



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 Товарищества
*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.*

В домах, которые входят в состав жилого комплекса «Покровское-Глебово» и расположены по адресам: 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; определен **способ управления Товариществом собственников жилья** (далее – ТСЖ). 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, закреплённого в п. 4) ч. 1 ст. 36 ЖК РФ.

Собственники члены ТСЖ следуя закреплённому 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.**

В п. 3.2 ГОСТ Р 56038—2023 закреплено понятие **Решение собственников:** ... решение, принятое на общем собрании членов товарищества или кооператива, проводимых в целях управления многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

Компетенции Общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Покровское-Глебово» определены ч. 2 и 3 ст. 145 ЖК РФ, а также в развитие ч. 3 пунктом 12.3 Устава ТСЖ. В силу действия ч. 1.1 ст. 146 ЖК РФ: положение п. 5 ст. 46 ЖК РФ распространяется на принятое Решение общим собранием членов Товарищества.

Исследовав данные положения закона и правоприменительную практику, собственники члены ТСЖ принимают 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 утвержденной 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 и ч. 3 (п. 12.3 Устава ТСЖ) 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 связанных с содержанием общего имущества для собственников помещений.

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.

При формировании Сметы Доходов и расходов (**Содержания**) на год, определении состава и характера услуг, а также при формировании повестки собрания, ТСЖ руководствуется терминологией и стандартами содержания Общего имущества утвержденными **ГОСТ Р 51929–2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами «Термины и определения»** и **ГОСТ Р 56192–2014 «Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов»**.

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.

Положения и порядок утверждения вопросов о проведении Капитального ремонта в соответствии с разделом IX ЖК РФ, компетенции по которым отнесены к ОСС:

В п. 3.13 ГОСТ Р ГОСТ Р 51929 –2014 разъяснено понятие **капитальный ремонт общего имущество многоквартирного дома**: Комплекс работ (услуг) по замене и (или) восстановлению (ремонту), потерявших в процессе эксплуатации несущую и (или) функциональную способность конструкций, деталей, систем инженерно-технического обеспечения, отдельных элементов несущих конструкций многоквартирного дома на аналогичные или иные улучшающие показатели до их нормативного состояния, когда объем таких работ превышает текущий ремонт.

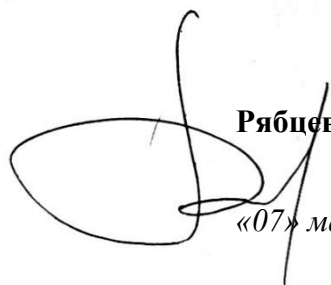
Ст. 166 ЖК РФ регламентирует перечень и порядок выполнения работ, которые в соответствии с положениями ч. 21 и 22 ПП РФ № 491 от 13.08.2006 разрешено реализовать за счет средств ФКР, но **не содержит ограничения прав собственников или иных заинтересованных лиц, производить аналогичные виды работ, за 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 повестку Общего собрания членов 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 содержания 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. Устав ТСЖ Покровское-Глебово
2. Разъяснения МЖИ № ГР-09-8994/25 от 25 ноября 2025 года
3. Разъяснения Минстроя России № 35255-ДН/04 от 25 июня 2024 года.
4. Постановление Конституционного суда РФ № 5-П от 29 января 2018 г.
5. Определение Конституционного суда РФ № 165–0 от 28.01.2016
6. Определение Конституционного суда РФ № 2471–0 от 27.10.2015
7. Постановление Пленума ВС РФ № 22 от 27 июня 2017 года
8. Решение Верховного Суда РФ № ГКПИ10-1256 от 26 ноября 2010 г
9. Решение Верховного Суда РФ № АКПИ14-1391 от 27 января 2015 г
10. ГОСТ Р 51929–2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами «Термины и определения»
11. ГОСТ Р 56192–2014 «Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов»

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