



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПОКРОВСКОЕ – ГЛЕБОВО

ИНН 7733121930 ОГРН 1027700475241
125367, МОСКВА, ул. БЕРЕГОВАЯ, д. 8, корпус 1
Тел. (495) 500 – 02 – 11; (495) 500 – 02 – 13
e-mail: glebovo2008@mail.ru

Приложение № 2
к проекту Сметы доходов и расходов
(Содержания) на 2026 год

Правовое основание собственников членов ТСЖ

*в части определения сметы доходов и расходов на календарный год,
а также по установлению Обязательных платежей и взносов
на содержание Общего имущества на основании утверждённой сметы на год.*

Собственники недвижимого имущества, реализовав право о выборе способа управления общим имуществом, определили способ управления многоквартирными домами в форме ТСЖ. Согласно уставу ТСЖ «Покровское-Глебово» (п.1.1., 1.10., 2.1.) в состав жилого комплекса входит пять многоквартирных домов: Береговая улица, дом 8, Береговая улица, дом 8, корпус 1, Береговая улица, дом 8, корпус 2, Береговая улица, дом 8, корпус 3, Береговая улица, дом 8, корпус 4. ТСЖ «Покровское-Глебово» осуществляет свои права и обязанности в интересах более 200 собственников жилых и нежилых помещений, расположенных на его территории, а также интересы более 450 жителей жилого комплекса.

Жилой комплекс Покровское-Глебово расположен на земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Береговая, д 8, корпус 1; 2; 3 и 4, площадью 27 878,82 кв. м с кадастровым номером 77:08:0007001:16 имеет разрешенное использование – эксплуатация жилого комплекса. Данный земельный участок, равно как и вся инфраструктура, расположенная на нём, входит в состав общего имущества в силу действия закона, закрепленному в п. 4) ч. 1 ст. 36 ЖК РФ.

Собственники члены ТСЖ следуя закрепленному правилу в п. 16 ПП РФ № 491 от 13.08.2006 г., где сказано, что **Надлежащее содержание общего имущества** в зависимости от способа управления многоквартирным домом **обеспечивается** при форме управления ТСЖ: **Товариществом собственников жилья, путем членства собственников помещений в соответствии с разделом VI (ст. 135–152) ЖК РФ.**

Исследовав данные положения закона и правоприменительную практику, собственники члены ТСЖ принимали решения основываясь на следующих положениях действующего законодательства:

1. ТСЖ производит утверждение размера и начисление платы за содержание жилого помещения согласно установленного правила п. 33 ПП РФ № 491 от 13.08.2006, законность применения для ТСЖ рассмотрена Верховным Судом РФ 26.11.2010 № ГКПИ 10–1256.

Согласно п. 33 ПП РФ № 491 от 13.08.2006: Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами ТСЖ, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ, определяются органами управления Товарищества собственников жилья на основе утверждённой органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год. Это положение правил следует из ч. 8 ст. 156 ЖК РФ.

Решениями Верховного Суда РФ № ГКПИ10-1256 от 26 ноября 2010 г и № АКПИ14-1391 от 27 января 2015 г., пункт 33 ПП РФ № 491 от 13.08.2006 признан не противоречащим действующему законодательству в части, касающейся обязывания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, не являющихся членами товарищества, оплачивать любые услуги по произвольной цене, в том числе те, в которых они не нуждаются, размеры которых определяется органами управления товарищества собственников жилья на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год

Право определять смету Доходов и расходов на год, в т. ч. расходы на содержание и ремонт ОИ, определять специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также устанавливать на основе принятой сметы размеры платежей для каждого собственника помещения в МКД, закреплено **пунктами 2 и 3 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ**.

Исходя из п. 4) и 8.1) ч. 2 ст. 145 ЖК РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья относятся утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, а также установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

В соответствии с ч.6 ст.155 ЖК РФ не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в МКД, в котором создано ТСЖ, вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья. В **п. 12 Постановления Пленума ВС РФ №22 от 27.06.2017**, ВС РФ разъясняет: собственники обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от факта пользования общим имуществом. **Отсутствие письменного договора управления у собственника с управляющей организацией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества.**

В Постановлении Конституционного суда РФ № 5-П от 29.01.2018, а также в определениях Конституционного суда Российской Федерации № 2471-0 от 27.10.2015 и № 165-0 от 28.01.2016 разъяснено, что **ч. 6 ст. 155 ЖК РФ и ч 1 ст. 158 ЖК РФ** определяющий механизм участия собственников помещений многоквартирного дома, не являющихся членами товарищества собственников жилья, в расходах, возникающих в результате совместной эксплуатации имущественного комплекса - многоквартирного дома, возлагает на собственников жилых помещений в многоквартирном доме бремя содержания принадлежащего им имущества, сопутствующее реализации правомочий собственника, и направлен на обеспечение баланса интересов всех обладателей помещений в многоквартирном доме, как являющихся членами товарищества собственников жилья, так и не являющихся таковыми.

В соответствии со статьей 210 ГК РФ, а также положениями ст. 153–155 ЖК РФ собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Таким образом, с учетом имеющейся судебной практики, решения по вопросам утверждения обязательных платежей и взносов, связанных содержанием и ремонтом ОИ, принятые общим собранием членов ТСЖ, распространяют свое действие на всех собственников помещений в многоквартирном доме, как являющихся, так и не являющихся членами товарищества собственников жилья.

Важно отметить разъяснения ВС РФ, закрепленных в п. 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22, «...**Перечень конкретных работ и услуг, выполняемых за счет платы за содержание жилого помещения, условия их оказания и выполнения, а также размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников... определяется на ОСС**» (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ). Из этих разъяснений следует, что **компетенции Общего собрания собственников МКД по вопросу утверждения перечня работ и услуг, а также размера платы за жилое помещение ограничены в**

домах, в которых создано ТСЖ. Следовательно суждения об исключительной компетенции утверждения конкретных работ и услуг, а также размера платы на ОСС для домов с формой управления ТСЖ противоречат данной норме закона.

2. Согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В п. 16 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22, ВС РФ разъясняет, что **размер платы должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства** и отвечать требованиям разумности (ч. 1 ст. 156 ЖК РФ). Исходя из положений ст. 39 ЖК РФ и п. б) ч. 16 ПП РФ № 491 от 13.06.2006 надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления: обеспечивается Товариществом собственников жилья, путем членства собственников помещений в этом Товариществе - в соответствии с разделом VI ЖК РФ.

В п. 14 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22, ВС РФ разъясняет, что под содержанием общего имущества в многоквартирном доме следует понимать комплекс работ и услуг, направленных на поддержание этого имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг.

Право ТСЖ выполнять работы для собственников помещений в МКД и предоставлять им услуги, закреплено п. 4) ч.1 и ч.2 ст. 137 ЖК РФ. Следовательно данное право действует в силу закона и не требует дополнительного утверждения на Общем собрании собственников МКД.

Перечень работ по содержанию ОИ определяется составом, конструктивными особенностями, степенью физического износа и технического состояния. В Минимальном перечне, утвержденном ПП РФ № 290 от 3 апреля 2013 г., указаны общие правила того, что управляющая домом организация обязана делать в обязательном порядке в рамках утвержденного тарифа на содержание общего имущества. Перечень N 290 является минимальным и не содержит все необходимые работы по содержанию общего имущества, которые связаны с дополнительным благоустройством на объекте и фактическим состоянием отдельного МКД.

Изучая вопросы принятия решений о проведении Капитального ремонта в соответствии с разделом IX ЖК РФ, компетенции по которым отнесены к ОСС:

Ст. 166 ЖК РФ регламентирует перечень и порядок выполнения работ, которые в соответствии с положениями ч. 21 и 22 ПП РФ № 491 от 13.08.2006 разрешено реализовать за счет средств ФКР, но **не содержит ограничения прав собственников или иных заинтересованных лиц, производить аналогичные виды работ, за счет иных законных источников финансирования.** Следовательно, работы, включенные в смету доходов и расходов ТСЖ на год, не могут быть ограничены в контексте признаков характера работ.

Также стоит учитывать, что ст. 168 ЖК РФ, устанавливает предельные сроки проведения работ по капитальному ремонту согласно региональной программе, но **не запрещает собственникам или иным заинтересованным лицам, производить аналогичные виды работ в ином объеме, количестве, сроках и за счет иных законных источников финансирования.**

Решений по вопросам: проведения Капитального ремонта за счёт средств Спецсчета или с увеличением взносов на капитальный ремонт, переносе сроков исполнения, ни по одному из корпусов на в повестку Общего собрания членом ТСЖ не включено и **ни один из вопросов**

повестки ОСЧ не имеет таких признаков, закреплённых в п 5.1 ст. 189 ЖК РФ.

Вопросы порядка начисления отдельных целевых статей Сметы повестки ОСЧ по их утверждению, **не являются и не могут являться вопросами о принятии решений по Капитальному или Текущему ремонту.**

**С уважением, Управляющий
ТСЖ «Покровское-Глебово»**



Рябцев К. Ю.
«07» мая 2026 года

Приложения*:

1. Разъяснения МЖИ № ГР-09-8994/25 от 25 ноября 2025 года
2. Разъяснения Минстроя России № 35255-ДН/04 от 25 июня 2024 года.
3. Решение Верховного Суда РФ № ГКПИ10-1256 от 26 ноября 2010 г
4. Решение Верховного Суда РФ № АКПИ14-1391 от 27 января 2015 г
5. Постановление Конституционного суда РФ № 5-П от 29 января 2018 г.
6. Определение Конституционного суда РФ № 165-0 от 28.01.2016
7. Определение Конституционного суда РФ № 2471-0 от 27.10.2015

* все приложения размещены на Яндекс диске и [доступны по этой ссылке](#)