



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АПЛ26-34

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

26 марта 2026 г.

Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
членов коллегии

при секретаре  
с участием прокурора

Зайцева В.Ю.,  
Зинченко И.Н.,  
Киселева А.П.  
Иванове В.Н.  
Слободина С.А.

рассмотрела 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,

по апелляционной жалобе Головки М.А. на решение Верховного Суда Российской Федерации от 26 ноября 2025 г. по делу № АКПИ25-803, которым в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Зайцева В.Ю., объяснения представителя административного истца Стрижака Н.М., поддержавшего апелляционную жалобу, представителя Правительства Российской Федерации Карловой Н.В., возражавшей против доводов апелляционной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., полагавшего апелляционную жалобу необоснованной, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Правительство Российской Федерации постановлением от 13 августа 2006 г. № 491 утвердило Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила). Нормативный правовой акт

опубликован 21 августа 2006 г. в «Собрании законодательства Российской Федерации» № 34 и 22 августа 2006 г. – в «Российской газете» № 184.

Согласно пункту 34 Правил (действует в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 г. № 1498, размещенного 30 декабря 2016 г. на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), опубликованного 9 января 2017 г. в «Собрании законодательства Российской Федерации» № 2 и 13 января 2017 г. – в «Российской газете» № 6) 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.

Головко М.А. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с административным иском о признании пункта 34 Правил не действующим в части, предусматривающей, 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 лишь по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации. В обоснование заявления административный истец ссылался на то, что оспариваемая норма противоречит части 3 статьи 156, части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, лишает его права на внесение платы за содержание жилого помещения в размере, установленном органом местного самоуправления до проведения открытого конкурса, и не отвечает критерию правовой определенности, поскольку не регламентирует вопрос о том, каким образом для собственников помещений, которые не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, устанавливается размер такой платы в период до проведения соответствующего конкурса.

Как указано в административном исковом заявлении, пункт 34 Правил был применен при рассмотрении гражданского дела с участием Головки М.А. по иску к управляющей организации о возложении обязанности уменьшить начисленную плату за содержание жилого помещения. При этом суд кассационной инстанции, отменяя судебные акты первой и апелляционной инстанций о частичном удовлетворении данного иска, исходил из того, что в период, когда собственниками помещений решение о способе управления многоквартирным домом не было принято и

не проводился открытый конкурс по отбору управляющей организации, размер платы за содержание жилого помещения органом местного самоуправления определяться не мог, в связи с чем правомерно был установлен застройщиком и управляющей компанией в договоре управления многоквартирным домом, заключенном в порядке части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Правительство Российской Федерации административный иск не признало, пояснив в письменных возражениях, что Правила приняты в пределах предоставленных ему полномочий, а оспариваемая норма соответствует действующему законодательству, прав и законных интересов административного истца не нарушает.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 26 ноября 2025 г. в удовлетворении административного искового заявления Головки М.А. отказано.

В апелляционной жалобе и дополнениях к ней административный истец, не соглашаясь с таким решением, просит его отменить и принять по делу новое решение об удовлетворении административного иска ввиду нарушения судом первой инстанции норм материального и процессуального права. Полагает, что обжалуемое решение вынесено без учета правовой позиции, содержащейся в пункте 17 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности».

По мнению административного истца, порядок установления размера платы за содержание жилого помещения в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления таким домом и при этом органом местного самоуправления не проводился открытый конкурс по отбору управляющей организации, прямо урегулирован частью 3 статьи 156, частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации. Однако пункт 34 Правил ограничивает применение данных законоположений и делает невозможным для собственников помещений, не принявших решение о способе управления многоквартирным домом, определение размера платы за жилое помещение органом местного самоуправления до проведения открытого конкурса.

Головки М.А. считает ошибочным вывод суда первой инстанции о том, что размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме, может определяться управляющей компанией и застройщиком в соответствии с условиями заключенного между ними договора управления многоквартирным домом.

В письменном отзыве на апелляционную жалобу Правительство Российской Федерации просит в ее удовлетворении отказать, считая, что решение суда первой инстанции является законным и обоснованным, вынесено при правильном применении норм материального права и с соблюдением норм процессуального права.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и дополнений к ней, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации оснований для ее удовлетворения и отмены обжалуемого решения суда не находит.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основанием для признания нормативного правового акта не действующим полностью или в части является его несоответствие иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу. Отказывая Головки М.А. в удовлетворении административного искового заявления, суд первой инстанции правомерно исходил из того, что по настоящему административному делу такое основание для признания пункта 34 Правил не действующим в оспариваемой части отсутствует.

С учетом положений статьи 23 ранее действовавшего Федерального конституционного закона от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации», статьи 5 Федерального конституционного закона от 6 ноября 2020 г. № 4-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации», части 4 статьи 5, части 3 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, Указа Президента Российской Федерации от 23 мая 1996 г. № 736 «О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти» в обжалуемом решении верно указано, что Правила утверждены Правительством Российской Федерации в пределах предоставленных ему полномочий с соблюдением порядка принятия и введения в действие. Данные обстоятельства подтверждены вступившими в законную силу решениями Верховного Суда Российской Федерации, в том числе от 24 апреля 2019 г. № АКПИ19-78, от 23 апреля 2024 г. № АКПИ24-166.

Процедура принятия и опубликования постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 г. № 1498, в соответствии с которым пункт 34 Правил изложен в действующей в настоящее время редакции, также соблюдена.

Разрешая настоящее административное дело, суд первой инстанции обоснованно отклонил довод административного истца о противоречии оспариваемого предписания части 3 статьи 156, части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В силу норм названного кодекса граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 1 статьи 153).

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 (пункт 1 части 2 статьи 154).

Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. 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) (части 1, 3 статьи 156).

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. 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 (части 1, 4 статьи 158).

Из приведенных законоположений следует, что Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрены случаи, когда размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме, устанавливается органом местного самоуправления (при отсутствии принятого такими собственниками на их общем собрании решения о выборе способа управления многоквартирным домом, решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения). Вместе с тем указанные случаи являются исключением из общего правила, согласно которому регулирование ценообразования в жилищной сфере осуществляется посредством законодательного закрепления за

собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по принятию на их общем собрании решения о выборе формы управления таким домом и установлению размера платы за содержание жилого помещения (часть 7 статьи 156, часть 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Следовательно, наделение органов местного самоуправления полномочием по установлению размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме обусловлено отсутствием волеизъявления собственников помещений в таком доме по самостоятельному установлению данной платы и направлено на обеспечение надлежащего функционирования жилищно-коммунального хозяйства.

Кроме того, в части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации закреплено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 данной статьи и части 5 статьи 200 названного кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Таким образом, проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации в указанных случаях (в том числе в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев до дня его проведения не выбран способ управления этим домом) непосредственно предусмотрено законом.

Пункт 34 Правил не содержит каких-либо предписаний, противоречащих изложенным выше законодательным нормам, в том числе части 3 статьи 156, части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, конкретизирует порядок установления органом местного самоуправления размера платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме, и, как верно отмечено в обжалуемом решении, не регулирует определение размера такой платы в случае, когда конкурс по отбору управляющей организации органом местного самоуправления не проводился.

В связи с этим подлежит отклонению довод апелляционной жалобы о том, что оспариваемое положение ограничивает применение указанных норм Жилищного кодекса Российской Федерации и делает невозможным для собственников помещений, не принявших решение о способе управления многоквартирным домом, определение размера платы за жилое помещение органом местного самоуправления до проведения открытого конкурса.

Пункт 34 Правил, вопреки позиции административного истца, не влечет неопределенности в вопросе установления платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме, до проведения конкурса по отбору управляющей организации.

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

В соответствии с частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном этим 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 поименованным 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 названной статьи, но не более одного года. Орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об определении управляющей организации, предусмотренного данной частью, письменно уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о принятии указанного решения, об условиях договора управления этим домом и об условиях прекращения договора управления с данной управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации.

В договоре управления многоквартирным домом в числе прочего должен быть указан порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (пункт 3 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Порядок управления вновь построенным многоквартирным домом также регламентирован нормами Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 13 статьи 161 названного кодекса предусмотрено, что 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.

Исходя из содержания части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 этого кодекса, сторонами договора управления многоквартирным домом являются управляющая организация и застройщик.

Как следует из части 7<sup>4</sup> статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 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, такой управляющей организации.

С учетом изложенного суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома

управление им осуществляется организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, срок которого в силу пункта 3 части 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. Кроме того, собственники помещений имеют возможность выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе до проведения открытого конкурса.

Таким образом, управление многоквартирным домом управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, должно осуществляться в течение определенного законом срока действия такого договора, а также до проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации либо до момента выбора собственниками помещений способа управления многоквартирным домом.

Утверждение в апелляционной жалобе о том, что судом первой инстанции при вынесении решения не учтена правовая позиция, содержащаяся в пункте 17 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 г. № 22, согласно которой 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 соответствующем договором управления многоквартирным домом, является несостоятельным, поскольку пункт 34 Правил эти вопросы не регламентирует. Как указано в данной норме, в случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер такой платы устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проводимого в предусмотренном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом (которая, в свою очередь, устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, приведенной в конкурсной документации), что, как уже отмечалось выше, согласуется с положениями действующего жилищного законодательства.

Доводы как административного искового заявления, так и апелляционной жалобы сводятся, по существу, к несогласию с действующим правовым регулированием в рассматриваемой сфере и необходимости иной регламентации отношений, связанных с порядком установления размера платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме в период до проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации. Однако разрешение подобного рода вопросов не отнесено к компетенции Верховного Суда Российской Федерации. Предусмотренное

частью 4 статьи 216 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основание для возложения судом на орган государственной власти обязанности осуществить нормативное правовое регулирование отсутствует.

Обжалуемое решение должным образом мотивировано, основано на надлежащем анализе норм действующего жилищного законодательства, в нем отражены все юридически значимые обстоятельства, имеющие значение для данного дела, указанные в части 8 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Установив, что какому-либо федеральному закону или иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, пункт 34 Правил в оспариваемой части не противоречит, суд первой инстанции правомерно, руководствуясь пунктом 2 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, отказал административному истцу в удовлетворении заявленного требования.

Обжалуемое судебное решение вынесено при правильном применении норм материального права и с соблюдением норм процессуального права. Предусмотренных статьей 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации оснований для отмены решения в апелляционном порядке не имеется.

Руководствуясь статьями 308–311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

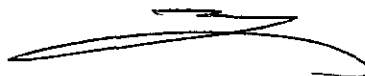
решение Верховного Суда Российской Федерации от 26 ноября 2025 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу Головки Максима Александровича – без удовлетворения.

Председательствующий



В.Ю. Зайцев

Члены коллегии



И.Н. Зинченко



А.П. Киселев