



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АКПИ25-803

## Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва

26 ноября 2025 г.

Верховный Суд Российской Федерации в составе  
председательствующего  
судьи Верховного Суда  
Российской Федерации  
судей Верховного Суда  
Российской Федерации

Нефедова О.Н.,

Кириллова В.С.,

Корнелюк Е.С.

Герасимовой А.А.

при секретаре  
с участием прокурора

Клевцовой Е.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Головки Максима Александровича об оспаривании пункта 34 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491,

### установил:

постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее также – Постановление) утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также – Правила).

Пунктом 34 Правил предусмотрено, что в случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что указанные полномочия осуществляются органами местного самоуправления

внутригородских муниципальных образований) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

Головки М.А. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с административным иском о признании пункта 34 Правил не действующим в той части, в которой он предусматривает, что для собственников помещений, которые не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой такими собственниками, устанавливается органом местного самоуправления только по результатам открытого конкурса, полагая данную норму несоответствующей части 3 статьи 156, части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее также – ЖК РФ).

В обоснование требований административный истец сослался на судебный акт, принятый по конкретному гражданскому делу с его участием по иску к управляющей компании о возложении обязанности уменьшить начисленную плату за содержание жилого помещения. При рассмотрении указанного дела суд исходил из того, что в период, когда собственниками решение о способе управления домом принято не было, размер платы за содержание жилого помещения органом местного самоуправления определяться не мог и правомерно был установлен застройщиком и управляющей компанией в договоре управления, заключенном в порядке части 14 статьи 161 ЖК РФ.

Нарушение оспариваемой нормой своих прав и законных интересов административный истец связывает с лишением его права на внесение платы за содержание жилого помещения в размере, установленном органом местного самоуправления, до проведения открытого конкурса по отбору управляющей компании, поскольку пункт 34 Правил не регулирует, каким образом для собственников помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, определяется размер такой платы в период до проведения соответствующего конкурса.

Административный ответчик Правительство Российской Федерации поручило представлять свои интересы в Верховном Суде Российской Федерации Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (поручение от 3 октября 2025 г. № ДГ-П16-36984), просившему в письменных возражениях на административный иск отказать в удовлетворении заявленного требования, указавшему, что Постановление издано в пределах полномочий Правительства Российской Федерации, утвержденные им Правила в оспариваемой части не противоречат действующему законодательству, не нарушают прав и законных интересов административного истца, не создают угрозы их нарушения на будущее время.

Представитель административного истца Стрижак Н.М. в судебном заседании поддержал заявленное требование, просил его удовлетворить.

В судебном заседании представитель административного ответчика Правительства Российской Федерации Кордюкова Е.А. поддержала правовую позицию, изложенную в письменных возражениях, просила отказать в удовлетворении административного иска.

Выслушав сообщение судьи-докладчика Нефедова О.Н., заслушав пояснения представителей сторон, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А., полагавшей необходимым в удовлетворении заявленного требования отказать, проверив оспариваемое нормативное положение на соответствие нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, Верховный Суд Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения административного искового заявления.

Согласно статье 5 Федерального конституционного закона от 6 ноября 2020 г. № 4-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации» Правительство Российской Федерации на основании и во исполнение Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, указов, распоряжений и поручений Президента Российской Федерации издает постановления и распоряжения, а также обеспечивает их исполнение (часть 1). Акты Правительства Российской Федерации, имеющие нормативный характер, издаются в форме постановлений Правительства Российской Федерации (часть 2).

Аналогичные полномочия Правительства Российской Федерации на дату принятия оспариваемого нормативного правового акта содержались в статье 23 Федерального конституционного закона от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации».

Частью 4 статьи 5 ЖК РФ предусмотрено, что Правительство Российской Федерации вправе издавать постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение данного кодекса, других федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Реализуя предоставленные федеральным законом полномочия, Правительство Российской Федерации постановлением от 13 августа 2006 г. № 491 утвердило Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Нормативный правовой акт опубликован в Собрании законодательства Российской Федерации 21 августа 2006 г., № 34, в «Российской газете» 22 августа 2006 г., № 184.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 г. № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме», размещенным 30 декабря 2016 г. на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)) и опубликованным 9 января 2017 г. в Собрании законодательства Российской Федерации, в пункте 34 Правил исключены слова «и ремонт», слова

«(в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации)» заменены словами «(в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что указанные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований)».

Таким образом, Правила и нормативный правовой акт, внесший изменения в оспариваемый пункт Правил, утверждены Правительством Российской Федерации в пределах предоставленных законом полномочий, с соблюдением формы, процедуры принятия и порядка введения в действие, что не оспаривается административным истцом. Данные обстоятельства ранее также установлены вступившими в законную силу решениями Верховного Суда Российской Федерации, в том числе от 23 мая 2018 г. № АКПИ18-238, от 23 апреля 2024 г. № АКПИ24-166.

Согласно части 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя в том числе 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.

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт (часть 1 статьи 158 ЖК РФ).

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает случаи установления органами местного самоуправления размера платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме. Эти случаи являются исключением из общего правила, устанавливающего регулирование ценообразования в жилищной сфере посредством законодательного закрепления за собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по принятию решения о выборе формы управления и установления размера платы за содержание жилого помещения (часть 2 статьи 161, часть 7 статьи 156 ЖК РФ).

Частью 3 статьи 156 ЖК РФ закреплено, что размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе

способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

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 (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) 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 (часть 4 статьи 158 ЖК РФ).

Пункт 34 Правил, согласно которому в случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом, приведённым положениям ЖК РФ не противоречит, поскольку не регулирует определение размера платы за содержание жилого помещения в случае, когда конкурс по отбору управляющей организации органом местного самоуправления не проводился.

Довод административного истца о том, что оспариваемая норма Правил влечет неопределенность в вопросе установления платы за содержание жилого помещения до проведения конкурса по отбору управляющей организации, подлежит отклонению.

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

Частью 17 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке,

установленном данным кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с данным кодексом, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 данной статьи, но не более одного года.

Порядок управления вновь построенным многоквартирным домом регулируется частями 13, 14 статьи 161 ЖК РФ.

Так, в соответствии с частью 13 названной статьи в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 данной статьи открытый конкурс, за исключением случая, предусмотренного частью двадцать пятой статьи 7<sup>3</sup> Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации». В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

В силу части 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса,

управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно части 7<sup>4</sup> статьи 155 ЖК РФ при заключении застройщиком в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 данного кодекса, договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится такой управляющей организации.

Порядок заключения договора управления многоквартирным домом между организацией, управляющей многоквартирным домом, и застройщиком, а также порядок установления размера платы за жилое помещение в этом случае жилищным законодательством не урегулированы. Условия договора управления многоквартирным домом в таком случае определяются сторонами — управляющей организацией и застройщиком.

Из приведенных положений следует, что после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома управление осуществляется организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, срок которого в силу пункта 3 части 5 статьи 162 ЖК РФ не может составлять более чем три месяца. После выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома у органа местного самоуправления возникает обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации в установленном законом порядке. При этом собственники помещений не лишены права выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренный частью 2 статьи 161 ЖК РФ, в том числе до проведения открытого конкурса органом местного самоуправления.

Как следует из содержания административного искового заявления, требование административного истца о признании Правил не действующими в части обусловлено несогласием с принятым в отношении его судебным актом, что не свидетельствует о несоответствии оспариваемого положения нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, или о его неопределенности, а проверка законности и обоснованности такого судебного акта не входит в предмет судебного контроля по настоящему административному делу.

Правила изданы уполномоченным органом в установленном порядке и в пределах полномочий, в оспариваемой части отвечают критерию правовой определенности нормы и не допускают произвольного толкования, соответствуют нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, а также не нарушают прав и законных интересов административного истца в указанном им аспекте.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации по результатам рассмотрения административного искового заявления суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленных требований, если оспариваемый полностью или в

части нормативный правовой акт признается соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

Руководствуясь статьями 175–180, 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации

решил:

в удовлетворении административного искового заявления Головки Максима Александровича об оспаривании пункта 34 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, отказать.

Решение может быть обжаловано в Апелляционную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий  
судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Судьи Верховного Суда  
Российской Федерации



О.И. Нефедов

В.С. Кириллов

Е.С. Корнелюк