

ДАЙДЖЕСТ

УПРАВЛЯЙ ЖИЛЬЁМ КАЧЕСТВЕННО

выпуск #69

С 2014 дайджест ежемесячно выпускается для руководителей УК, председателей ТСЖ, ЖСК, СНТ

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 №69 читайте:

**Актуальная тема выпуска:**

- Работа УК и ТСЖ с самозанятыми в 2026: правовые риски, судебные прецеденты и практика

**Вопрос-ответ:**

- Работа с протоколами ОСС в ГИС ЖКХ

**Судебная практика:**

- Ошибка в классификации ремонта стоит УК 816 тыс.руб: уроки из судебного дела
- УК в суде доказала, что капремонт фасада – зона ответственности регоператора


ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ**7 ИЮЛЯ ПРАКТИКИ ЖКХ РАЗБЕРУТ ВОПРОСЫ ТЕКУЩЕГО И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В МКД**

7 июля практики сферы ЖКХ разберут все ключевые основы капитального и текущего ремонта МКД как **с юридической стороны, так и в бухгалтерском и налоговом учете УО и ТСЖ**: от оспаривания ОСС и судебной практики по проведению капремонта до заполнения декларации по НДС и разбора типичных ошибок при выгрузке в ГИС ЖКХ эксперты собрали в единый практический онлайн-семинар

"От кворума до декларации по НДС: юридические и бухгалтерские нюансы капремонта и текущего ремонта в 2026"

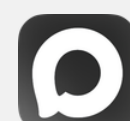
- Особенности проведения **ОСС по капитальному ремонту, перенос сроков** проведения капремонта;
- **Надзор** при проведении капитального ремонта и ответственность УК и ТСЖ;
- Особенности **отражения в учете взносов и затрат на капремонт, налогообложение** капремонта;
- **Как учитывать в бухгалтерском и налоговом учете** текущий ремонт, если он не выделен отдельной строкой, проведение аварийных работ в МКД;
- Операции по **НДС по текущему ремонту и заполнение декларации по НДС** по операциям, связанным с текущим ремонтом;
- Какую информацию о капремонте и текущем ремонте УК и ТСЖ нужно размещать в ГИС ЖКХ;

Приглашаем бухгалтеров и руководителей УК и ТСЖ, ЖСК принять участие в мероприятии.

 Полная программа доступны по ссылке: gkhhelp.ru/seminary/

Регистрация на семинар

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



НОВОСТИ ЖКХ

УТВЕРЖДЕНЫ НОВЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЛИЦЕНЗИОННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ: ПОЯВИЛИСЬ ТРЕБОВАНИЯ К ОФИСУ И СОТРУДНИКАМ УК

По новым требованиям в штате УК (или у лица по договору ГПХ) должен быть хотя бы один работник, выполняющий несколько конкретных задач:

- обеспечение постоянной готовности инженерных систем/оборудования для подачи КР,
- обеспечение уборки и санитарно-гигиенической очистки МОП и зем.участка,
- текущий ремонт и подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества.

Также вводятся новые **требования к офисным помещениям УК**. При продлении срока действия лицензии лицензиат обязан указать сведения о наличии требуемого нежилого помещения, приложить копию договора аренды, если срок аренды помещения составляет менее 1 года.

УК обязательно должно обладать нежилым помещением (офисом) на праве собственности или ином законном основании. И при этом, помещение должно находиться в границах субъекта РФ, где УК работает

Подробнее в статье gkhhelp.ru

УРЕГУЛИРОВАЛИ ОФОРМЛЕНИЕ АКТОВ ПРИЕМКИ РАБОТ ПО РЕМОНТУ ИМУЩЕСТВА В МКД

Минстроем дополнительно были утверждены сроки и порядок оформления актов приемки услуг/работ по содержанию и ремонту ОИ в МКД.

Напомним, что ранее многие пользовались этой формой Акта, но только сейчас Минстрой ее официально утвердил.

Подробнее в статье gkhhelp.ru

НОВЫЕ ПРАВИЛА ВЗЫСКАНИЯ ДОЛГОВ ЗА ЖКУ: ЧТО ПРЕДЛАГАЕТ ВЕРХОВНЫЙ СУД

Ключевое изменение для сферы ЖКХ — это предложение **повысить максимальную сумму иска для упрощенного производства в судах общей юрисдикции с 250 000 до 300 000 рублей**. Для большинства УК и ТСЖ это означает, что подавляющее число дел о взыскании долгов за содержание и ремонт общего имущества, а также за коммунальные ресурсы сможет проходить в ускоренном режиме.

В чем суть упрощенного порядка и почему это выгодно для УК и ТСЖ **подробнее в статье gkhhelp.ru**

Опубликовано Постановление Правительства, вносящее **значительные изменения в перечень лицензионных требований, предъявляемых к УК** (Постановление Правительства РФ от 23.05.2026 № 588 "О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 28 октября 2014 г. № 1110"): введены требования к персоналу и офису УК. Нарушение этих требований будет теперь квалифицироваться как грубое нарушение.

Минстрой России утвердил **правила оформления актов приемки услуг/работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД** ([Приказ Минстроя России от 22 мая 2026 г. № 318/пр.](#), зарегистрирован в Минюсте России 1 июня 2026 года).

Что примечательно правила соответствуют форме, утвержденной еще в 2015 году [приказом Минстроя № 761/пр.](#)

Верховный Суд РФ выступил с инициативой, которая может кардинально изменить работу управляющих компаний, товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов по взысканию задолженности. В Госдуму внесен законопроект [№ 1264907-8](#), предлагающий расширить применение упрощенных судебных процедур, и это напрямую касается сферы жилищно-коммунального хозяйства.

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

РАБОТА УК И ТСЖ С САМОЗАНЯТЫМИ В 2026:

ПРАВОВЫЕ РИСКИ, СУДЕБНЫЕ ПРЕЦЕДЕНТЫ И ПРАКТИКА

С момента введения эксперимента по налогу на профессиональный доход (НПД) для УО и ТСЖ работа с самозанятыми казалась спасением. Чтобы хоть как-то снизить издержки УО и быть «на плаву» часто руководители УК, традиционно работающие в сегменте с минимальной рентабельностью (а то и вовсе «в ноль»), выбирали работу с самозанятыми.

Однако к 2026 году Федеральная налоговая служба (ФНС) и судебная система кардинально изменили правила игры. Арбитражные суды

округов (в том числе Центральный и Западно-Сибирский округ) в 2024–2025 годах сформировали устойчивую практику по переквалификации договоров с самозанятыми в трудовые, если эти лица выполняют функции штатных дворников, уборщиц, электриков или бухгалтеров.

Тренд последних двух лет (2024–2026) однозначен: налоговые органы выигрывают дела о доначислении страховых взносов, НДФЛ и штрафов, если за красивым названием «самозанятый» скрывается обычный наемный работник, выполняющий инструкции диспетчера и пользующийся инвентарем УК.

В этой статье на основе анализа четырех свежих судебных постановлений (по делам А64-7696/2023, А54-1195/2023, А70-20768/2024, А35-7474/2022) мы **разберем законную и незаконную модели взаимодействия, а также риски работы с самозанятыми в 2026 году.**

КТО ТАКОЙ САМОЗАНЯТЫЙ ДЛЯ УО И ТСЖ?

Прежде чем заключать договор с самозанятым руководителем УО, необходимо понять жесткие границы, установленные Законом № 422-ФЗ и Трудовым кодексом.

Самозанятый (плательщик НПД) с точки зрения законодательства — это физическое лицо, которое:

1. Не имеет работодателя.
2. Само организует свой труд (самостоятельно ищет клиентов, не имеет конкретного рабочего места у заказчика).
3. Несет предпринимательский риск (сам покупает материалы, сам отвечает за результат работы).
4. Не подчиняется правилам внутреннего трудового распорядка (ПВТР) заказчика.

Трудовые отношения (ст. 15 ТК РФ) — это личное выполнение функции под контролем и управлением работодателя, подчинение режиму работы.

Ключевой риск: Если УК/ТСЖ заключает договор ГПХ с самозанятым, который фактически работает по графику (2/2, пятидневка), получает фиксированную плату каждый месяц (а не за конкретный объем работ), пользуется швабрами, граблями и лестницами управляющей компании — это трудовой договор. Позиция «он сам себя обеспечивает инвентарем» в судах не работает без реальных доказательств (чеков на покупку этого инвентаря самим физлицом).

АНАЛИЗ ТЕКУЩИХ ТЕНДЕНЦИЙ ЗА 2024–2026: ДВЕ СТОРОНЫ МЕДАЛИ

Анализ четырех судебных документов позволяет выделить два полярных исхода, которые зависят от чистоты оформления отношений.

Сценарий 1. «Чистая» модель (УО выиграла: Дело [№ А64-7696/2023](#))

В этом деле Арбитражный суд Центрального округа ([Постановление от 5 июня 2025 г. по делу N А64-7696/2023](#)) встал на сторону УК «Территория Комфорта». Почему? Потому что компания смогла доказать разовый и несистемный характер работ.

- **Факты:** Самозанятых нанимали мыть окна после текущего ремонта, красить ограждение на детской площадке или косить траву по разовым заявкам жильцов.



- **Ключевое отличие:** Это не были работы, входящие в стандартный перечень услуг по содержанию общего имущества (Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 года №290). Это были «дополнительные» или «аварийно-восстановительные» задачи.
- **Вывод суда:** Отсутствие системы, отсутствие привязки к рабочему графику УК, отсутствие выдачи инвентаря компанией, а также уплата самими физлицами НПД — всё это позволило сохранить договоры ГПХ в силе.

Сценарий 2. «Серая» оптимизация (УО проиграла: Дела № А54-1195/2023, А35-7474/2022, А70-20768/2024).

Здесь суды (вплоть до кассации) поддержали налогоплательщиков, признав схему ухода от налогов.

ООО «Рязанская УК» проиграла дело о переквалификации трудовых договоров (Постановление от 24 января 2025 г. по делу N А54-1195/2023)

Это показательный разгром схемы УО с наймом сотрудников через аффилированное ИП.

- **Схема:** УК расторгла трудовые договоры с работниками (дворниками, уборщиками) и... вновь заключила с ними договора, но уже как с самозанятыми через подконтрольного ИП.
- **Доказательства переквалификации:**
 - Лояльность: 9 из 12 «самозанятых» до этого работали в УК по трудовым договорам.
 - Неизменность труда: Они мыли те же подъезды, теми же швабрами, в то же время.
 - Единственный заказчик: 91% дохода ИП получала от УК.
 - Управляемость: Члены комиссии видели, что фактически «самозанятыми» руководит штатный сотрудник УК.
- **Итог:** Доначислены страховые взносы (30%) и пени. Суд указал, что регистрация в качестве самозанятого — формальность, прикрывающая трудовые отношения.

Аналогичная ситуация сложилась и в ООО «ТюменьВолсСтрой». УК проиграла дело ФНС о переквалификации договоров ГПХ с самозанятыми в трудовые (Постановление от 15 августа 2025 г. по делу N А70-20768/2024).

Дело ЖСК №146 (Постановление от 11 сентября 2024 г. по делу N А35-7474/2022).

Здесь ТСЖ пыталось доказать, что бухгалтер и юрист/делопроизводитель — это внешние консультанты.

- **Факты против ЖСК:** У данных лиц не было других клиентов, они работали на оборудовании ТСЖ (компьютеры, программы 1С, ключи, ГИС ЖКХ), а чеки пробивались с одного и того же устройства (IP-адреса).
- **Итог:** Суд признал наличие трудовых отношений (должности бухгалтера и специалиста по работе с ГИС ЖКХ). Доначислены взносы за 6 месяцев 2021 года.

ИНДИКАТОРЫ РИСКА ДЛЯ УК И ТСЖ В 2026 ГОДУ. ЧТО ИЩЕТ ФНС?

Как показал анализ судебной практики, налоговые инспекторы и суды используют четкие критерии в сфере ЖКХ:

1. «Инвентарь»

Если УК предоставляет спецодежду, лестницы, ведра, швабры, ключи от подстанций — это работа по найму. Самозанятый обязан иметь свои средства производства. Суды массово отклоняют доводы УК типа «мы дали инвентарь, потому что так удобнее», если в договоре написано «исполнитель сам обеспечивает себя».

2. «График»

Уборка подъездов должна производиться по графику (например, 2 раза в неделю) в рамках лицензионных требований. Если самозанятый «привязан» к сменам или присутствует в офисе с 9 до 18 (как в деле с бухгалтером ЖСК) — это трудовой договор. ГПХ предполагает свободный график и конечный результат.

3. «Мобильное приложение "Мой налог"»

В деле ЖСК №146 налоговики доказали, что чеки пробивались с одного устройства. Это значит, что сами физлица не контролируют свой статус. С 2025-2026 годов ФНС активно использует цифровые следы для выявления «групповых» регистраций.

4. «Зарплата»

Оплата 25 или 15 числа каждого месяца одинаковой суммой — это зарплата. Оплата после подписания акта выполненных работ в течение 15 банковских дней, особенно если суммы плавают, — это гражданско-правовые отношения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И ШТРАФЫ ДЛЯ УО И ТСЖ В 2026 ПРИ ПЕРЕКВАЛИФИКАЦИИ ДОГОВОРОВ С САМОЗАНЯТЫМИ

Исход большинства дел (где УО проиграли) показывает, что «экономия» на статусе самозанятого превращается в финансовую катастрофу для юрлица.

Если ФНС докажет переквалификацию (а в 2026 году шансы налогоплательщиков на успех высоки при нарушении вышеуказанных критериев), компанию ждут:

1. Доначисление страховых взносов (30%) — за весь период проверки (обычно 3 года). В деле ООО «Рязанская УК» сумма взносов составила 742 тыс. руб.
2. Доначисление НДС (13%) плюс штраф как налогового агента за неуплату налога (ст. 123 НК РФ — штраф 20% от суммы неуплаченного налога). В деле «ТюменьВолсСтрой» (дело А70-20768/2024) штраф был снижен до 67 тыс., но сам налог взыскали в 1,3 млн руб.
3. Пени за каждый день просрочки (в делах суммы пеней составляли 10-20% от основного долга).
4. Штраф по ст. 122 НК РФ за неуплату страховых взносов (до 40% от суммы, если доказан умысел).

Важное изменение 2025-2026 гг.: Суды массово поддерживают позицию ФНС, что привлечение бывших сотрудников УК в статусе самозанятых менее чем через 2 года после увольнения — прямое нарушение п. 8 ч. 2 ст. 6 Закона № 422-ФЗ (такие доходы вообще не являются объектом НДС).

КАК РАБОТАТЬ С САМОЗАНЯТЫМИ УК И ТСЖ В 2026 ГОДУ? И НЕ НАРВАТЬСЯ НА ШТРАФЫ...

Анализ судебной практики позволяет сформулировать «золотые правила» для руководителей УК и председателей ТСЖ.

Работать с самозанятыми МОЖНО, но только в ситуациях:

- ✓ Аутсорсинг разовых проектов: генеральная уборка после потопа, покраска фасада, сезонный окос травы (если это делает внешняя бригада, а не бывший штатный дворник).
- ✓ Узкопрофильные специалисты: вызов электрика 3-го разряда для конкретной замены щитка (без графика дежурств).
- ✓ Реально независимые подрядчики: физлица, которые предоставляют чеки на покупку своих стройматериалов и имеют 2-3 других заказчика помимо вашей УК.

Работать с самозанятыми НЕЛЬЗЯ (риск 100%):

- ✗ Переход на НДС старых сотрудников, уволенных накануне, с сохранением функционала.
- ✗ «Конвейерная» работа (оплата по факту отработанного времени, выдача пропусков с режимом доступа).
- ✗ Замена штатной единицы «Уборщица» на самозанятую тетю Машу, которая моет тот же подъезд.

Что делать, если вы уже в зоне риска?

1. Проведите аудит договоров ГПХ за последние 3 года (срок исковой давности по налогам — 3 года).
2. Докажите, что самозанятый сам купил: мыло, перчатки, лампочки (попросите чеки).
3. Уберите из договоров фразы «подчинение правилам», «ежедневная уборка», «место работы — подъезд №5». Оставьте конкретные объемы и сроки («Вымыть окна в подъезде №1 до 20.05.2025»).
4. Если УК нуждается в постоянном штате — наймите работников официально. Экономия на взносах в 2026 году обходится дороже через доначисления с пенями.

Резюме: ФНС и суды больше не верят в «чудеса самозанятости» в ЖКХ. Если субподрядчик выглядит как уборщица, работает как уборщица и пахнет как уборщица, суд назовет его уборщицей, даже если у него есть статус плательщика НДС.

Читайте полную статью [на gkhhelp.ru](https://gkhhelp.ru)



7 июля 2026

ЖКХ - ПРОФ

ОТ КВОРУМА ДО ДЕКЛАРАЦИИ ПО НДС:

ЮРИДИЧЕСКИЕ И БУХГАЛТЕРСКИЕ НЮАНСЫ
КАПРЕМОНТА И ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА В 2026

РЕГИСТРАЦИЯ ОТКРЫТА

+7 812 327-09-10

info@gkhhelp.ru

Подробности и регистрация на gkhhelp.ru





РАБОТА С ПРОТОКОЛАМИ ОСС В ГИС ЖКХ

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

«Идет процесс проведения очно-заочного собрания собственников (ОСС) МКД. По мере сбора бюллетеней (решений) мы вносим их в систему ГИС ЖКХ, но не видим кнопки, которой можно добавить сам протокол. В чем причина?»

Ответ эксперта по работе с ГИС ЖКХ, Арефиной Ольги:

Ситуация, с которой вы столкнулись, знакома многим. Отсутствие кнопки размещения протокола — это не сбой системы, а строгое соблюдение нового алгоритма работы, установленного законодательством. Давайте разберемся в деталях и развеем все сомнения.

Почему кнопка «Разместить протокол» недоступна сейчас?

Кнопка "Разместить протокол" (вместе с приложениями к нему) появится в вашем личном кабинете только после окончания срока голосования, установленного в уведомлении о проведении собрания.

Приведу наглядный пример. Вы назначили проведение очно-заочного голосования в период с 1 июня по 1 июля, установив время окончания приема решений — 20:00. Это означает, что функционал для размещения протокола станет активным только после 20:00 1 июля. Раньше этого момента система технически не позволит вам завершить процедуру.

Это связано с кардинальным изменением всего процесса, вступившим в силу в 2025 году. Раньше протокол можно было создать как черновик, а затем опубликовать. Сейчас логика иная.

Важнейшие нюансы, о которых нельзя забывать

Хотим обратить ваше внимание на два критически важных момента, которые могут стоить вам ошибок:

1. Сроки размещения

По законодательству (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ) у вас есть строго ограниченное время: 10 дней с момента оформления протокола на его размещение в ГИС ЖКХ. Промедление грозит административными последствиями.

Это самый важный момент. После того как вы разместите протокол, внести решения собственников (бюллетени) будет невозможно. Система блокирует эту возможность.

2. Закрытость для изменений

В конце мая 2026 года оператор ГИС ЖКХ исключил техническую возможность добавления решений после публикации итогового протокола. Поэтому убедитесь, что все бюллетени учтены и подсчитаны до финального клика.

Если вы не инициатор собрания

Отдельно отметим ситуацию, когда управляющая организация не является инициатором, но получает протокол от собственников. Согласно разъяснениям Минстроя, управляющая организация также обязана разместить полученный протокол в ГИС ЖКХ (пункты 18 и 18.3 Приказа Минстроя № 79/пр). В настоящее время ведется работа над технической возможностью такого размещения, но обязанность эта уже закреплена нормативно.

Резюмируем алгоритм действий по размещению протоколов в ГИС:

1. За 10 дней до собрания создаем Уведомление в ГИС ЖКХ.
2. Получаем УИН и указываем его в бумажном протоколе.
3. Проводим голосование, собираем бюллетени и вносим их в систему в течение всего срока.
4. Дожидаемся официальной даты и времени окончания приема решений.
5. Заходим в созданное ранее уведомление и нажимаем кнопку «Создать протокол».
6. Вносим итоговые цифры голосования, прикрепляем скан-копии документов и публикуем.
7. Помним: после публикации изменения невозможны, а срок размещения — 10 дней.

Читать на сайте gkhhelp.ru

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

ОШИБКА В КЛАССИФИКАЦИИ РЕМОНТА СТОИТ УК 816 ТЫС.РУБ: УРОКИ ИЗ СУДЕБНОГО ДЕЛА

Все мы знаем, как сложно бывает найти финансирование на текущие нужды дома, и как заманчиво использовать «копилку» капитального ремонта для срочной замены изношенных деталей. Однако, не стоит путать какие траты относятся к текущему ремонту, а какие к капитальном.

Показательным в этом вопросе стало решение по делу № А21-8522/2025: за нецелевое расходование средств фонда капремонта УО может быть привлечена к ответственности, и придется вернуть все потраченные суммы.

СУТЬ КОНФЛИКТА

ООО «Управляющая компания «Веста» (далее — Общество) обслуживала многоквартирный дом. В 2023-2024 годах по решению общего собрания собственников были проведены работы по ремонту лифтового оборудования в четырех подъездах на общую сумму 816 676 рублей. Оплата этих работ была произведена со специального счета, на котором накапливались взносы на капитальный ремонт.

Однако, контролирующий орган (Министерство регионального контроля (надзора) Калининградской области) в ходе проверки признало эти траты незаконными и выдало предписание: восстановить все потраченные средства на спецсчете.

УК попыталась оспорить это предписание в суде, но проиграла.

ГЛАВНЫЙ СПОР: КАПИТАЛЬНЫЙ ИЛИ ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ?

Ключевой вопрос, который рассматривал суд: к какому виду ремонта относятся выполненные работы? От этого зависело, можно ли было оплачивать их из фонда капитального ремонта. Изучив акты выполненных работ, суд установил, что были заменены:

- подшипники отводных блоков кабины и противовеса;
- вал лебедки;
- канатоведущий шкив (КВШ);
- канаты и отводные блоки.

Объем этих работ, согласно строительным нормам и ГОСТам, не превышает 30% от общего объема ремонтируемого имущества (лифтового оборудования). Судья указал, что такие работы по замене отдельных изношенных частей являются не капитальным, а текущим ремонтом.

Вот ключевая цитата из решения:

«...замена отдельных частей лифтового оборудования, когда объем таких частей не превышает 30% от ремонтируемого имущества (лифтового оборудования) не может рассматриваться как капитальный ремонт, является текущим содержанием лифтового оборудования».

Более того, региональная программа капитального ремонта на плановый период не предусматривала в этом доме замену лифтов. А собственники не принимали решения об установлении взноса на капремонт в размере, превышающем минимальный, что позволило бы финансировать любые дополнительные работы за счет накоплений.

ЧТО ВАЖНО УО ИЗ ЭТОГО ВЫВОДА?

1. Четкое разделение понятий.

Суд еще раз подтвердил, что замена отдельных узлов и деталей лифта (особенно, если их стоимость менее 30% от стоимости всего лифта) — это текущий ремонт. Он должен финансироваться из статей «содержание и ремонт общего имущества» в вашем тарифе, а не из «копилки» на капремонт.

2. Целевое назначение средств.

Средства фонда капитального ремонта имеют строго целевое назначение. Их расходование на работы, не предусмотренные ч. 1 ст. 166 ЖК РФ и региональной программой, незаконно. Даже решение общего собрания не может изменить это правило, если только собственники не приняли решение платить взносы в повышенном размере специально для этих целей.

3. Ответственность УК.

Как владелец спецсчета, именно УК несет ответственность за его целевое использование. Незнание норм или ошибка в классификации ремонта не освобождает от обязанности вернуть деньги. В данном случае суд признал предписание инспекции законным и обязал УК «Веста» восстановить на специальном счете 816 676 рублей.

Алгоритмом действий для УО при проведении ремонта от эксперта-практика делимся [в статье gkhhelp.ru](#)

7 июля 2026 года состоится вебинар [«От кворума до декларации по НДС: юридические и бухгалтерские нюансы капремонта и текущего ремонта в 2026»](#), где детально будут разбираться вопросы различия текущего и капитального ремонта:



- Критерии отнесения работ к капитальному или текущему ремонту с опорой на последнюю судебную практику (включая наше дело).
- Юридические тонкости проведения общих собраний и приемки работ.
- Правила бухгалтерского и налогового учета для разных видов ремонта, чтобы избежать претензий от ФНС.
- Как правильно отражать информацию в ГИС ЖКХ, чтобы не получить штраф.

Подробная программа [семинара по ссылке](#).

Не допустите ошибок, которые могут стоить вашей организации сотен тысяч рублей. Получите знания, которые помогут вам работать законно и эффективно!

Регистрация [на онлайн-семинар по ссылке](#).

УК В СУДЕ ДОКАЗАЛА, ЧТО КАПРЕМОНТ ФАСАДА – ЗОНА ОТВЕТСТВЕННОСТИ РЕГОПЕРАТОРА

ВВЕДЕНИЕ: БИТВА ЗА ФАСАД ИСТОРИЧЕСКОГО ЗДАНИЯ

В мире управления многоквартирными домами (МКД) разграничение ответственности между управляющей организацией (УО) и региональным оператором капитального ремонта часто становится предметом ожесточенных споров. Особенно остро этот вопрос стоит, когда речь идет об объектах культурного наследия, где любой ремонт требует особого подхода и значительных финансовых вложений.

В Калининграде произошел прецедентный случай, который может стать важным ориентиром для всей судебной практики в сфере ЖКХ. ООО «ЖЭУ № 13» не просто оспорило предписание контролирующего органа, но и доказало в апелляционной инстанции, что текущее содержание фасада и его капитальный ремонт — это принципиально разные обязательства, за которые отвечают разные структуры. Разберем детали этого дела и его возможные последствия для рынка управления недвижимостью.

СУТЬ КОНФЛИКТА: ПРЕДПИСАНИЕ МИНИСТЕРСТВА

История началась с плановой или внеплановой проверки, проведенной Министерством регионального контроля Калининградской области. Инспекторы осмотрели многоквартирный дом, находящийся под управлением ООО «ЖЭУ № 13», и зафиксировали серьезные повреждения фасада. Согласно актам проверки, имели место повреждения и обрушения штукатурных слоев. Визуально это выглядело как осыпание покрытия, что не только портит внешний вид здания, но и может нести угрозу для пешеходов.

На основании выявленных нарушений УО было выдано предписание. Суть требования сводилась к одному: немедленно устранить дефекты штукатурного и окрасочного слоя. Министерство исходило из базовой логики — раз компания взяла на себя обязательства по управлению домом, она обязана поддерживать общее имущество в исправном состоянии. На первый взгляд, логика контролеров казалась безупречной и соответствовала минимальным стандартам содержания жилья.

ПЕРВАЯ ИНСТАНЦИЯ: ПОРАЖЕНИЕ УО

Дело перешло в суд, и на первом этапе арбитража «ЖЭУ № 13» потерпела неудачу. Суд первой инстанции встал на сторону Министерства регионального контроля, согласившись с доводами о том, что управляющая компания должна содержать общее имущество в порядке. Вердикт был предсказуемым: предписание признано законным, а УО обязали выполнить ремонт.

Однако юристы управляющей компании обратили внимание на ключевые обстоятельства, которые суд первой инстанции посчитал несущественными. В частности, на тот факт, что в апреле 2024 года, задолго до того, как дом перешел под управление ООО «ЖЭУ № 13», собственники помещений приняли волевое решение о проведении капитального ремонта фасада. Эти нюансы и стали основой для апелляционной жалобы.



ПОВОРОТ В ДЕЛЕ: АРГУМЕНТЫ АПЕЛЛЯЦИИ

Калининградский областной суд (или соответствующий арбитражный суд апелляционной инстанции) взялся за рассмотрение дела № А21-13669/2025 и кардинально изменил его исход. Судьи детально проанализировали три столпа, на которых строилась защита управляющей компании.

1. Приоритет волеизъявления собственников и программы капремонта

Ключевым аргументом стало то, что ремонт фасада уже был запланирован и согласован. Еще в апреле 2024 года общее собрание собственников помещений приняло решение о проведении капитального ремонта фасада именно за счет средств фонда капитального ремонта, который аккумулируется на счете регионального оператора.

Более того, этот дом был включен в региональную программу капитального ремонта Калининградской области на 2024–2025 годы. План был четким: 2024 год отводился под разработку проектной документации, а 2025 год — под непосредственное выполнение строительно-монтажных работ. Суд апелляционной инстанции расценил это как прямое указание на то, что обязательства по восстановлению фасада уже делегированы региональному оператору, и управляющая компания здесь выступает лишь в роли «смотрителя», а не «ремонтника».

2. Договор управления: Разделение финансовых потоков

Вторым важнейшим моментом стал анализ условий договора управления между собственниками и ООО «ЖЭУ № 13». В тексте договора черным по белому было прописано, что размер платы за содержание и текущий ремонт, которую ежемесячно вносят жильцы, не включает в себя работы по капитальному ремонту. Это означает, что у УО просто нет финансового источника для выполнения столь масштабных работ. Проведение капитального ремонта требует отдельного решения общего собрания, а также отдельного финансирования, которое не заложено в текущий тариф. Возложение на компанию обязанности по капремонту без предоставления средств фактически означало бы, что компания должна проводить работы за свой счет или за счет текущих сборов, что экономически абсурдно и незаконно.

3. Характер повреждений: Массовость как признак капремонта

Инспекторы Министерства регионального контроля настаивали на том, что речь идет о локальных повреждениях, которые можно устранить в рамках текущего ремонта. Однако апелляция приняла во внимание фотоматериалы, предоставленные защитой. Снимки наглядно демонстрировали, что разрушения штукатурки носят не точечный, а массовый характер, распространяясь по периметру всего здания.

В строительной практике такие масштабные разрушения наружного слоя считаются признаком необходимости капитального вмешательства. Текущий ремонт предназначен для устранения мелких дефектов (трещин, сколов в одном месте), но когда осыпается значительная часть фасада старого дома, это требует комплексного подхода, лесов, обновления всей поверхности и последующей окраски, что классифицируется как капитальный ремонт.

ПОЗИЦИЯ СУДА: ВЕРДИКТ В ПОЛЬЗУ УО

Изучив все обстоятельства, апелляционная инстанция пришла к однозначному выводу. В своем решении судьи указали, что Министерство регионального контроля неправомерно возложило обязанность по выполнению работ по ремонту штукатурных и окрасочных слоев фасада спорного МКД на управляющую организацию.

Суд отметил, что данные работы подлежат выполнению исключительно в ходе капитального ремонта фасада МКД. А поскольку обязанность по выполнению капитального ремонта возложена на Фонд капитального ремонта Калининградской области, и дом уже включен в соответствующую программу, требовать от УО проведения этих работ — значит игнорировать установленный законом порядок финансирования и реализации капремонта.

В итоге решение суда первой инстанции было полностью отменено, а предписание Министерства признано недействительным.

ЗНАЧЕНИЕ ПРЕЦЕДЕНТА ДЛЯ РЫНКА ЖКХ

Это дело ([№ А21-13669/2025](#)) имеет важное значение для всей системы управления многоквартирными домами в России.

1. Четкое разграничение понятий: Суд подтвердил, что локальный ремонт (заделка дыры) и капитальный ремонт (восстановление больших площадей) — это разные виды работ. Если повреждения носят массовый характер, это автоматически переводит их в категорию капремонта, какими бы срочными они ни казались контролерам.
2. Недопустимость двойного финансирования: Управляющая компания не обязана делать капитальный ремонт за счет текущих сборов. Это логично, так как тариф на содержание включает только мелкий ремонт. Если бы суд обязал УО сделать капремонт, это либо разорило бы компанию, либо привело бы к необходимости собирать с жильцов дополнительные средства в обход закона.
3. Ответственность регионального оператора: Решение подчеркивает, что региональный оператор обязан нести ответственность за срывы сроков. В данном случае оператор вовремя не приступил к работам, но его бездействие не может служить основанием для перекладывания его задач на плечи управляющей компании.

ВЫВОДЫ

Победа ООО «ЖЭУ № 13» в Калининграде — это яркий пример грамотной юридической защиты интересов управляющей организации. Она напоминает контролирующим органам, что при выдаче предписаний необходимо досконально разбираться в характере дефектов и источниках финансирования.

Для собственников жилья этот случай служит напоминанием о том, что важно контролировать выполнение обязательств региональным оператором и следить за тем, чтобы их дом был включен в программу капремонта. Для управляющих компаний — это руководство к действию: если вы столкнулись с аналогичным требованием, обязательно проверяйте, не запланирован ли этот вид работ в рамках капремонта и не проголосовали ли собственники за его проведение за счет средств фонда.

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



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

**Если у вас есть вопросы о бухгалтерском учете или юр.тонкостях работы УК, ТСЖ и
ЖСК, то направляйте на почту info@gkhhhelp.ru**

**Самые интересные вопросы будут включены в следующую аналитическую записку
“Управляй жильём качественно”**