



# Н О В О Е К А Ч Е С Т В О

ассоциация управляющих организаций

**ЖКХ** меняется вместе с нами  
и благодаря нам



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО

Ассоциация управляющих организаций

---

# СУДЕБНЫЕ РЕШЕНИЯ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МКД КАК ИНСТРУМЕНТ GR



*Спикер: Чучман Илья Михайлович*

---



## GR-функции в коммерческой организации

- взаимодействие с профильными ведомствами и региональными властями;
- мониторинг законопроектов, анализ влияния на бизнес-модель;
- участие в общественных обсуждениях, экспертных советах, рабочих группах;
- координация деятельности отраслевых коалиций и ассоциаций;
- влияние на учет интересов бизнеса при принятии нормативных правовых актов.



## Функции судебной правовой защиты

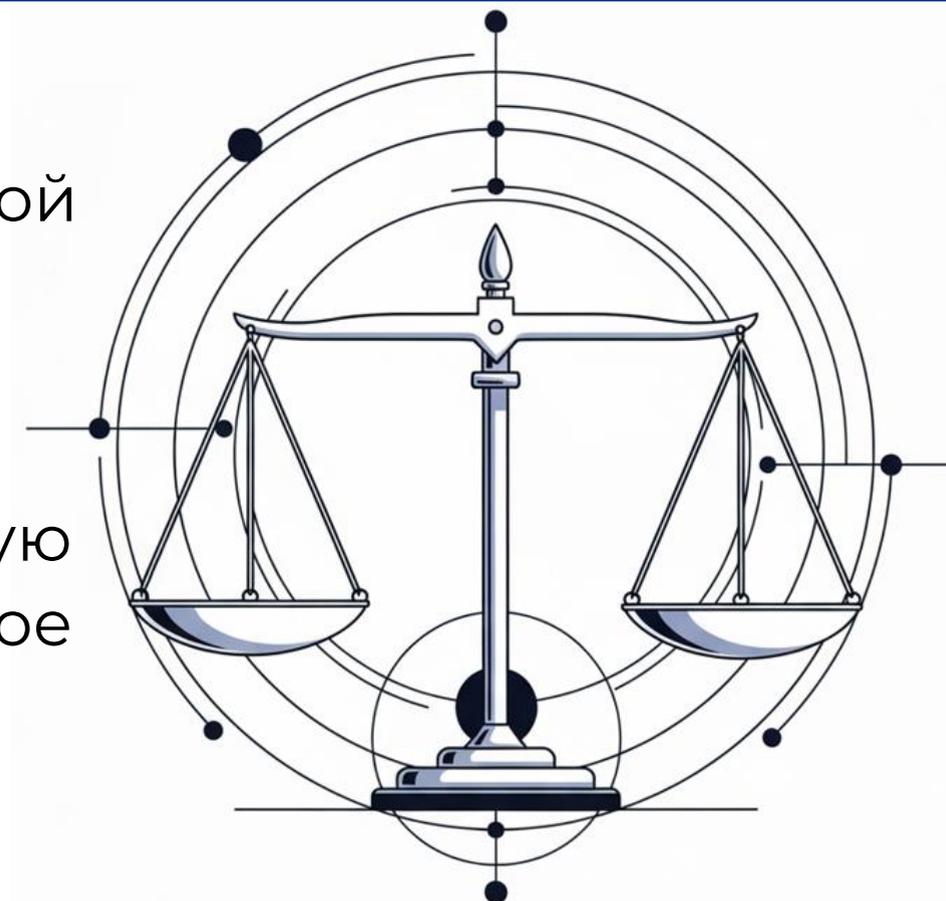
- анализ правовых рисков организации при внедрении новых проектов;
- выработка правовой, фактической и доказательственной стратегии по перспективным и имеющимся судебным спорам;
- подготовка правовой позиции и правовой «легенды» доверителя;
- защита интересов доверителя в судах на всех стадиях процесса;
- минимизация негативных последствия «отрицательных» судебных актов на стадии их исполнения.





## Цели суда

**Функции суда:** абстрагировать жизнь права от реальной общественной жизни. Судья не познает объективную реальность, он познает юридическую реальность. Юридическая истина – это то, что существует в юридической действительности, отражает юридическую действительность, юридическую правду, это правильное отражение в сознании людей права и юридической действительности.



Петр Баренбойм: «Прообраз судебной власти сформировался ранее законодательной и исполнительной, а судебная власть выполняла цементирующую роль в хрупких социальных общностях, осуществляя регулятивную функцию на основе сформированных жизнью данной общности правил поведения...».



## Функции правосудия:

1. основная – разрешение конкретных дел на основании применения правовых норм;
2. устранение пробелов в правовом регулировании;
3. преодоление формализма («косности») правовых норм;
4. преодоление действующих политических и административных установок;
5. учет особенностей общественных отношений, развивающихся динамичнее правовых норм.





## Кейс №1 «Незаконный доступ провайдера»

### ФАБУЛА:

Интернет провайдер проигнорировал требования Правил №1055 и разместил оборудование и сети связи в отсутствие проекта, согласованного управляющей организацией. В результате был причинен вред общему имуществу: поврежден газон, тротуар, фундамент многоквартирного дома.

### Осложняющие факторы:

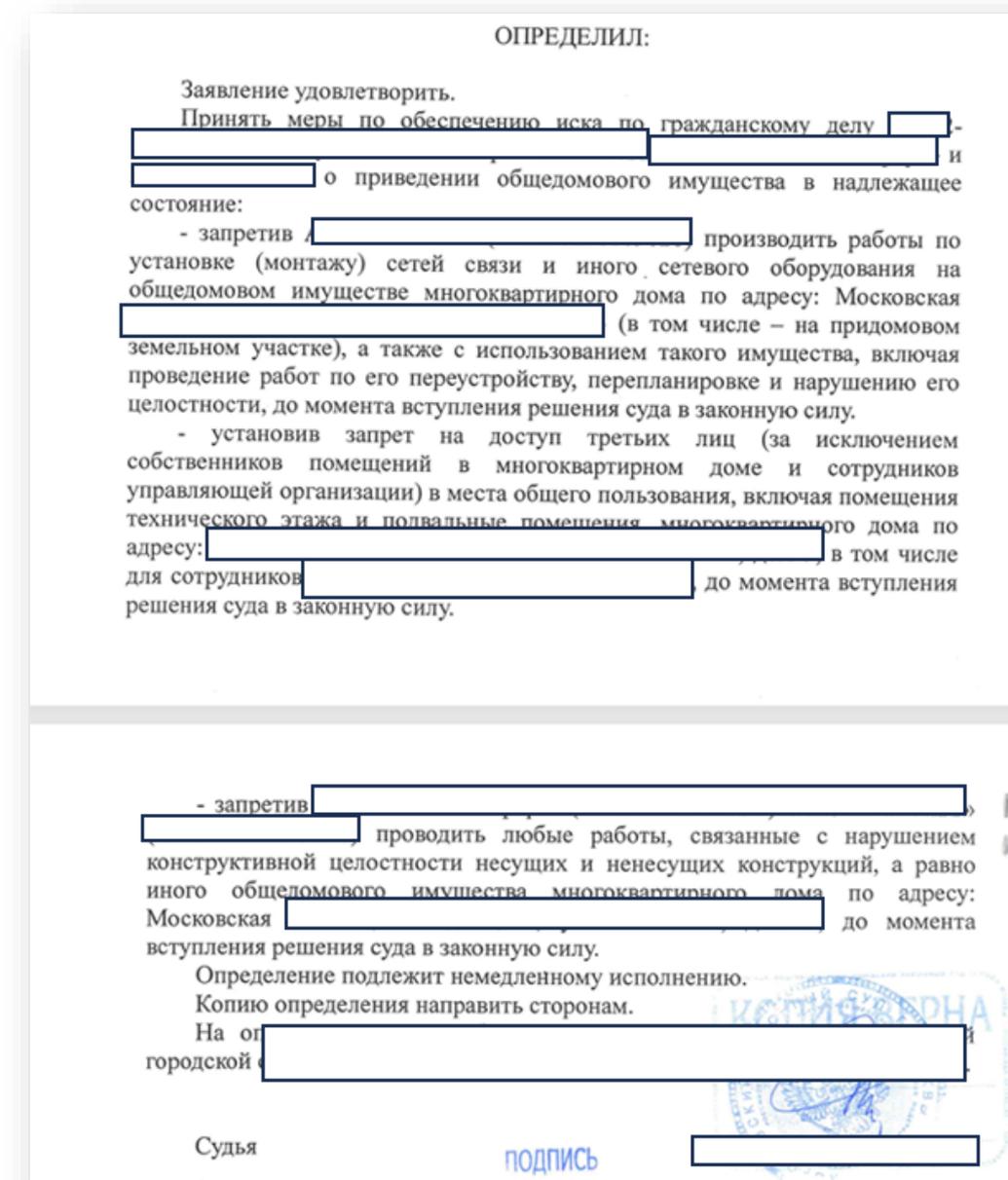
орган ГЖН и УФАС встали на сторону провайдера; оператор связи разместил охрану в подвале дома со своим оборудованием.





# Кейс №1 Судом приняты обеспечительные меры

Выдержка из судебного акта





## Промежуточные итоги:

1. судом «закрыты» правовые лазейки в виде безнаказанности оператора связи при размещении оборудования связи на общем имуществе;
2. УФАС и ГЖИ приостановили административные процедуры до момента рассмотрения дела судом;
3. оператор связи занял активную переговорную позицию при взаимодействии с управляющей организацией.



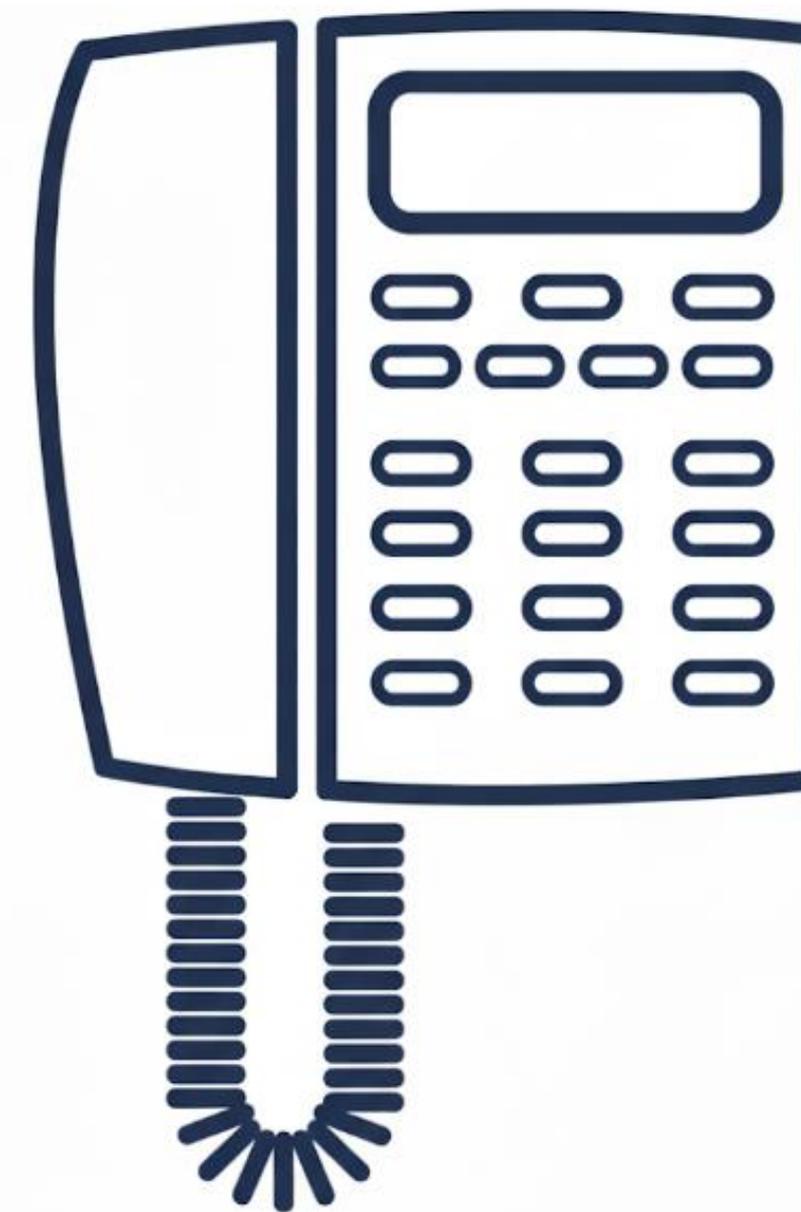
## Кейс №2 «IP ДОМОФОНИЯ»

### ФАБУЛА:

собственники помещений на общем собрании отказались принимать решение об оплате стоимости дополнительной услуги по использованию мобильного приложения для дистанционного доступа в жилое помещение. Управляющая организация указанную услугу отключила – доступ предоставлялся исключительно посредством использования магнитного ключа и домофонной трубки.

### Осложняющие факторы:

на сторону собственников встали прокуратура, ГЖИ и местная администрация.



# Кейс №2 ИТОГИ СУДЕБНОГО СПОРА:



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
Ассоциация управляющих организаций

В результате длительных и многочисленных судебных разбирательств, суд подтвердил правомерность действий управляющей организации, так как дистанционный доступ посредством использования мобильного приложения не входит в перечень услуг по договору управления и является дополнительной услугой.

Выдержка из судебного акта:

Т.е., мобильные приложения, используемые собственниками помещений в многоквартирном доме для дистанционного доступа в места общего пользования, не входят в состав общего имущества и охраняются законом в качестве результата интеллектуальной деятельности. При использовании мобильного приложения собственник помещений в многоквартирном доме выступает в качестве субъекта права - лицензиата, получающего право на использование результата интеллектуальной деятельности для своего конкретного помещения.

Таким образом, мобильное приложение, предназначенное для дистанционного доступа («с телефона») в места общего пользования, являются результатами интеллектуальной деятельности и не входят в состав общего имущества, для их использования необходимо заключение лицензионного договора (или договора о присоединении).

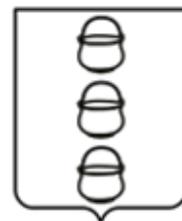


# Кейс №2 «Политические итоги»



**Н О В О Е  
КАЧЕСТВО**  
Ассоциация управляющих организаций

## Орган местного самоуправления принял «муниципальный» размер платы для домов с IP-домофонией



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА КОТЕЛЬНИКИ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

### **РЕШЕНИЕ**

26.06.2025 №1/13

г. Котельники

21	Жилые дома со всеми удобствами с лифтами от двух и выше на секцию, ИТП (индивидуально тепловой пункт), с электроплитой и без мусоропровода, с IP-домофонией и запирающее устройство	48,36 (п.5+п.6+п.7+п.8)	48,36	
----	---	----------------------------	-------	--



## Кейс №2 Влияние судебных актов на GR-политику компании:



1. удалось преодолеть расширительное толкование правовых норм со стороны ГЖИ и прокуратуры («в общее имущество входит все, чем пользуются собственники»);
2. итоговые судебные акты закрыли притязания со стороны прокуратуры и ГЖИ;
3. решение судов стали основой нормотворческого процесса – местными депутатами учтены выводы судов при принятии судебного акта.

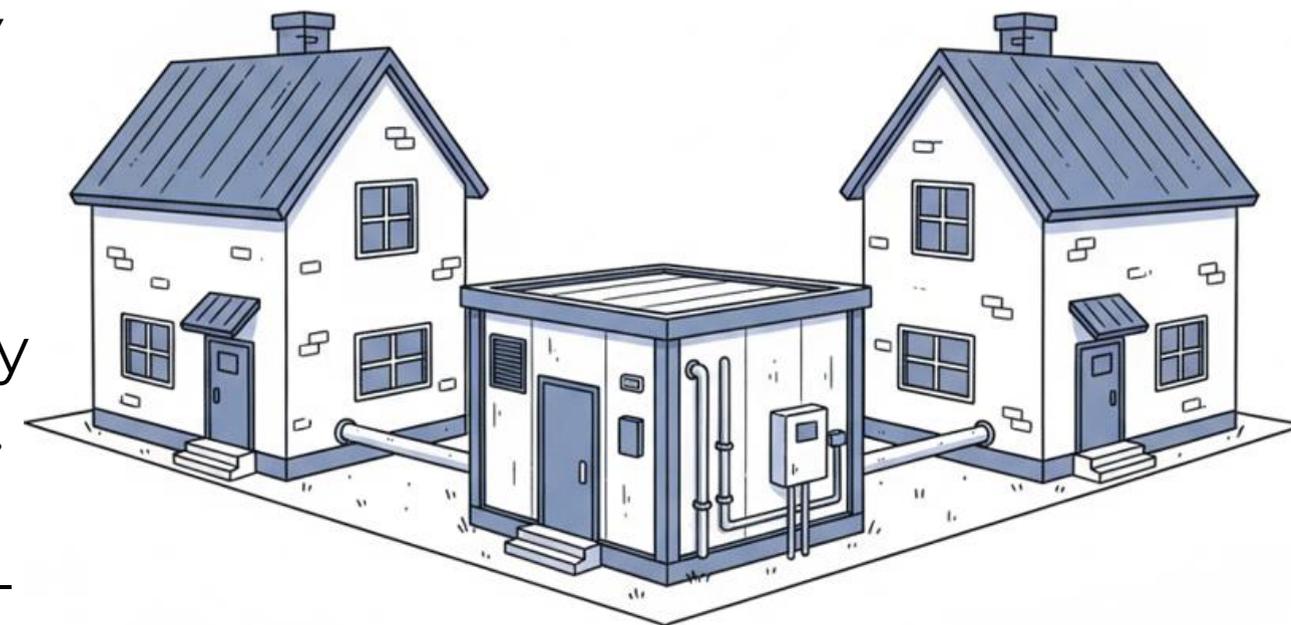
# Кейс №3 «ОДИН ОДПУ НА ДВА МКД»



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
Ассоциация управляющих организаций

## ФАБУЛА ДЕЛА:

жилой комплекс (2 МКД) обслуживался одним ИТП с установленным в нем единым общедомовым прибором учета ТЭ и ГВС. ОДПУ учитывал весь объем тепловой энергии, потребляемой двумя многоквартирными домами, а стоимость потребленного коммунального ресурса распределялась между собственниками двух многоквартирных домов. ГЖИ и прокуратура обязали УК оборудовать ОДПУ каждый многоквартирный дом, а равно – рассчитывать стоимость потребления коммунальных услуг на основании норматива.



## Судами:

1. установлено, что ИТП и ОДПУ являются общим имуществом собственников двух многоквартирных домов;
2. приостановлено действие предписания о начислении платы за отопление по нормативу потребления.

## Выдержки из судебных актов:

По своим характеристикам МКД, расположенные по адресам: г. Котельники, ул. Сосновая, д. 5 и г. Котельники, ул. Сосновая, д. 5 корп. 1, являются единым МКД.

Тепловой пункт входит в состав общего имущества собственников помещений в едином многоквартирном доме (дом 5 и дом 5 корпус 1) (пункт 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491).

Арбитражный суд г. Москвы в рамках дела № А40-53869/2024 установил, что помещение с кадастровым номером 50:22:0050101:13157, в котором расположен спорный тепловой пункт, так и сам тепловой пункт принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в спорных МКД (также данный факт установлен в решении № 02-8209/2024 в Хорошевском районном суде).





## Кейс №3 Влияние судебных актов:

1. преодолен пробел в правовом регулировании («одним ОДПУ можно использовать для расчета коммунального ресурса на два МКД»);
2. сняты претензии со стороны ГЖИ и прокуратуры;
3. урегулирован статус ИТП в качестве общего имущества двух объектов капитального строительства.



# GR vs судебная защита



- не носят взаимоисключающего характера;
- дополняют друг друга при сопровождении деятельности коммерческих организаций;
- итоги судебной работы являются основой для формирования GR-политики коммерческой организации;
- обращение в суд является рычагом административного воздействия в переговорном процессе;
- необходимо менять негативный подход к судебной защите в рамках GR-функции компании;
- судебные акты «сигнализируют» о пробелах и коллизиях в законах и подзаконных нормативных правовых актах;
- анализ судебной практики должен ложиться в основу обоснования необходимости принятия каждого судебного акта.





## **Чучман Илья Михайлович** вице-президент Ассоциации «Новое качество»

+7(499)303-23-97  
info@neo-q.ru  
neo-q.ru

---



# Н О В О Е КАЧЕСТВО

ассоциация управляющих организаций

neo-q.ru  
info@neo-q.ru  
+7(499)303-23-97