

ДАЙДЖЕСТ

УПРАВЛЯЙ ЖИЛЬЁМ КАЧЕСТВЕННО

выпуск #67



Ежемесячно команда практиков ЖКХ-Проф собирает свежие новости законодательства, интересные судебные дела, актуальные темы в ЖКХ и отвечает на вопросы руководителей УО в Дайджесте **“Управляй жильём качественно”**.

В выпуске №67 читайте:

- ✓ **Актуальная тема выпуска:**
 - **Перерасчет ЖКУ:** Когда УО вправе не делать перерасчет по ЖКУ
- ✓ **Вопрос-ответ:**
 - **Может ли УК выставить ЖКУ** с момента акта-приема передачи?
- ✓ **Судебная практика:**
 - **Снижение платы за содержание жилья** не может быть применено к прошедшим периодам
- ✓ **Эксперт ГИС ЖКХ:**
 - **Как создать уведомление о собрании** и получить идентификатор протокола в ГИС ЖКХ

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ

СРОК ВЫСТАВЛЕНИЯ КВИТАНЦИЙ ПО ЖКУ ИЗМЕНЯТ С 01.03.2026. ЗАКОН ПРИНЯТ

Собственники смогут вносить оплату за коммунальные услуги позже – до 15-го числа каждого месяца включительно. Закон об этом уже принят и вступит в силу 1 марта 2026 года ([ФЗ от 24 июня 2025 г. № 177-ФЗ “О внесении изменений в статьи 155 и 171 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона “О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства”](#)).

Изменится и дата направления гражданам квитанций за коммунальные услуги. Они будут приходить 5-го числа, а не 1-го числа как было ранее. Это относится как к бумажным, так и к электронным квитанциям.

Кроме того, принятый закон уточнил виды информации, размещаемой в ГИС ЖКХ. В частности, добавили данные об исполнительных производствах по взысканию задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Подробнее об изменениях и методах расчета в статье gkhhhelp.ru

Присоединяйтесь к нашим социальным сетям, чтобы всегда
оставаться в курсе новостей ЖКХ.





НОВОСТИ ЖКХ. ЧТО НАС ОЖИДАЕТ?

УО ХОТЯТ ЗАПРЕТИТЬ ОТКЛЮЧАТЬ ЖКУ ДОЛЖНИКАМ БЕЗ РЕШЕНИЯ СУДА

Жильцов, задолжавших по коммунальным платежам, планируют защитить от злоупотреблений со стороны УК и ТСЖ при приостановке и ограничении предоставления коммунальных услуг.

В Жилищный кодекс [предлагают внести оговорку, допускающую ограничение поставки коммунальных ресур-](#)

[сов](#) только на основании вступившего в законную силу решения суда.

Поправки затронут только физических лиц – собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Если их одобрят, изменения вступят в силу с 1 марта 2026 года.

Подробнее [на gkhhelp.ru](http://gkhhelp.ru)

С 1 МАРТА 2026 Г. ИЗМЕНЯЕТСЯ ПЕРЕЧЕНЬ ЛИЦЕНЗИОННЫХ ТРЕБОВАНИЯ УК

Правительство РФ утвердило изменения в [Положение](#) о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению МКД и об осуществлении лицензионного контроля за ней.

Изменения вступят в силу 1 марта 2026 года.

С указанной даты сократится перечень лицензионный обязанностей профессиональных УК: из их числа будет

исключено требование о соблюдении ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ (о ведении реестра собственников помещений в МКД, содержащего ряд идентифицирующих собственника сведений, и о предоставлении этого реестра по запросу любого потенциального инициатора ОСС). При этом само это требование останется в ЖК РФ.

Изменения в реестр лицензий в ряде случаев (реорганизация УК, изменение ее адреса, наименования и т. п.) будут вноситься в беззаявительном порядке.

Изменится и периодичность плановых КНМ:

Подробнее рассказываем [на gkhhelp.ru](http://gkhhelp.ru)

ЖИЛЬЦАМ МКД СТАЛО ПРОЩЕ ИЗМЕНИТЬ СПОСОБ НАКОПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА КАПРЕМОНТ ДОМА

4 ноября был подписан закон об [изменении срока вступления в силу решения собственников](#) помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капремонта на счете регионального оператора или на спецсчете.

Теперь его будут отсчитывать не со дня направления, а с даты получения решения региональным оператором или владельцем специального счета.

Дополнительно [правками в действующее законодательство изменяется требование к способу направления решения общего собрания](#) собственников помещений в МКД об изменении способа формирования фонда капремонта. Теперь решение нужно направлять способом, позволяющим подтвердить факт его получения владельцем специального счета или региональным оператором.

Подробнее [на gkhhelp.ru](http://gkhhelp.ru)



ПЕРЕРАСЧЕТ ЖКУ:

КОГДА УО ВПРАВЕ НЕ ДЕЛАТЬ ПЕРЕРАСЧЕТ ПО ЖКУ

В условиях постоянных изменений в жилищно-коммунальном хозяйстве как собственникам, так и управляющим организациям (в т.ч. ТСЖ) важно знать, в каких случаях требуется перерасчет платы за ЖКУ. А в каких условиях УО могут отказать собственникам в перерасчете.

Понимание тонкостей законодательства позволяет

не только исполнять обязанности, но и грамотно отстаивать свои права в спорах с собственниками и контролирующими органами. Актуальность информации проверена на 18 ноября 2025 года. Эта статья подробно разберет ситуации, когда перерасчет обязателен, допустим или невозможен.

Основным законодательным актом, регулирующим перерасчет платы за коммунальные услуги для собственников, являются Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила № 354).

КАКИЕ УСЛУГИ УО МОГУТ ПЕРЕСЧИТАТЬ:

- **Какие услуги пересчитываются:** холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (кроме целей отопления), газоснабжение (кроме целей отопления) и обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО).
- **Не пересчитываются:** отопление, взносы на капитальный ремонт и коммунальные услуги на общедомовые нужды (ОДН), за исключением случаев указанных ниже в статье.

Также не подлежат перерасчету жилищные услуги и обязательные взносы, дополнительно установленные решениями ОСС в МКД.

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЕРЕРАСЧЕТЫ: КОГДА УО НЕ ИМЕЕТ ПРАВА ОТКАЗАТЬ

Эти виды перерасчетов являются прямой обязанностью УО, иницируются ей же и регламентированы Постановлением Правительства РФ № 354.

1. Ежегодная корректировка платы за отопление

Проводится в первом квартале года, следующего за расчетным, для домов с ОДПУ тепловой энергии, где оплата начисляется равномерно в течение года (п. 42(4) Правил № 354).

- **Задача УО:** Рассчитать объем потребления за отопительный период, определить разницу между начисленной суммой и суммой, исчисленной исходя из фактических показаний ОДПУ, и распределить ее между собственниками.
- **Риски:** Непроведение корректировки – прямое нарушение лицензионных требований, влекущее административную ответственность.

2. Корректировка платы за коммунальные ресурсы на СОИ (ОДН)

Проводится ежегодно, в первом квартале, для домов с ОДПУ, где плата за КР на СОИ начисляется по нормативу (п. 44 Правил № 354).

- **Задача УО:** Сравнить объем КР на СОИ, определенный по ОДПУ за год, с объемом, начисленным собственникам по нормативам. Положительную разницу (недополученные средства) необходимо распределить и выставить собственникам, а отрицательную (переплату) – зачесть в счет будущих платежей.
- **Важный нюанс:** Распределение суммы перерасчета производится равными долями в течение всего года, что позволяет сгладить финансовую нагрузку на жителей.

Ранее в статье "[Перерасчет платы за обращение с ТКО и другие коммунальные услуги при временном отсутствии. Алгоритм и особенности](#)" подробно рассказали об особенностях и алгоритме перерасчетов.

ПЕРЕРАСЧЕТЫ ПО ЗАЯВЛЕНИЮ СОБСТВЕННИКА: ПРОЦЕДУРА И ДОКУМЕНТЫ

Эти перерасчеты УО производит только после получения оформленного заявления и подтверждающих документов.

1. Временное отсутствие собственника (Раздел VIII Правил № 354)

Перерасчет возможен при одновременном соблюдении условий:

- Отсутствие более 5 полных календарных дней подряд (не относится к перерасчету за вывод ТКО)
- Помещение не оборудовано ИПУ на соответствующий ресурс (при этом отсутствие технической возможности установки ИПУ должно быть подтверждено актом).
- Подача собственником заявления и документов, подтверждающих отсутствие.
- Услуги, по которым делается перерасчет: ХВС, ГВС, водоотведение, электроснабжение (кроме отопления), газоснабжение (кроме отопления), обращение с ТКО.
- Услуги, по которым перерасчет НЕ делается: Отопление, взносы на капремонт.

Задача УО: Проверить комплектность документов, соответствие сроков и правомерность требования. Перерасчет производится в течение 5 рабочих дней.

О возможности перерасчета оплаты ЖКУ при несвоевременной сдаче показаний ИПУ и об основных спецификах рассказали в статье [«Перерасчет оплаты ЖКУ при несвоевременной сдаче показаний ИПУ. Сроки и особенности»](#).

2. Предоставление услуг ненадлежащего качества (Приложение 1 к Правилам № 354)

- Основание – акт, фиксирующий нарушение нормативов (перерывы, температура и т.д.).

Задача УО: Не затягивать с составлением акта по обращению жильца. Правильная фиксация начала и конца нарушения позволяет произвести корректный перерасчет и избежать претензий о занижении компенсации.

Обратите внимание, что перерасчет возможен только в случае перерывов в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность. Установленная продолжительность для видов коммунальных услуг также закреплена в Приложение 1 к Правилам № 354.

ЗАКОННЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТКАЗА В ПЕРЕРАСЧЕТЕ

Руководитель УО и председатель ТСЖ должен знать не только когда обязан, но и когда вправе отказать в перерасчете.

- **Отсутствие ОДПУ.** Если в доме нет общедомовых счетчиков, ежегодная корректировка за отопление и КР на СОИ не производится. Все начисления ведутся по нормативам.
- **Фактический метод начислений.** Если на ОСС собственники приняли решение начислять плату за КР на СОИ непосредственно по показаниям ОДПУ в каждом месяце, ежегодная корректировка не требуется.
- **Отсутствие заявления и документов от собственника.** Это основание для отказа в перерасчете за временное отсутствие. Вы не обязаны отслеживать, кто и когда уехал.
- **Нарушение сроков подачи заявления.** Собственник должен подать заявление о временном отсутствии либо до отъезда, либо в течение 30 дней после возвращения. Пропуск срока – законный повод для отказа.
- **Наличие ИПУ.** Если квартира оборудована исправным индивидуальным счетчиком, перерасчет за временное отсутствие не производится. Прибор учета уже фиксирует реальное потребление.
- **Отсутствие поверки счетчика.** Если в квартире установлен ИПУ, но срок его поверки истек или ИПУ вышел из строя, то УО вправе не делать перерасчет.

КРАТКОЕ РЕЗЮМЕ:

1. Обязательные перерасчеты (корректировки) – ваша зона ответственности. Их несвоевременное проведение – серьезное нарушение.
2. Заявительные перерасчеты – ваша зона контроля. Четко требуйте соблюдения процедуры и документов от собственников.
3. Отказы должны быть всегда обоснованы ссылками на конкретные пункты законодательства (в основном Правила № 354).

Грамотное владение этой информацией позволяет оптимизировать финансовые потоки, минимизировать конфликты с жителями и защитить организацию от необоснованных претензий.



МОЖЕТ ЛИ УК ВЫСТАВЛЯТЬ ЖКУ С МОМЕНТА АКТА-ПРИЕМА ПЕРЕДАЧИ?

В постоянной рубрике Вопрос-Ответ продолжаем разбирать самые интересные вопросы, которые к нам поступают как от наших клиентов и партнеров, так и от наших подписчиков.

Управляющая нескольких МКД в Санкт-Петербурге и Ленинградской области обратилась с вопросом:

"Между УК и собственником юр.лицом был заключен договор управления. В этом договоре управления между УК и юр.лицом указано, что при продаже юр.лицом квартиры, УК начинает выставять квитанции на оплату ЖКУ новому собственнику с момента подписания акта-приема передачи.

Правомерно ли такое выставление квитанций?"

Отвечает юрист ЖКХ-Проф и адвокат Евгений Шинденков:

На поставленный вопрос достаточно четко отвечает [Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации РФ № 22 от 27.06.2017 г.](#)

«П. 26. У собственника обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента возникновения права собственности на такое помещение (пункт 5 части 2 статьи 153 ЖК РФ).

Момент возникновения права собственности определяется правилами Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 2 статьи 8.1, статьи 218, 219, 223, пункт 4 статьи 1152 ГК РФ).»

Добавляет ясности и позиция Гражданский кодекс РФ.

В силу статьи 223 ГК РФ:

1. Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.
2. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Также пунктом 3 статьи 308 ГК РФ отражено, что обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

Иными словами, если был бы трехсторонний договор, то еще с натяжкой можно было бы начислять жилищно-коммунальные услуги по акту приема-передачи. Но все же, правомерно начислять ЖКУ собственнику с момента регистрации права собственности в Росреестре.

Наши рекомендации в этом случае:

Продолжать выставять квитанции на юр.лицо до регистрации собственности в Росреестре. При этом юр.лицо имеет право перевыставить новому собственнику компенсацию за ЖКУ за период с даты подписания акта приема-передачи и до перехода права собственности и регистрации сделки в Росреестре.

Бухгалтер + юрист
+ специалист ГИС ЖКХ

3 специалиста по цене одного!

от **24 000** руб

УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ



СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

СНИЖЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ПРИМЕНЕНО К ПРОШЕДШИМ ПЕРИОДАМ

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 21 августа 2025 года вынесла знаковое Определение по делу № А40-64002/2023, которое поставило точку в одном из самых спорных вопросов в сфере жилищно-коммунального хозяйства: может ли общее собрание собственников помещений (ОСС) в многоквартирном доме снизить размер платы

за содержание жилья с обратной силой (ретроактивно). Верховный Суд дал однозначный отрицательный ответ, подтвердив, что такие решения являются незаконными.

Фабула дела

Один из собственников нежилых помещений в МКД обратился с иском о пересчете (зачете на будущие периоды) переплаты, которая возникла из-за снижения на ОСС ставки платы за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД (Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 22 августа 2025 г. № 305-ЭС24-23682). Причем согласно данному решению ОСС, такое решение о снижении размера платы имеет обратную силу и распространяется на предыдущие отношения сторон, начиная с даты на 12 месяцев ранее этого ОСС. Поскольку истец платил исправно, и помещений в доме у него – несколько десятков, то и сумма пересчета с учетом всех предыдущих периодов оказалась внушительная: более 400 тысяч рублей. Дополнительно половину от переплаты собственник требовал уплатить ему как штраф за отказ УК пересчитать плату.

Три судебных инстанции согласились с истцом, отметив, что в ЖК РФ нет прямого запрета на такое снижение цены договора, стало быть, решение ОСС законно, а требования истца подлежат удовлетворению.

Судебный процесс

ВС РФ сначала тоже согласился с этим, указав, что доводы кассационной жалобы УК не позволяют сделать вывод о нарушениях, приведших к судебной ошибке существенного и непреодолимого характера.

Позднее дело все-таки было передано на рассмотрение коллегии ВС РФ определением зампреда ВС РФ, после чего коллегия из трех судей ВС РФ категорически не согласилась с выводами нижестоящих инстанций и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции:

- УК (ответчик) с июля 2015 г. по июнь 2022 г. управляла комплексом МКД на основании договора управления, заключенного с собственниками помещений в МКД на основании решения ОСС от 17 июля 2015 г., которым определены основные условия, срок и цена договора управления. Внеочередным ОСС, проведенным в 2020 году, утвержден новый размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения. Так, за содержание нежилого помещения установлена ставка (тариф) в размере 195,13 руб./кв. м за период с ноября 2019 г. по 31 декабря 2020 г. В протоколе указано, что данный тариф ежегодно индексируется, решение собственников является неотъемлемой частью договора управления, поэтому изменение собственниками тарифа не требует внесения изменений в договор управления;
- новым внеочередным ОСС в январе 2022 г. определено, что тариф за оказываемые услуги по содержанию и ремонту общего имущества уменьшен до размера 170 руб./кв. м в месяц, причем эта уменьшенная ставка утверждена на период с 1 января 2021 г. по 30 июня 2022 г.;
- между тем, удовлетворяя иск собственника помещений о перерасчете платы согласно тарифам, установленным решением ОСС от января 2022 г., суды не учли требований законодательства;

- между тем, удовлетворяя иск собственника помещений о перерасчете платы согласно тарифам, установленным решением ОСС от января 2022 г., суды не учли требований законодательства;
- в соответствии с ч. 1 ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД. В силу ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления МКД УК по заданию собственников помещений обязуется выполнять работы / оказывать услуги по управлению домом, которые оплачиваются собственниками в соответствии с ч. 1 ст. 158 ЖК РФ. Порядок определения и размер платы за содержание общего имущества дома, а также перечень работ, выполняемых в целях надлежащего содержания общего имущества МКД, являются обязательными условиями договора управления (ч. 3 ст. 162 ЖК РФ);
- при этом в силу ч. 8 ст. 162 ЖК РФ изменение условий такого договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, то есть по соглашению сторон или в судебном порядке. Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК РФ);
- согласно п. 1 ст. 450 ГК РФ изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или договором. В случае изменения договора обязательства считаются измененными с момента заключения соглашения сторон об изменении, если иное не вытекает из соглашения (п. 3 ст. 453 ГК РФ), при этом в силу п. 4 ст. 453 ГК РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон;
- из совокупности приведенных норм жилищного и гражданского законодательства следует, что собственники помещений МКД не вправе в одностороннем порядке изменять ранее установленный размер платы за содержание общего имущества дома на прошедший период и распространять изменения на прошлые периоды по исполненному договору;
- а значит, не соответствуют законодательству выводы судов о наличии у истца права требовать от УК перерасчета, а также о наличии переплаты, основанные на том, что решением ОСС в одностороннем порядке изменен ранее установленный размер платы на прошлый период;
- кроме того, положениями ст. 162 ЖК РФ, п. 17 Правил № 491, и пп. 5, 8 Правил № 416 предусмотрено, что при заключении договора управления ОСС должно утвердить перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, условия их оказания и выполнения, объем, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) их оказания; данные условия подлежат включению в договор управления. Размер платы за оказанные в соответствии с перечнем услуги должен обеспечивать содержание общего имущества в МКД в соответствии с предписаниями законодательства, отвечать требованиям разумности и не может устанавливаться на ОСС произвольно (п. 16 постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22), то есть размер платы должен быть экономически обоснован;
- такая плата по смыслу ст. 154, 155, 158 ЖК РФ не поступает в собственность УК, которая распоряжается данными средствами от своего имени, поскольку плата носит целевой характер и должна обеспечивать интересы собственников. В соответствии с ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ за качество оказываемых услуг несет ответственность УК, а собственники помещений могут оспаривать факт их надлежащего оказания;
- поскольку правоотношения сторон по договору возмездного оказания услуг по управлению МКД регулируются, в том числе, и гражданским законодательством, в силу ст. 783 ГК РФ к такому договору применяются общие положения о подряде, согласно которым у заказчика.
- возникает обязанность уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом (ст. 711 ГК РФ). Как разъяснено в п. 12 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51, приемка работ не лишает заказчика права представить суду возражения по фактическому объему и стоимости работ;
- однако в данном случае суды не исследовали утвержденный ОСС перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом комплексе, их объем, стоимость, условия оказания и выполнения; не проверили, соответствовали ли услуги, фактически оказанные УК в указанный в иске период, перечню и стоимости, предусмотренным договором управления; не исследовали вопросы об экономической обоснованности и разумности стоимости оказанных услуг, и как следствие, о разумности снижения размера их оплаты решением внеочередного ОСС применительно к спорному периоду, а также о наличии или отсутствии в связи с этим на стороне УК неосновательного обогащения (абзац второй п. 4 ст. 453, глава 60 ГК РФ);

- данный подход позволит исключить вероятность навязывания каких-либо услуг, работ или расходов, в которых собственники МКД не нуждались, обеспечить справедливый баланс прав и обязанностей, а также законных интересов субъектов возникших правоотношений, как собственников помещений в МКД, так и УК, а также будет соответствовать правовой позиции Конституционного Суда РФ, сформулированной в постановлении от 28.12.2021 № 55-П.

Основные тезисы

В своем определении СКЭС ВС РФ дала четкий юридический анализ, основанный на системном толковании жилищного и гражданского законодательства. Ключевые аргументы сводятся к следующему:

1. Принцип неизменности обязательств. Содержание жилого помещения — это возмездная услуга, регулируемая нормами Гражданского кодекса РФ о договорах возмездного оказания услуг (глава 39 ГК РФ). Услуги оказываются управляющей организацией ежемесячно, и по окончании каждого периода между сторонами возникают конкретные денежные обязательства. Эти обязательства носят строго определенный характер: их размер, срок исполнения и содержание уже зафиксированы. Решение, принятое сегодня, не может изменить уже исполненные или подлежащие исполнению в прошлом обязательства. Это нарушало бы фундаментальный принцип стабильности гражданского оборота.
2. Отсутствие обратной силы у решений ОСС. Жилищный кодекс РФ (ст. 46 ЖК РФ) предоставляет собственникам право принимать решения по вопросам управления домом, в том числе определять размер платы за содержание. Однако закон не содержит прямого указания на то, что такие решения могут иметь обратную силу. По общему правилу, любой правовой акт (включая решение ОСС) действует на будущее. Придание ему обратной силы возможно только в случаях, прямо предусмотренных законом, что в жилищных отношениях отсутствует.
3. Защита интересов управляющей организации. Верховный Суд указал, что ретроактивное снижение платы ставит управляющую организацию в заведомо невыгодное положение. УО, добросовестно исполнявшая свои обязанности по содержанию имущества в течение определенного периода и несшая связанные с этим финансовые затраты, лишается законно ожидаемого вознаграждения. Такой подход является недобросовестным со стороны собственников и нарушает баланс интересов сторон.
4. Риск злоупотреблений. Разрешение снижать плату задним числом создало бы почву для злоупотреблений. Собственники, увидев крупную накопленную задолженность, могли бы попытаться «исправить» ситуацию, задним числом снизив размер платы и тем самым списав часть долга, что противоречит принципам ответственности и исполнительности.

Значение решения для практики

Определение ВС РФ имеет существенное практическое значение для всех участников жилищных отношений:

- Для управляющих организаций: Это мощный инструмент защиты от недобросовестных действий со стороны собственников, позволяющий оспаривать решения ОСС, которые пытаются ретроактивно уменьшить их законный доход.
- Для собственников помещений: Решение служит четким ориентиром. Если собственники хотят снизить плату за содержание, они вправе сделать это, но только на будущие периоды. Решение об изменении размера платы должно быть принято до начала того расчетного периода, в котором оно будет действовать.

Вывод:

Определение СКЭС ВС РФ от 22.08.2025 N 305-ЭС24-23682 закрепляет важный правовой принцип: решение общего собрания собственников о снижении платы за содержание и ремонт жилья не имеет обратной силы. Плата может быть изменена только на будущее. Это решение защищает стабильность договорных отношений в ЖКХ и предотвращает недобросовестные действия, направленные на уклонение от исполнения уже возникших финансовых обязательств.

Абонентское юридическое обслуживание для ТСЖ, ЖСК

от 15 000 р.

- Взыскание задолженности за ЖКУ
- Полный комплекс правовой поддержки, работа с ГИС
- Защита интересов ТСЖ, ЖСК
- Полная конфиденциальность

Подробности у консультантов

(812) 327-09-10

КАК СОЗДАТЬ УВЕДОМЛЕНИЕ О СОБРАНИИ И ПОЛУЧИТЬ ИДЕНТИФИКАТОР ПРОТОКОЛА В ГИС ЖКХ

С 1 сентября 2025 года в силу вступили новые правки Минстроя. Ранее рассказывали подробно в статье [Новые правила оформления протокола ОССс 1 сентября 2025 г. и в видеоролике ВКонтakte](#).

С этой даты обязательным для проведения общих собраний

собственников стало разместить сообщение в ГИС ЖКХ уведомления о проведении собрания. Разместить такое уведомление и получить уникальный номер собрания, необходимо не менее, чем за 10 дней.

Наш неустанный специалист Мария Киселева подготовила подробную инструкцию как разместить уведомление о проведении собрания с 1 сентября 2025 и получить уникальный идентификатор собрания.

Внимание: уникальный идентификатор собрания будет являться и номером протокола собрания. Иными словами – без размещения уведомления в ГИС ЖКХ больше не обойтись.

Подробная инструкция по размещению уведомления собрания в ГИС ЖКХ

- Авторизоваться на портале ГИС ЖКХ dom.gosuslugi.ru под учетной записью Госуслуг инициатора собрания. Это может быть собственник помещения или управляющая организация (УК, ТСЖ и иные УО).
- Выбрать на главном меню раздел «Объекты управления» и далее выбрать раздел «Голосования»
- Выбрать раздел «Сообщения о проведении общего собрания» и ниже в правой части экрана найти кнопку «Добавить». Нажать эту кнопку.
- В появившемся окне нужно заполнить все необходимые реквизиты предстоящего собрания, его тип, форму, сроки проведения. Обязательные данные помечены специальным символом *. Без заполнения этих строк система не даст вам сохранить форму.

- Далее в отдельных окнах добавляем **информацию об инициаторе собрания.**

При добавлении инициатора обратите внимание, что теперь система позволяет выбрать из нескольких вариантов инициатора. Особенно интересен появившийся пункт «Лицо управляющее МКД, инициировавшее собрание по обращению собственников». Ранее размещения отдельно таких видов сообщений не было предусмотрено в системе

- **Важное нововведение:** Если собрание проводится по инициативе управляющей организации, то для сохранения уведомления необходимо ввести данные управляющего или председателя. Также необходимо указать основание управления МКД.
- После заполнения и сохранения данных об инициаторе собрания следует заполнить раздел «Повестка», аналогично вопросам, которые выносятся на голосование.
- Не забудьте добавить электронный образ сообщения о проведении собрания. Файл может быть в формате word, pdf или фото с сообщением о предстоящем собрании и должен соответствовать требованиям ЖК РФ, Приказу № 266 Минстроя.
- Рекомендую перед окончательным размещением уведомления о собрании предварительно его сохранить и проверить перед размещением на наличие ошибок. Ведь возможностей внести изменения в размещенное уведомление уже не будет.

- После нажатия на кнопку "Разместить", всем собственникам дома на электронные почты разлетятся уведомления о предстоящем собрании.
- Узнать какой идентификатор система ГИС ЖКХ присвоила вашему сообщению можно, снова перейдя в разделе «Сообщения о проведении общего собрания».

Именно этот идентификатор и будет в дальнейшем номером вашего протокола.

Полная подробная инструкция с пошаговым выполнением читайте на нашем сайте gkhhelp.ru

Не уверены в правильности и полноте размещения информации в ГИС ЖКХ?
[Обратитесь к нам](#): мы с 2014 года работаем с ЖКХ и заполняем ГИС ЖКХ для УО и ТСЖ со всей России с 2017 г., помогая им снижать расходы и своевременно исполнять требования законодательства.

Звоните **+7 812 327-09-10** или оставляйте заявку [по ссылке](#).

**Присоединяйтесь к нашим социальным сетям, чтобы всегда
оставаться в курсе новостей ЖКХ.**



ПОДПИСЫВАЙСЯ НА РАССЫЛКУ, ЧТОБЫ НЕ ПРОПУСТИТЬ ВСЕ САМОЕ ВАЖНОЕ И НУЖНОЕ!