживания квадратного метра площади, ответчик самостоятельно заключил договоры на поставку коммунальных ресурсов с РСО, на санитарную очистку территории мусорной контейнерной площадки, на ликвидацию аварий и повреждений внутренних инженерных сетей ГВС, ХВС, канализации, отопления, энергоснабжения.	общего имущества. Отсутствие договорных отношений не освобождает ответчика от оплаты названных расходов. Задолженность ответчика рассчитана пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в МКД.
Без № <sup>153</sup>	<u>Истец:</u> физическое лицо <u>Ответчик:</u> ОМСУ	Физическое лицо обратилось в суд с заявлением об оспаривании акта местной администрации «Конкурсная документация открытого конкурса на право заключения договора управления МКД» в части установления нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.	Не согласившись с установленными в оспариваемом акте расчетами платы за содержание и ремонт жилого помещения, физическое лицо обратилось в суд с заявлением об оспаривании данного акта в части его распространения на МКД, в котором он проживает.	ОМСУ утвержден акт «Конкурсная документация открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом», который официально опубликован в местной газете.	Материал направить в суд надзорной инстанции для решения вопроса о принятии заявления физического лица об оспаривании действий ОМСУ к производству суда, поскольку при вынесении судебных решений имела место судебная ошибка, повлекшая нарушение конституционного права гражданина на доступ к правосудию без устранения которой невозможно восстановление и защита существенно нарушенных прав, свобод и законных интересов заявителя.

<sup>153</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 18 августа 2010 г. № 75-В10-3.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А62-3397/2013 <sup>154</sup>	<u>Истец:</u> ОМСУ <u>Ответчик:</u> УФАС <sup>155</sup> по субъекту Российской Федерации	УФАС (Заявитель) обратилось в ВС РФ с заявлением о пересмотре в порядке надзора решения арбитражного суда субъекта РФ, постановления арбитражного апелляционного суда и постановления федерального арбитражного суда округа по данному делу ввиду нарушения прав и законных интересов неопределенного круга лиц.	Гражданка обратилась в антимонопольный орган с жалобой на нарушение ОМСУ антимонопольного законодательства, поскольку, по ее мнению, действия ОМСУ по установлению платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД для неопределенного круга лиц являются неправомерными: в части установления платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МКД, или если принятое решение о выборе способа управления МКД не реализовано, а также для неопределенного круга собственников жилых помещений, которые осуществили выбор способа управления МКД, но на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.	Суды исходили из того, что целью принятия ОМСУ спорных решений является не регулирование ОМСУ цен на рынке услуг управления многоквартирными домами, а исполнение им полномочий, предусмотренных пунктом 4 статьи 158, пунктом 3 статьи 156 ЖК РФ в целях определения размера платы за содержание и ремонт жилых помещений до проведения конкурса по выбору управляющей организации либо до принятия соответствующих решений об установлении платы собственниками жилых помещений в МКД.	В передаче решений, постановлений по делу нижестоящих арбитражных судов в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора управлению Федеральной антимонопольной службы отказать, поскольку указанные нормативные правовые акты ОМСУ устанавливают для названной категории собственников жилых помещений альтернативное поведение до принятия ими соответствующих решений по установлению платы за содержание и ремонт жилых помещений.
Дело № А12-3617/2013 <sup>156</sup>	<u>Истец:</u> ОМСУ <u>Ответчик:</u>	Заявление местной администрации в ВАС РФ о пересмотре в порядке	У РОИВ отсутствовали правовые основания для анализа установления платы за	Представительным органом государственной власти субъекта Российской	В передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке

<sup>154</sup> Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 июля 2014 г. № ВАС-9735/14.

<sup>155</sup> УФАС: управление Федеральной антимонопольной службы.

<sup>156</sup> Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 января 2014 г. № ВАС-20021/13.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	орган государственной власти субъекта Российской Федерации (РОИВ)	надзора решения и постановлений по данному делу нижестоящих арбитражных судов о признании незаконными и не соответствующими законодательству действий РОИВ, выразившихся в проведении проверки исполнения ОМСУ полномочий по установлению размера платы за содержание и ремонт жилых помещений.	содержание и ремонт жилого помещения.	Федерации поручено РОИВ провести проверку обоснованности увеличения ОМСУ тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства для населения.	надзора решения и постановлений нижестоящих арбитражных судов отказать, поскольку акт проверки является материальным оформлением результатов проведенного контрольного мероприятия, не содержит обязательных предписаний (распоряжений), не возлагает на проверяемых лиц каких-либо обязанностей и не относится к ненормативным правовым актам.
Дело № А33-8224/2013 <sup>157</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> региональное управление Роспотребнадзора <sup>158</sup>	Заявление управляющей организации в ВАС РФ о пересмотре судебных актов о признании незаконным и отмене постановления регионального управления Роспотребнадзора о привлечении управляющей организации к административной ответственности, предусмотренной частью 2 статьи 14.6 <sup>159</sup> КоАП РФ в связи с жалобой на осуществление управляющей организацией сбора платы за услуги по содержанию МКД в размере, не установленном	Неправильное применение судами норм права, регулирующих правоотношения по регулированию цен: тариф на жилищную услугу правомерно рассчитан и утвержден управляющей организацией в соответствии с решением ОМСУ, в договоре управления МКД надлежащим образом установлен способ определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД. Заявитель не может инициировать проведение общего собрания собственников помещений в МКД, действующим законодательством	В адрес регионального управления Роспотребнадзора поступило заявление от собственника жилого помещения в МКД с жалобой на осуществление управляющей организацией сбора платы за услуги по содержанию МКД в размере, не установленном собственниками помещений в МКД. Управляющей организацией самовольно в одностороннем порядке принято решение о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения без учета прав и интересов собственников	В передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора решения и постановлений нижестоящих арбитражных судов управляющей организации отказать, поскольку доказательств созыва общего собрания для решения вопроса об установлении платы заявителем суду не представлено, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в указанном МКД общим собранием собственников помещений не

<sup>157</sup> Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2013 г. № ВАС-17395/13.

<sup>158</sup> Роспотребнадзор: Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

<sup>159</sup> статьи 14.6 КоАП РФ: нарушение установленного порядка регулирования цен.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		собственниками помещений в МКД.	не регламентирован порядок и условия подачи предложений управляющей организацией собственникам помещений.	помещений без проведения их общего собрания.	устанавливался, собственники жилых помещений не обращались в ОМСУ об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.
Дело № А13-6157/2012 <sup>160</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОМСУ	Заявление местной администрации о пересмотре в порядке надзора постановлений арбитражного апелляционного суда и федерального арбитражного суда округа по иску управляющей компании к местной администрации о взыскании задолженности за содержание, ремонт и коммунальные платежи за жилые помещения, находящиеся в собственности муниципального образования и предоставленные физическим лицам по договорам социального найма. Местная администрация просит постановления нижестоящих судов отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права.	Неоплата (задолженность) нанимателями услуг по содержанию общего имущества и коммунальных услуг управляющей компании. Предъявленная ко взысканию по делу задолженность представляет собой разницу между платой, внесенной нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, и платой, установленной договорами управления МКД.	Отсутствие у местной администрации установленной законом обязанности оплачивать за нанимателей жилых помещений задолженность за содержание общего имущества жилого дома и коммунальные платежи. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возложена законом на нанимателей. Обстоятельство, что наниматели не производят оплату коммунальных услуг, содержания и ремонта жилого помещения, не может служить основанием для привлечения к ответственности собственника (наймодателя) квартир, поскольку действующим законодательством не предусмотрено возложение субсидиарной обязанности по внесению платы за пользование жилым помещением на ОМСУ.	Дело передано в Президиум ВАС РФ, решение арбитражного суда субъекта Российской Федерации оставлено в силе – в удовлетворении исковых требований управляющей организации отказано, поскольку обязанность наймодателя по выплате в соответствии с частью 4 статьи 155 ЖК РФ (если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке) может иметь место только в случае установления в договоре управления платежей, не

<sup>160</sup> Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 сентября 2013 г. № ВАС-7111/13.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
					предусмотренных в договоре социального найма.
Дело № А70-12709/2011 <sup>161</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> индивидуальный предприниматель – собственник нежилого помещения в МКД	Заявление управляющей организации в ВАС РФ о взыскании задолженности за оказанные услуги по содержанию общего имущества в МКД. Индивидуальный предприниматель, являясь собственником встроенного нежилого помещения, расположенного в указанном МКД, плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД не вносил. Договор между сторонами спора заключен не был.	Ответчик не надлежащим образом исполнил обязательства по оплате оказанных услуг. Истцом были применены тарифы, указанные в муниципальном правовом акте.	Истцом неверно применены тарифы, подлежащие применению, а также неверно произведен расчет задолженности. Согласно конкурсной документации по отбору управляющей организации для управления МКД стоимость обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД определена в договоре управления МКД, иски требования подлежат удовлетворению в указанном размере.	В передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора решения и постановлений нижестоящих арбитражных судов отказать, так как иски требования удовлетворены полностью в размере стоимости обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, т.е. в том размере, в котором они подлежали удовлетворению.
Дело № А08-5791/2011 <sup>162</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> местная администрация	Заявление управляющей организации в ВАС РФ о признании незаконным бездействия местной администрации, выразившегося в неустановлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД, с обязанием администрации устранить допущенные нарушения закона и установить размер платы за содержание и	Управляющая организация обратилась в ОМСУ с заявлением об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД, сообщив о том, что собственники жилых помещений в МКД проголосовали против утверждения предложенного управляющей организацией тарифа, что послужило основанием для указанного обращения.	В силу норм жилищного законодательства ОМСУ устанавливает размера платы за содержание и ремонт жилого помещения только в том случае, если собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об их установлении. Протоколы общих собраний составлены с нарушением норм действующего законодательства: отсутствовал кворум собраний, протоколы не	В передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора решения и постановлений нижестоящих арбитражных судов отказать, поскольку суды посчитали недоказанным проведение в установленном законом порядке общих собраний собственников указанных помещений, что является фактическим основанием для установления

<sup>161</sup> Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18 октября 2012 г. № ВАС-14260/12.

<sup>162</sup> Определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 18 июня 2012 г. № ВАС-6798/12.



Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		ремонт жилого помещения в МКД.		оформлены в соответствии с установленными требованиями. Заявление об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД и документы собраний были возвращены управляющей организации для организации проведения собраний в установленном законом порядке.	администрацией размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «Консультант Плюс».

## Приложение 5.

### Результаты анализа судебных споров по требованиям о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, дошедших для разрешения до Верховного Суда Российской Федерации

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А33-1777/2017 <sup>163</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> местная администрация	Кассационная жалоба местной администрации (Заявитель) в ВС РФ по отмене решений нижестоящих судов по заявлению управляющей организации, которая подала заявку на участие в конкурсе, о признании незаконными действий местной администрации по отказу в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации в связи с тем, что собственники помещений в МКД выбрали и реализовали способ управления.	Лица, принявшие участие в общих собраниях, решения которых оформлены протоколами, не обладали зарегистрированными в установленном порядке правами собственности на жилые помещения в МКД в необходимом объеме (в качестве основания возникновения права собственности названы акты приема-передачи).	Участники долевого строительства фактически владеют, пользуются и распоряжаются построенным объектом недвижимости с момента подписания передаточных актов и фактически осуществляют права собственника, и с этого момента, а не с момента государственной регистрации права собственности у них возникает обязанность по заключению договора управления МКД с управляющей организацией.	Кассационную жалобу местной администрации оставить без удовлетворения: у администрации отсутствовали основания для отказа от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД в связи с тем, что лица, принявшие участие в общих собраниях, решения которых оформлены протоколами, не обладали зарегистрированными в установленном порядке правами собственности на жилые помещения в МКД в необходимом объеме.
Дело № А41-65357/2021 <sup>164</sup>	<u>Истец:</u> ТСЖ <u>Ответчик:</u> ОГЖН	О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о признании незаконными решений ОГЖН об отказе ТСЖ (Заявитель) во внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ и возврате заявления в отношении МКД,	По результатам общего собрания собственниками помещений в МКД в форме очно-заочного голосования, оформленного протоколом, принято решение о выборе способа управления - управление товариществом собственников жилья;	Несоответствие заявления и документов требованиям, установленным подпунктом «е» пункта 5 Порядка № 938/пр. При подаче заявления товариществом не было представлено сведений о надлежащем уведомлении собственников о проведении собрания, при его повторном	Отказать ТСЖ в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ: по результатам внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД,

<sup>163</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 17 мая 2018 г. № 302-КГ17-19413.

<sup>164</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29 августа 2022 г. № 305-ЭС22-15800.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		управление которым осуществляет ТСЖ.	утверждено наименование ТСЖ.	обращении установлено наличие более позднего решения общего собрания, на котором собственники помещений спорного МКД воспользовались своим правом на выбор управляющей организации.	оформленного протоколом, ранее принято решение о выборе управляющей организации. Решением ОГЖН в реестр лицензий субъекта РФ внесены сведения об осуществлении управления управляющей организацией указанным МКД.
Дело № А36-141/2021 <sup>165</sup>	<u>Истец:</u> ТСЖ <u>Ответчик:</u> ОГЖН	Оспаривание товариществом (Заявитель) отказа ОГЖН в исключении сведений из реестра лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД об управлении МКД управляющей организацией.	Создание товарищества ранее включения в реестр лицензий иной управляющей компании в отношении спорного МКД. Копии решений и протокол общего собрания собственников помещений в МКД, согласно которому собственниками принято решение об отказе от управляющей организации, поступил в ОГЖН от инициатора собрания.	Непредставление в период проверки подлинников решений общего собрания собственников помещений в спорном МКД, а также документов, подтверждающих выбор собственниками помещений данного дома способа управления: подлинники документов, подтверждающих выбор собственниками помещений в МКД способа управления – управление ТСЖ (решение общего собрания собственников); информация об уведомлении управляющей организации о принятом на общем собрании собственников МКД решении об отказе от управляющей организации.	Отказать ТСЖ в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку документы о соблюдении обязательных требований по проведению общих собраний в соответствии со статьями 45 - 48 ЖК РФ, решения собственников помещений в МКД о создании и выборе ТСЖ, ТСЖ не были представлены. Отказ ОГЖН в исключении сведений не препятствует повторному обращению ТСЖ на основании необходимого комплекта документов, подтверждающих смену способа управления МКД.
Дело № А56-30654/2020 <sup>166</sup>	<u>Истец:</u>	О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по	Основанием для внесения МКД в реестр лицензий управляющей	Решение общего собрания собственников помещений о	Отказать управляющей организации в передаче

<sup>165</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15 августа 2022 г. № 310-ЭС22-12474.

<sup>166</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30 июля 2021 г. № 307-ЭС21-11986.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН	делу об оспаривании управляющей организацией (Заявитель) распоряжения ОГЖН об отказе во внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ. Управляющая организация в связи с расторжением договора управления МКД с прежней управляющей организацией, а также заключением договора управления МКД с ней на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом, обратилась в инспекцию с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ.	организации, согласно заявлению, указан протокол общего собрания собственников помещений в МКД с решением о выборе управляющей организации и договор управления МКД, заключенный на основании указанного протокола общего собрания.	выборе управляющей организации не является последним; сведения об МКД размещены в разделе реестра, содержащем перечень адресов домов, управление которыми осуществляет другая управляющая организация. Заявление управляющей организации не соответствовало подпункту «в» пункта 5 Порядка № 938/пр, которым установлено требование об отсутствии противоречий сведений, представленных заявителем, сведениям, содержащимся в реестре на момент рассмотрения заявления.	кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку оспариваемое распоряжение соответствует действующему законодательству и не нарушает права и интересы заявителя.
Дело № А32-15326/2020 <sup>167</sup>	<u>Истец:</u> новая управляющая организация <u>Ответчик:</u> прежняя управляющая организация	Кассационная жалоба прежней управляющей организации (Заявитель) о пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу об обязанности передать техническую и иную документацию, необходимую для управления МКД, новой управляющей организации.	Собственники помещений в МКД на общих собраниях приняли решение о выборе новой управляющей организации и о расторжении договора управления, заключенного ранее с прежней управляющей организацией, что свидетельствует о наличии у последней обязанности передать истребуемую документацию.	Прежняя управляющая организация передала все имеющиеся у нее документы в адрес новой управляющей организации. В отношении оставшейся части непереданных документов Заявитель пояснил, что они были украдены в результате взлома офисного помещения. Заявитель не представил по указанию суда копию заявления, составленного в правоохранительные органы, с перечислением документов,	Отказать в передаче кассационной жалобы прежней управляющей организации для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку истребуемые истцом документы соответствуют перечню технической документации, подлежащих передаче, предусмотренному пунктами 24 и 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме,

<sup>167</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29 июля 2021 г. № 308-ЭС21-11704.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
				которые были похищены в результате взлома.	утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.
Дело № А32-47389/2018 <sup>168</sup>	<u>Истец:</u> ОГЖН <u>Ответчик:</u> управляющая организация	Заявление ОГЖН в ВС РФ об аннулировании выданной управляющей организации лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.	Инспекция установила, что лицензионной комиссией субъекта РФ принято решение об обращении в суд с заявлением об аннулировании выданной управляющей организации лицензии в связи с отсутствием в течение шести месяцев в Реестре лицензий сведений о МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет управляющая организация. Неосуществление управляющей организацией лицензионной деятельности в течение длительного времени при наличии у нее соответствующей лицензии вводит в заблуждение потенциальных потребителей услуг в области управления МКД и не гарантирует им надлежащее качество оказываемых лицензиатом услуг.	Управляющей организации выдана лицензия, о чем в Реестр лицензий внесены сведения. Согласно представленным в суд протоколам внеочередных общих собраний собственники помещений в двух МКД приняли решение о выборе управляющей организации управляющей организацией. На основании протоколов собраний заключены договоры управления МКД. Доказательств того, что управляющая организация прекратила управление перечисленными в договорах управления МКД или собственниками помещений в качестве управляющей организации избрана иная организация, не представлено.	Отказать ОГЖН в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку доказательств того, что управляющая организация прекратила управление перечисленными в договорах управления МКД или собственниками помещений в качестве управляющей организации избрана иная организация, не представлено, а наличие формальных признаков нарушения не может служить достаточным основанием для принятия судом решения об аннулировании лицензии.
Дело № А07-25131/2018 <sup>169</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u>	Считая отказ во внесении изменений в реестр лицензий незаконным, управляющая организация (Заявитель)	В соответствии с протоколом общего собрания утвержден Совет дома и утверждены его полномочия, в т. ч. по	Приложенный управляющей организацией к заявлению протокол не содержал однозначного решения	Отказать управляющей организации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном

<sup>168</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19 марта 2020 г. № 308-ЭС20-1943.

<sup>169</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 декабря 2019 г. № 309-ЭС19-22901.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	ОГЖН	обратилась в арбитражные суды и ВС РФ с заявлением о возложении обязанности на ОГЖН внести изменения в реестр лицензий субъекта РФ в связи с тем, что управляющая организация заключила договор управления МКД.	заключению и расторжению договора управления МКД с управляющей организацией.	собственников о выборе способа управления МКД, а решение собрания членов совета МКД о выборе управляющей организации не соответствовало условиям, определенным решением общего собрания собственников помещений. Приказом ОГЖН во внесении изменений в реестр лицензий отказано в связи с несоответствием представленных управляющей организацией заявления и документов требованиям подпункта «а» пункта 3 Порядка № 938/пр, а именно: отсутствие протокола общего собрания собственников помещений в МКД о выборе управляющей организации и заключении с ней договора управления МКД.	заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку протокол не содержал однозначного решения собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, а решение собрания членов совета многоквартирного дома о выборе управляющей организации не соответствовало условиям, определенным решением общего собрания собственников помещений.
Дело № А17-1382/2018 <sup>170</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН	О признании недействительными и отмене приказов ОГЖН об отказе во внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ; обязанности ОГЖН внести в реестр лицензий субъекта РФ изменения путем включения МКД в перечень домов, находящихся под управлением управляющей организации.	Собственники помещений в МКД приняли решения о смене управляющей организации путем перехода домов под управление новой управляющей организации с момента внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ, которые оформлены протоколами.	Отсутствие договора управления МКД, заключенного лицензиатом с 50% собственниками помещений в МКД в соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ. Суды исходили из того, что копии договоров управления, заключенные управляющей организацией с двумя собственниками помещений, представленные в качестве надлежащего доказательства заключения договора управления,	В передаче дела в Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ управляющей организации отказано, поскольку в соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях,

<sup>170</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 10 апреля 2019 г. № 301-ЭС19-1576.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
				не могут свидетельствовать о реализации решения общего собрания собственников помещений в МКД по выбору управляющей организации в качестве управляющей организации.	указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора управления МКД. Доказательств представления в лицензирующий орган помимо иных документов договора управления, соответствующего требованиям части 1 статьи 162 ЖК РФ, управляющей организацией не представлено.
Дело № А19-12594/2013 <sup>171</sup>	<u>Истец:</u> ОГЖН <u>Ответчик:</u> управляющая организация	ОГЖН (Заявитель) обратился в ВС РФ с заявлением (жалобой) о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в МКД, оформленного протоколом подведения итогов заочного голосования, о выборе в качестве управляющей организации управляющей организации.	Нарушение порядка проведения общего собрания собственников помещений в МКД, в частности, протокол общего собрания собственников подписан сотрудниками управляющей организации и не содержит сведений о собственниках помещений, принимавших решение на собрании. Судами не дана оценка доводам собственников помещений (третьих лиц), изложенных в представленных ими отзывах, о том, что они не принимали участия в собрании.	Управляющая организация не является надлежащим ответчиком по иску, поскольку такие иски должны быть обращены к инициатору собрания, на котором избирается управляющая организация (последняя лишь вправе присутствовать на собрании, однако созывать и проводить его не уполномочена).	В передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ отказано, поскольку требование предъявлено к ненадлежащему ответчику – управляющей организации, надлежащими ответчиками по данному иску являются собственники помещений в МКД.

<sup>171</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 ноября 2015 г. № 302-ЭС15-14438.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А16-124/2012 <sup>172</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> местная администрация	Управляющая организация обратилась в ВС РФ с заявлением о пересмотре в порядке надзора судебных актов по делу о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в МКД в части избрания другой управляющей организации, признании действующим договора управления, заключенного местной администрацией с истцом.	На основании распоряжения главы местной администрации по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации в порядке части 4 статьи 161 ЖК РФ, между администрацией и управляющей организацией заключен договор управления МКД.	Общим собранием собственников помещений в МКД принято решение, оформленное протоколом, о выборе иной управляющей организации, требование истца предъявлено к ненадлежащему ответчику.	В передаче дела в Президиум ВАС РФ отказано, поскольку суды сделали правильный вывод о том, что собственники помещений в МКД наделены в силу закона правом на односторонний отказ от договора управления в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации, истец не является собственником помещений в МКД и не вправе обжаловать указанное решение.

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «Консультант Плюс».

<sup>172</sup> Определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 28 января 2013 г. № ВАС-18454/12.



## Приложение 6.

### Результаты анализа судебных споров по требованиям о передаче технической документации на многоквартирный дом, дошедших для разрешения до Верховного Суда Российской Федерации

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А76-25884/2020 <sup>173</sup>	<u>Истец:</u> вновь избранная управляющая организация <u>Ответчик:</u> прежняя управляющая организация	Заявление вновь избранной управляющей организации в ВС РФ об обязанности прежней управляющей организации передать технический паспорт, проектную документацию на МКД, а также протоколы общих собраний собственников помещений в МКД с бюллетенями.	Невыполнение ответчиком обязательств по передаче новой управляющей организации технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, в случае отсутствия у ответчика каких-либо документов, он должен восстановить их и передать вновь избранной управляющей организации.	В возражениях ответчик указывает на передачу истцу всей имеющейся у него технической документации, на спорный многоквартирный дом, а также иные связанные с управлением домом документы, что подтверждается актом приема-передачи от 27 сентября 2020 г., который подписан истцом без замечаний.	Отказать вновь избранной управляющей организации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ: оснований для возложения на ответчика обязанности по передаче протоколов общих собраний собственников помещений, при наличии в материалах дела только протокола о выборе ответчика в качестве управляющей организации и отсутствии доказательств проведения иных собраний, не имеется, проектная документация на МКД 1964 года постройки не сохранилась.
Дело № А21-4354/2019 <sup>174</sup>	<u>Истец:</u> вновь избранная управляющая организация <u>Ответчик:</u> предыдущая управляющая организация, договор управления МКД с	Предыдущей управляющей организацией не исполнена обязанность по передаче всех документов и технических средств, связанных с МКД, вновь выбранной управляющей организации – проектной	Истцом в ходе рассмотрения дела был сделан запрос в проектную организацию о возможности изготовления спорных частей техдокументации. Согласно ответу, при наличии имеющихся данных по дому, изготовление разделов систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и отопления и вентиляции составит сумму в размере 890 тыс. руб.	Ответчик указывает на невозможность исполнения решения, ссылаясь на отсутствие у него истребуемой проектной документации, на невозможность ее восстановления по причине неполучения ее у застройщика. Ответчиком представлен ответ от проектной организации, которым отказано в изготовлении проектной документации, а в части обязанности передачи	Обязать предыдущую управляющую организацию передать вновь избранной управляющей организации, а при отсутствии восстановить за свой счет и передать по акту приема-передачи в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу следующую техническую документацию и оборудование на МКД: • разделы проектной документации на МКД;

<sup>173</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28 марта 2022 г. № 309-ЭС22-1942.

<sup>174</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 9 апреля 2021 г. № 307-ЭС20-19764.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	которой расторгнут	документации и пожарных рукавов.		пожарных рукавов с ручным пожарным стволом, ответчик полагает, что на дату рассмотрения спора срок годности данного оборудования истек.	<ul style="list-style-type: none"> <li>передать, а в случае невозможности приобрести за свой счет пожарные рукава в количестве 84 шт., поскольку именно на ответчике как на предыдущей управляющей организации, лежит бремя доказывания объективной невозможности исполнения законодательно установленной обязанности по передаче запрашиваемых истцом документов, технических средств и оборудования, в том числе по причине их фактического отсутствия.</li> </ul>
Дело № А45-31721/2019 <sup>175</sup>	<u>Истец:</u> вновь избранная управляющая организация <u>Ответчик:</u> предыдущая управляющая организация, договор управления МКД с которой расторгнут	Обязать ответчика передать по списку техническую документацию на МКД и иные документы, связанные с управлением домом по акту приема-передачи в течение 3 дней с момента вступления в законную силу решения суда.	Истец включил в перечень истребуемой в судебном порядке технической документации на МКД паспорт фасада и энергетический паспорт дома.	Заявитель считает, что требование об изготовлении за его счет паспорта фасада и энергетического паспорта, которые не содержатся в перечне обязательной технической документации МКД и об изготовлении которых собственники помещений не принимали решения, не определяли источник финансирования, является незаконным, противоречащим пунктам 24, 26 Правил № 491.	Судебная коллегия не может согласиться с выводами нижестоящих судов в части возложения на предыдущую управляющую организацию обязанности по передаче паспорта фасада и энергетического паспорта МКД новой управляющей организации.
Дело № А04-2984/2020 <sup>176</sup>	<u>Истец:</u> вновь избранная	О возложении на ответчика обязанности передать по списку	Истец включил в перечень истребуемой документации более	Ответчик передал часть истребимых документов (заверенной в установленном	Отказать в передаче кассационной жалобы вновь избранной управляющей организации для

<sup>175</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 9 апреля 2021 г. № 304-ЭС20-20515.

<sup>176</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 3 августа 2021 г. № 303-ЭС21-5287; определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 октября 2022 г. № 303-ЭС21-5287.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	управляющая организация <u>Ответчик:</u> предыдущая управляющая организация, договор управления МКД с которой расторгнут	техническую и иную документацию на многоквартирный дом.	широкий перечень документов, чем мог представить ответчик.	порядке копии технического паспорта дома; актов весеннего и осеннего осмотра за каждый год управления данным МКД; решений и протоколов общих собраний собственников). В отношении остальной части истребуемой документации ответчик указывал на объективную невозможности их представления.	рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации. Суд пришел к выводу о доказанности ответчиком объективной невозможности представления всей истребуемой документации, а также невозможности исполнения обязательства в натуре, в том числе путем восстановления таких документов.
Дело № А62-1903/2015 <sup>177</sup>	<u>Истец (Заявитель):</u> предыдущая управляющая организация, договор управления МКД с которой расторгнут <u>Ответчик:</u> ОГЖН	О признании незаконным и отмене постановления ОГЖН о привлечении управляющей организации к административной ответственности по части 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ <sup>178</sup> по заявлению председателя совета МКД в жилищную инспекцию об оказании содействия в передаче технической документации на МКД от бывшей управляющей компании вновь избранной компании.	Истец просил суд снизить размер штрафа ниже низшего предела, настаивал на пропуске инспекцией срока для привлечения к административной ответственности, поскольку вменяемое административное правонарушение не может рассматриваться в качестве длящегося.	Основанием для привлечения управляющей компании к административной ответственности по части 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ послужило выявленное жилищной инспекцией в ходе внеплановой проверки несоблюдение управляющей организацией требований жилищного законодательства относительно порядка передачи технической документации и иных документов, связанных с управлением МКД, новой управляющей компании, что нашло отражение в акте проверки: вынесено постановление о назначении заявителю административного	Решение нижестоящих судов по тому же делу оставить без изменения, а жалобу Заявителя без удовлетворения, поскольку после расторжения собственниками помещений в МКД заключенного с управляющей организацией договора управления этим домом управляющая организация в нарушение установленных требований законодательства не передала вновь выбранной управляющей организации - техническую документацию на дом и иную связанную с управлением этим домом документацию, признавая ошибочными доводы об истечении срока давности привлечения управляющей организации к ответственности на момент вынесения оспариваемого постановления, исходя

<sup>177</sup> Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2016 г. № 310-АД16-4435.

<sup>178</sup> Статья 7.23.2 КоАП РФ – нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
				наказания в виде 150 000 рублей штрафа.	из того, что днем обнаружения длящегося административного правонарушения в данном случае является день, когда административный орган выявил факт его совершения, что с учетом даты вынесения постановления о привлечении к административной ответственности свидетельствует о соблюдении административным органом срока давности привлечения к ответственности, установленного статьей 4.5 КоАП РФ.
Дело № А60-16271/2015 <sup>179</sup>	<u>Истец:</u> ОГЖН <u>Ответчик:</u> предыдущая управляющая организация, договор управления МКД с которой расторгнут	Жалоба ОГЖН в ВС РФ на решения нижестоящих судов о признании незаконным и отмену постановления ОГЖН о привлечении к административной ответственности управляющей организацией по части 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ дважды за нарушение законодательства о передаче технической документации на два МКД.	По мнению ОГЖН, исходя из смысла ч. 1 ст. 7.23.2 КоАП и указанного в ней состава административного правонарушения следует, что отказ от передачи технической документации на каждый МКД в отдельности образует самостоятельный состав административного правонарушения. Решениями арбитражных судов оспариваемое постановление по делу об административном правонарушении признано незаконным и отменено.	Постановлением ОГЖН предыдущая управляющая организация уже была привлечена к административной ответственности по части 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ за нарушение законодательства о передаче технической документации на МКД, которое вступившим в законную силу решением арбитражного суда по другому делу признано законным.	Решение нижестоящих судов по тому же делу оставить без изменения, а жалобу ОГЖН – без удовлетворения. Нарушения порядка передачи технической документации на два МКД имеют тождественность фактов, наличие которых образует состав единого административного правонарушения.
Дело № А42-2114/2015 <sup>180</sup>	<u>Истец:</u> ОГЖН <u>Ответчик:</u>	ОГЖН (Заявитель) обратился в ВС РФ с жалобой, в которой просит об отмене	ОГЖН правомерно пришел к выводу о том, что в действиях (бездействии) предыдущей управляющей организации	Истек срок давности привлечения к административной ответственности.	Решение нижестоящих судов по тому же делу оставить без изменения, а жалобу ОГЖН – без удовлетворения. Суд признал допущенные ОГЖН

<sup>179</sup> Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 10 июня 2016 г. № 309-АД16-1920, решение Арбитражного суда Свердловской области от 15 июня 2015 г.

<sup>180</sup> Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 12 мая 2016 г. № 307-АД16-2605.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	предыдущая управляющая организация, договор управления МКД с которой расторгнут	постановления суда округа о признании незаконным и отмене постановления ОГЖН о привлечении к административной ответственности управляющей организации, предусмотренной частью 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ, считая его незаконным.	содержится состав административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ.	В соответствии с частью 1 статьи 4.5 КоАП РФ постановление по делу об административном правонарушении не может быть вынесено по истечении двух месяцев со дня совершения административного правонарушения.	нарушения процедуры привлечения предыдущей управляющей организации к ответственности существенными.
Дело № А71-6745/2015 <sup>181</sup>	<u>Истец:</u> предыдущая управляющая организация, договор управления МКД с которой расторгнут <u>Ответчик:</u> ОГЖН	Жалоба предыдущей управляющей организации о признании незаконным и отмене постановления ОГЖН, на решения нижестоящих судов о привлечении к административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ.	Нарушение управляющей организацией обязанности по передаче технической документации не указано в статье 20 ЖК РФ <sup>182</sup> и не может являться основанием для проведения внеплановой проверки.	Прежней управляющей организации вменяется воспрепятствование деятельности вновь выбранной управляющей организации по управлению спорным МКД, выразившееся в уклонении от передачи технической документации на этот дом и иных связанных с управлением спорным домом документов.	По результатам рассмотрения жалобы и приложенных к ней материалов оснований для отмены обжалуемых судебных актов нижестоящих судов не установлено. Решения нижестоящих судов оставить без изменения, а жалобу прежней управляющей организации – без удовлетворения, поскольку статья 162 ЖК РФ, устанавливающая в части 10 срок передачи технической документации на МКД вновь выбранной управляющей организации, включена в раздел VIII ЖК РФ «Управление многоквартирными домами», при этом соблюдение юридическими лицами требований к управлению многоквартирными домами также является предметом проверки при

<sup>181</sup> Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 15 февраля 2016 г. № 309-АД15-19433.

<sup>182</sup> Статья 20 ЖК РФ определяет предмет государственного жилищного надзора.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
					осуществлении государственного жилищного надзора.
Дело № А74-8676/2014 <sup>183</sup>	<u>Истец:</u> предыдущая управляющая организация, договор управления МКД с которой расторгнут <u>Ответчик:</u> ОГЖН	Заявление предыдущей управляющей организации в ВС РФ о признании незаконным и отмене постановления ОГЖН о привлечении к административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ.	Неправильное применение норм права, судами необоснованно не применены положения статьи 2.9 КоАП РФ о возможности освобождения от административной ответственности при малозначительности административного правонарушения.	В ОГЖН поступило обращение от собственника помещения в МКД на неправомерные действия предыдущей управляющей организации, выразившиеся в отказе в передаче технической документации на МКД. На основании указанного обращения ОГЖН проведена внеплановая (документарная) проверка. По результатам проверки должностным лицом ОГЖН составлен акт проверки и выдано предписание о передаче вновь избранной управляющей организации технической документации на МКД.	По результатам рассмотрения жалобы предыдущей управляющей организации и приложенных к ней материалов оснований для отмены обжалуемых судебных актов не установлено. Решения нижестоящих судов оставить без изменения, а жалобу прежней управляющей организации – без удовлетворения, поскольку после расторжения собственниками помещений в МКД заключенного с управляющей организацией договора управления этим домом управляющая организация в нарушение установленных требований законодательства не передала вновь избранной управляющей организации техническую документацию на упомянутый дом и иную связанную с управлением этим домом документацию.
Дело № А12-33152/2014 <sup>184</sup>	<u>Истец:</u> предыдущая управляющая организация, договор управления МКД с которой расторгнут	Заявитель (ОГЖН) обратился в ВС РФ с жалобой, в которой просит об отмене постановления суда округа об отказе прежней управляющей организации в удовлетворении	На момент совершения правонарушения предыдущей управляющей организацией часть 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ о нарушении требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким	ОГЖН установлено, что на момент проверки не передана техническая документация прежней управляющей организацией, которая уклонялось от передачи такой документации управляющей организации, отобранной по конкурсу, в связи с чем,	При изучении доводов жалобы и обжалуемых судебных актов оснований для удовлетворения указанной жалобы ОГЖН не установлено, поскольку административный орган не установил, в чем был выражен отказ в предоставлении указанных документов со стороны управляющей

<sup>183</sup> Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 02 февраля 2016 г. № 302-АД15-16921.

<sup>184</sup> Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 15 октября 2015 г. № 306-АД15-12543.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	<u>Ответчик:</u> ОГЖН	заявления о признании незаконным и отмене постановления ОГЖН, считая его незаконным.	многоквартирным домом документов не действовала, т.к. данное правонарушение не является длящимся.	воспрепятствовала деятельности по управлению МКД.	организации и с какого момента времени подлежит исчислению событие административного правонарушения.
Дело № А43-24051/2010 <sup>185</sup>	<u>Истец:</u> управляющая организация <u>Ответчик:</u> вновь избранные управляющие организации в нескольких МКД	Физическое лицо – собственник помещения в МКД (Заявитель) обратилось ВС РФ о признании новой управляющей организации и ее прав требования на получение от управляющей организации технической документации на МКД и обязанности последней передать такую документацию новой компании.	Из решений собственников помещений не следует, что собственники рассматривали вопрос о расторжении договоров с управляющей организацией, порядок расторжения договоров по управлению МКД, заключенных собственниками с управляющей организацией, не соблюден, общие собрания собственников помещений проведены с участием ответчиков с существенным нарушением статей 45 – 48 ЖК РФ.	Собственники помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении истца, выбрали новые управляющие организации.	В передаче дела в Президиум ВАС РФ отказано, так как порядок расторжения договоров по управлению домами, заключенных собственниками помещений в МКД с истцом, не соблюден, из решений собственников помещений не следует, что собственники рассматривали вопрос о расторжении договоров с управляющей организацией.

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «Консультант Плюс».

<sup>185</sup> Определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 24 февраля 2012 г. № ВАС-752/12.