



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

07.10.2025 № 59735-АР/04

На № _____ от _____

Ассоциация управляющих
организаций
«Новое качество»

info@neo-q.ru

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение Ассоциации управляющих организаций «Новое качество» от 18 сентября 2025 г. № 81 (вх. Минстроя России от 18 сентября 2025 г. № 164712/МС) и в рамках установленной компетенции сообщает.

1 марта 2025 г. вступил в силу Федеральный закон от 13 декабря 2024 г. № 463-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 4 статьи 10 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон № 463-ФЗ).

Согласно части 4 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в редакции Закона № 463-ФЗ инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – ОСС) обязан не позднее чем за десять дней до даты проведения ОСС разместить сообщение о проведении данного ОСС в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) или в региональной информационной системе независимо от формы проведения такого ОСС.

Функционал ГИС ЖКХ при размещении сообщения о проведении ОСС обеспечивает формирование уникального идентификационного номера, который впоследствии присваивается протоколу ОСС, проведенному в порядке, установленном указанным сообщением о проведении ОСС.

В силу части 4.1 статьи 45 ЖК РФ, введенной в ЖК РФ Законом № 463-ФЗ, информация о размещенном (сформированном) в системе сообщении о проведении ОСС направляется в автоматизированном режиме в федеральную государственную информационную систему «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее – ЕПГУ) в соответствии с порядком взаимодействия ГИС ЖКХ с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, утвержденным Минстроем России.

Изменения, внесенные в ЖК РФ Законом № 463-ФЗ, направлены на снижение риска фальсификаций протоколов ОСС, в том числе за счет своевременного уведомления посредством ЕПГУ собственников помещений в многоквартирных домах о проводимых в таких домах ОСС.

Статьей 45 ЖК РФ устанавливается порядок проведения ОСС.

В силу подпункта 1 пункта 1 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если допущено существенное нарушение порядка принятия решения о проведении, порядка подготовки и проведения заседания общего собрания или заочного голосования участников собрания, а также порядка принятия решений общего собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания.

В соответствии с пунктом 108 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» к нарушениям порядка принятия решения, в том числе могут быть отнесены нарушения, касающиеся созыва, подготовки, проведения собрания, осуществления процедуры голосования.

Статья 181.4 ГК РФ устанавливает признаки оспоримости решения собрания.

Согласно пункту 1 статьи 181.3 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным ГК РФ или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

Признаки ничтожности решения собрания установлены статьей 181.5 ГК РФ, в состав таких признаков нарушение порядка проведения собрания не включено.

Таким образом, решение ОСС, принятое с нарушением порядка проведения ОСС, установленного статьей 45 ЖК РФ, не является ничтожным и может быть признано недействительным только решением суда.

Следовательно, сам факт размещения инициатором ОСС сообщения о проведении ОСС в ГИС ЖКХ не является основанием для признания решений такого ОСС ничтожными. Указанные решения могут быть признаны недействительными только решением суда.

Вместе с тем, согласно пункту 36 части 1 статьи 6 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон № 209-ФЗ) в ГИС ЖКХ должна в числе прочего размещаться информация о проведении ОСС, общего собрания членов товариществ собственников жилья, общего собрания членов жилищного кооператива, общего собрания членов жилищно-строительного кооператива или иных специализированных потребительских кооперативов, а также решения таких собраний по вопросам, поставленным на голосование, и итоги такого голосования.

В силу части 18 статьи 7 Закона № 209-ФЗ информацию, предусмотренную пунктом 36 части 1 статьи 6 Закона № 209-ФЗ, размещают в ГИС ЖКХ лица, осуществляющие деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, по предоставлению коммунальных услуг.

Пунктом 2 части 3 статьи 6 Закона № 209-ФЗ установлено, что порядок, состав, способы, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации, обязательное размещение которой предусмотрено настоящим Законом № 209-ФЗ, в ГИС ЖКХ устанавливает федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В соответствии с приведенным положением приказом Минстроя России от 7 февраля 2024 г. № 79/пр установлены состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Состав информации № 79/пр).

Главой XI Состав информации № 79/пр определен состав информации, подлежащей размещению в ГИС ЖКХ лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, ТСЖ, кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом.

Пунктом 18.1 главы XI Состав информации № 79/пр установлено, что в ГИС ЖКХ размещается информация о сообщении о проведении общего собрания. При этом пунктом 18 установлено, что информация о проведении ОСС, в том числе предусмотренная пунктом 18.1, размещается в ГИС ЖКХ лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в случае если такое лицо является инициатором проведения такого собрания либо участвует в организации такого собрания, а также в случае представления инициатором собрания указанному лицу документов (сообщений, протоколов, решений) о проведении ОСС.

В соответствии с пунктом 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ в число лицензионных требований входит соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ.

Частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ установлено, что управляющая организация либо осуществляющие управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией) товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о деятельности по управлению многоквартирным домом за предыдущий год, размещает такой отчет в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения такого отчета в системе в автоматизированном режиме, а также обеспечивает свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе. Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных ЖК РФ, товариществом

собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), а также перечень сведений, обязательных для отражения в отчете о деятельности по управлению многоквартирным домом, и форма такого отчета устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом.

Согласно пункту 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства

А.В. Радько

