



АССОЦИАЦИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ СФЕРЫ ЖКХ  
**«ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЙ СОВЕТ»**

ОГРН 1227700012517 ИНН/КПП 9704112846/770401001  
119435, г. Москва, улица Малая Пироговская, дом 13, стр. 1, e-mail: info@sovetsk.kh.ru

Исх. № 113 от 27.05.2026 г.

Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации

И.Э. Файзуллину

Уважаемый Ирек Энварович!

Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет», рассмотрев проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 06.08.2024 № 1055» (ID 167670) (далее – проект), размещенный Минцифрой России для публичного обсуждения на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов, полагает необходимым отметить следующее.

Общий подход анализируемого проекта основан на обеспечении прав и законных интересов операторов связи, при решении вопросов доступа к общему имуществу, монтажа и эксплуатации сетей связи на общем имуществе многоквартирных домов. Однако, проектируемые нормативные правовые акты не должны создавать дисбаланс прав и обязанностей участников (субъектов) в соответствующих правовых отношениях, а равно ставить субъектов в заранее дискриминационное положение.

1. Ограниченность и неverifiedруемость эмпирических оснований, послуживших предпосылкой для проектируемых положений.

Как следует из пояснительной записки к проекту, его разработке предшествовали результаты анализа правоприменительной практики, выявившей необходимость принятия акта, направленного на оптимизацию процесса взаимодействия лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, с операторами связи при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме в целях оказания услуг связи в многоквартирном доме.

Однако, профильное Министерство не приводит примеров конкретных правоприменительных актов, в которых отражалась бы спорная (анализируемая) проблематика: отсутствие органа, уполномоченного на осуществление контроля (надзора) за доступом к общему имуществу; необходимость регулирования предельных сроков проведения осмотра общего имущества; необходимость предоставления оператору связи права на выбор способа ввода кабеля сетей связи и др.

Иными словами, проект нормативного правового акта лишен фактических (практических) предпосылок, обуславливающих ценность и рациональность предлагаемого нормативного регулирования.

При этом судебная практика изобилует правоприменительными актами, в которых обнаруживается системная (для страны в целом) тенденция к массовым злоупотреблениям со стороны операторов связи.

Так, судами неоднократно отмечались нарушения операторов связи при эксплуатации сетей связи, представляющие опасность для жизни и здоровья граждан, а равно – влекущие создание угрозы пожарной безопасности: провисание проводов и сетей связи на жилых и технических этажах, отсутствие защиты кабеля в местах, где возможны неисправности проводки, отсутствие запорных устройств на щитках, в которых размещены сети связи, отсутствие защиты в местах прохода кабеля от проникновения и скопления воды, размещение сетей связи в отсутствие специальных конструкций, повсеместное отсутствие маркировки и учета (описей) сетей связи (см. напр. постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.11.2024 №Ф09-6449/24 по делу №А50-14762/2023, решение Арбитражного суда Саратовской области от 27.08.2025 по делу №А57-36196/2024, решение Арбитражного суда Нижегородской области от 16.02.2026 по делу №А43-21314/2025). Существенной проблемой являются также самоуправные действия операторов при выборе способа ввода кабеля в многоквартирный дом: монтаж сетей связи через слуховые окна чердачных помещений многоквартирных домов, прокладка кабеля через отверстия в фасаде и др. (см. напр. решение Арбитражного суда Свердловской области от 24.11.2025 по делу № А60-40475/2025, решение Арбитражного суда Свердловской области от 12.12.2024 по делу № А60-35333/2024).

Обоснование вводимых правовых норм права должно основываться на заключении об их соответствии тем априорным принципам, которые лежат в основе всей правовой системы. При монтаже и эксплуатации сетей связи на общем имуществе многоквартирных домов таковым принципом является защита прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

Предлагаемое регулирование должно закреплять объективно складывающиеся правовые отношения на основе указанных правовых принципов и ценностей. В случае же если проектируемое правовое регулирование носит произвольный характер, оно неизбежно формирует зону правового произвола и потенциальных правовых конфликтов.

В рассматриваемом случае авторам анализируемого проекта рекомендуется осуществить анализ реальных правоприменительных актов, выявить существующую проблематику и предпринять (в рамках своей дискреции) попытку регулирования уже сложившихся правовых отношений и устранения выявленных правовых пробелов. Текущая же редакция проекта постановления может быть рассмотрена в качестве намерения установить явный дисбаланс в отношениях «управляющая организация – оператор связи», с однозначным перевесом полномочий на стороне последнего.

2. Недопустимость передачи контрольных (надзорных) функций уполномоченным федеральным органам исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, а также его территориальным органам.

Проектируемыми положениями (пункт 2.1 проекта) контроль (надзор) за соблюдением обязательных требований, предусмотренных Правилами взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.08.2024 №1055 (далее – Правила №1055), в части обеспечения операторам связи доступа к объектам общего имущества в многоквартирном доме, предлагается передать уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, а также его территориальными органами.

Процедура доступа к общему имуществу и предпроектных изысканий, с точки зрения Правил №1055, представляет собой совокупность технических действий и мероприятий, направленных на оценку текущего состояния элементов (объектов) общего имущества для монтажа и эксплуатации сетей связи.

Оценка технического состояния общего имущества, а равно – деятельность управляющих организаций, касающейся его содержания и текущего ремонта, является предметом государственного жилищного надзора (статья 20 Жилищного кодекса Российской Федерации). Указанное стало основанием для отражения в пункте 2 постановления Правительства РФ от 06.08.2024 №1055 положения о том, что контроль (надзор) за соблюдением обязательных требований, предусмотренных правилами, осуществляется в рамках регионального государственного жилищного контроля (надзора) и регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Антимонопольный орган и его территориальные подразделения являются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий. Он не обладает необходимым профессиональным потенциалом, позволяющим оценить технические вопросы доступа оператора связи к объектам общего имущества (например, остается неясным каким образом антимонопольный орган будет оценивать неурегулированные разногласия по проекту монтажа сетей связи, представленного оператором, в случае если управляющей организацией указывается на наличие технических замечаний и недочетов).

При этом подпункт «б» пункта 47 Правил №1055 в настоящее время содержит право оператора связи обжаловать в антимонопольном органе решения заинтересованных лиц, которыми потенциально затрагиваются права оператора на доступ к соответствующему рынку.

Таким образом, текущее разграничение компетенции и пределов вмешательства административных органов видится рациональным, не приводящим к возникновению коллизии полномочий органов жилищного контроля (надзора) и антимонопольных органов.

Верховным Судом Российской Федерации неоднократно (см. напр. определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.07.2016 № 301-КГ16-1511, от 01.03.2018 № 306-КГ17-17056, от 29.01.2021 № 307-ЭС20-12944) отражалась позиция о том, что полномочия антимонопольного органа при применении статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» состоят в пресечении монополистической деятельности, выявлении нарушений, обусловленных использованием экономического положения лицом, доминирующим на рынке, а не в осуществлении контроля за соблюдением хозяйствующими субъектами норм гражданского и иного законодательства и не в разрешении гражданских споров в административном порядке.

Большинство проблем, возникающих в процессе предоставления доступа к общему имуществу, сводится к неисполнению управляющими организациями или операторами связи обязанностей, установленных положениями Правил №1055, что само по себе не является нарушением антимонопольного законодательства, а является спором гражданско-правового характера, разрешать который целесообразно и эффективно в судебном порядке с применением, например, судебной неустойки, устанавливаемой на случай неисполнения судебного акта.

Предлагаемая редакция анализируемой правовой нормы создает риск полной правовой незащищенности управляющих организаций, при котором все спорные вопросы, связанные с переносом сроков доступа, запросом дополнительных документов, требованием документального подтверждения порядка и способов проводимых работ или отказом в допуске при неполной информации, будут рассматриваться как создание препятствий оператору связи.

3. Фактическая необоснованность и нерациональность предлагаемых сроков взаимодействия операторов связи и управляющих организаций.

Проектом устанавливаются и уточняются сроки взаимодействия с оператором связи:

1) осмотр общего имущества после согласования запроса осуществляется не позднее 15 рабочих дней (абзац первый пункта 12 Правил №1055);

2) доступ для работ на уже размещенной сети - не позднее 5 рабочих дней с даты направления оператором информации о проведении работ (пункт 38).

Стоит заметить, что суть деятельности управляющих организаций состоит в обеспечении благоприятных и безопасных условий проживания граждан (часть 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации). При этом сопровождение и обеспечение деятельности операторов связи не являются системообразующими для управляющих организаций, а равно – не обеспечиваются платой за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирных домах. Таким образом продолжительность сроков взаимодействия между оператором связи и управляющей организацией должна определяться исходя из интересов последней, так как именно она (управляющая организация) действует в интересах коллективного субъекта – собственников помещений в многоквартирном доме и является единственным лицом, которое уполномочено на защиту общего имущества в анализируемых правовых отношениях.

Согласно позиции профессионального сообщества, осмотр общего имущества может и должен производиться в срок не позднее 30 рабочих дней после согласования запроса. Доступ для работ на уже размещенной сети – не позднее 15 рабочих дней с даты направления оператором информации о проведении работ.

Указанные сроки позволят управляющим организациям планировать свою деятельность с учетом текущей нагрузки кадрового состава, а равно – с учетом необходимости проведения соответствующих сезонных работ и мероприятий (осмотры, промывка и опрессовка систем отопления и горячего водоснабжения, вывоз снега и др.). Иной подход означал бы, что интересам собственников помещений в многоквартирном доме на благоприятные условия проживания противопоставляется интерес операторов связи, имеющих мотив оперативного начала деятельности и получения прибыли.

4. Установление минимального и недостаточного информационного обеспечения управляющих организаций о выполнении работ на уже размещенной сети связи.

Проектом предусматривается, что при выполнении работ на уже размещенной сети оператор направляет управляющей организации информацию о перечне планируемых работ, дате и времени начала работ, а также сроках их проведения.

Подобный состав сведений является явно недостаточным для организации безопасного доступа к общему имуществу. Управляющая организация должна быть проинформирована о: конкретном месте выполнения работ, составе лиц, которым требуется доступ, необходимости (ее отсутствии) предоставления доступа к техническим помещениям, слаботочным нишам, люкам, щитам, коробам, а также о потенциальном проведении работ, связанных со штроблением (сверлением), повреждением элементов общего имущества, установкой оборудования или подключением к электроснабжению.

Отсутствие подобной информации ведет к возникновению ситуации невозможности своевременной оценки безопасности проводимых работ, а равно перечня элементов общего имущества, конструктивная целостность которых может быть нарушена. Иными словами, управляющие организации ставятся в положение невыполнимости положений жилищного законодательства в части оценки эксплуатационных рисков. Указанное имеет особое значение при обеспечении доступа в особо опасные объекты, входящие в состав общего имущества: электрощитовые, подвалы, чердаки, ИТП, машинные помещения, слаботочные шахты и иные помещения с ограниченным доступом.

В связи с этим проект целесообразно дополнить расширенным составом обязательных сведений, которые оператор должен указывать в уведомлении. В частности, в нем должны быть отражены: адрес многоквартирного дома, подъезд, этаж, помещение или техническая зона проведения работ, основание проведения работ, подробное описание работ, сведения о работниках или подрядной организации, контакт ответственного лица оператора, сведения о планируемом штроблении (сверлении), вскрытии коробов, люков, щитов, слаботочных ниш, установке оборудования, а также информация о необходимости подключения к электроснабжению и мощности оборудования.

До представления вышеописанных сведений управляющая организация должна иметь право перенести дату предоставления доступа без признания таких действий нарушением антимонопольного законодательства в виде воспрепятствования доступа оператору связи.

5. Проектирование намеренного ограничения правовых норм, применимых к регулированию анализируемых правовых отношений, а равно предоставление оператору связи необоснованного (чрезмерного) усмотрения при решении вопроса о размещении сетей связи (вводе кабеля)

Пунктом 3.1 проекта предусматривается, что выбор способа ввода кабеля сетей связи или его изменения (переустройства) для существующих сетей связи осуществляется оператором связи с учетом критериев, указанных в абзаце первом настоящего пункта, а также требований законодательства Российской Федерации о пожарной безопасности и в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Применение к оценке способа ввода кабеля сетей связи в многоквартирный дом только законодательства о пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологического законодательства явно недостаточно. По своей сути авторы проекта предоставляют право операторам связи нарушать положения иных отраслей законодательства, проектируя и осуществляя ввод кабеля, что прямо противоречит положениям части 2 статьи 4 Конституции Российской Федерации, запрещающей принятие подзаконного нормативного правового акта, которым нарушаются положения федеральных законов.

Ограничение на применение при строительстве сетей связи жилищного, градостроительного законодательства, строительных норм и правил, неминуемо повлечет за собой причинение ущерба общему имуществу многоквартирных домов, имуществу граждан, а также создаст угрозу безопасности жизни и здоровья граждан.

Предоставление оператору связи дискреции на выбор способа ввода кабеля фактически ограничивает возможность управляющей организации на выбор технического решения и обеспечение сохранности общего имущества. При этом управляющая организация продолжает нести ответственность за состояние общего имущества, мест общего пользования, безопасность эксплуатации дома.

Способ прокладки кабеля имеет практическое значение не только с точки зрения пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности, он влияет на сохранность отделки, доступ к инженерным системам, возможность последующего обслуживания общего имущества, внешний вид мест общего пользования, состояние слаботочных шахт, фасадов, технических помещений и иных элементов многоквартирного дома.

Таким образом, принятие проектируемой нормы в текущей редакции создаст ситуацию, при которой оператор самостоятельно выбирает техническое решение, формально соответствующее типовым требованиям, однако недопустимое с точки зрения эксплуатации многоквартирного дома. При этом управляющая организация будет лишена возможности обосновать возражения, если выбранный способ не нарушает прямо установленные требования применимого законодательства.

В связи с этим предлагаемую норму целесообразно изложить в следующей редакции: «Выбор способа ввода кабеля сетей связи или его изменения (переустройства) для существующих сетей связи осуществляется оператором связи и лицом, осуществляющим

деятельность по управлению многоквартирным домом, с учетом критериев, указанных в абзаце первом настоящего пункта, а также требований законодательства Российской Федерации о пожарной безопасности, градостроительного, жилищного и иного применимого законодательства, в том числе законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения».

6. Легализация возможности выполнения работ на уже размещенных сетях связи без согласия и уведомления управляющей организации.

Проектом предлагается абзац второй пункта 7 Правил №1055 изложить в новой редакции, предусматривающей возможность для операторов связи в многоквартирных домах, в которых уже размещены сети связи, не согласовывать с управляющей организацией модернизацию существующих и прокладку новых сетей связи, в том числе не направлять запрос и не предоставлять проект.

Подобные изменения создают ситуацию, при которой оператор связи может проводить на общем имуществе, без согласования с управляющей организацией любые работы, оценить качество и безопасность которых будет возможно исключительно в перспективе.

В нормативный правовой акт вводится также новое понятие – «модернизация», сущность которого не раскрывается в понятийном аппарате (пункт 2 Правил №1055). Указанная позиция авторов проекта влечет за собой возникновение правовой неопределенности, при которой оператор связи сможет самостоятельно квалифицировать планируемые работы как модернизацию существующей сети и ссылаться, в последующем, на возможность их выполнения без направления запроса и без подготовки проекта монтажа. При этом фактически такие работы могут выходить за пределы обычного обслуживания или подключения абонента и предусматривать установку нового оборудования, прокладку новых кабельных трасс и креплений, влиять на целостность элементов общего имущества.

Особое значение описанная проблематика имеет для многоквартирных домов со значительным количеством операторов связи, коммерческими помещениями, заполненными слаботочными шахтами и сложной конфигурацией технических помещений. В таких домах даже небольшое изменение трассы или установка дополнительного оборудования может повлиять на состояние общего имущества, доступ к инженерным системам и безопасность эксплуатации многоквартирного дома.

В связи с этим проект целесообразно дополнить усеченным перечнем документов, необходимых для согласования соответствующих работ, а также ввести в категориальный аппарат Правил №1055 определением «модернизации существующей сети связи».

7. Отсутствие требований к документальному оформлению акта осмотра общего имущества.

Проект предусматривает установление свободной формы акта осмотра, составляемого по результатам двустороннего обследования общего имущества, проведенного оператором связи и управляющей организацией.

Однако, отсутствие исчерпывающих требований к содержанию акта осмотра создает ситуацию явной информационной недостаточности для оценки разрабатываемого в последующем проекта монтажа сетей связи, а также правомерности (неправомерности) действий оператора связи при монтаже сетей и оборудования связи. Именно акт осмотра фиксирует исходное (до вмешательства оператора связи) состояние общего имущества и технические ограничения, учет которых необходим при монтаже сетей связи до его выполнения оператором.

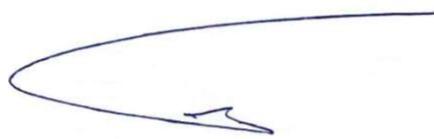
Если акт будет составлен неполно, в отсутствие описания состояния имущества и фотофиксации, управляющей организации, в последующем, будет невозможно доказать, что повреждения и ущерб общему имуществу возникли вследствие действий оператора.

Резюмируя вышеизложенные доводы, можно сделать вывод, что проект постановления в предлагаемой редакции принят быть не может, так как он:

- 1) не основан на реальном анализе правовых и социальных отношений, складывающихся при монтаже и эксплуатации сетей связи на многоквартирных домах;
- 2) имеет направленность на установление явного дисбаланса прав и обязанностей управляющих организаций и операторов связи;
- 3) создает дискриминационное положение лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами;
- 4) будет способствовать конфликтогенности правовых отношений, возникающих при монтаже и эксплуатации сетей связи;
- 5) создает правовую неопределенность и непоследовательность в нормативном регулировании.

Просим учесть позицию экспертного и профессионального сообщества.

Исполнительный директор  
Ассоциации предприятий сферы ЖКХ  
«Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет»



М.В. Геллер