Заявители, являющиеся субъектами предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, рассмотрев проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества
‎в многоквартирном доме» (далее – Проект Правил взаимодействия), полагают необходимым отметить следующее.

Федеральным [законом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_473943/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100024) от 06.04.2024 N 67-ФЗ статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнена особенностями использования общего имущества при размещении сетей связи (части 4.2. и 4.3). Подобное использование, согласно законодательным новеллам, осуществляется безвозмездно и без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Положения части 4.2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации имеют отсылочный характер и предполагают регулирование анализируемых отношений Правилами взаимодействия, разработка которых поручена Правительству Российской Федерации в лице уполномоченного ведомства.

Во исполнение указанных требований Минкомсвязи России разработан Проект Правил взаимодействия.

Авторы настоящего письма полагают, что положения Проекта Правил взаимодействия противоречат действующему нормативному регулированию и нуждаются в существенной корректировке.

Так, пунктом 3 Проекта Правил взаимодействия предусмотрено, что лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, не вправе устанавливать получение иных платных услуг в качестве условия доступа оператора связи к объектам общего имущества в многоквартирном доме. Вместе с тем, положениями статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации установлен принцип свободы договора. Указанный принцип предполагает свободу воли лица, вступающего в соответствующие правоотношения; самостоятельный выбор контрагента; самостоятельное формирование с ним договорной структуры и вида договорной связи; изъявление своей воли при формировании условий договора.

Думается, что проектируемая норма не должна исключать возможности договорного регулирования отношений оператора связи и лица, осуществляющего деятельность по управлению многоквартирным домом, при достижении ими соответствующего согласия. Иными словами, норма подлежит дополнению, в части указания на возможность установления иного порядка регулирования по соглашению между сторонами.

Пунктом 4 Проекта Правил взаимодействия устанавливается обязанность лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, размещать в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства сведения об операторах связи, сети которых размещены в соответствующем многоквартирном доме.

Вместе с тем, деятельность управляющей организации финансируется и обеспечивается за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации). Размещение соответствующей информации требует трудовых и финансовых затрат посредством привлечения соответствующих специалистов.

При указанных обстоятельствах, недопустимо расходование денежных средств, собираемых с собственников помещений в многоквартирном доме, на обеспечение экономических интересов операторов связи. Рациональным видится получение операторами связи статуса поставщика информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства и самостоятельное размещение соответствующих сведений.

Кроме того, указанным выше пунктом обозначена обязанность лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, размещать на официальном сайте такого лица (при наличии) сведения об операторах связи, сети которых размещены в соответствующем многоквартирном доме.

Данное требование видится излишним при наличии обязанности по размещению информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства Федеральный закон от 21.07.2014 N 209-ФЗ (ред. от 28.12.2022) "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства", также данное обязательное размещение информации на сайте лица, осуществляющего управление многоквартирным домом повлечет за собой дополнительные расходы собственников, не предусмотренные утвержденной ставкой содержания жилого помещения, кроме того в последнее время сложилась устойчивая тенденция размещения всей общественно значимой информации на государственных информационных системах.

При этом сами операторы связи не лишены возможности размещения на своих официальных сайтах информации с перечнем многоквартирных домов, где размещены их сети.

В качестве одного из способов взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего деятельность по управлению многоквартирным домом, в проектируемом нормативном правовом акте указана электронная почта (пункт 6 Проекта Правил взаимодействия). При этом, положениями статьи 161.5 Гражданского кодекса Российской Федерации, урегулированы способы доставки юридически-значимых сообщений. Направление указанных сообщений по электронной почте возможно только в том случае, если стороны согласовали указанный порядок в договорном порядке.

Таким образом, проектируемые нормы нуждаются в доработке в части их приведения в соответствие с положениями статьи 161.5 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В пункте 11.2 Проекта Правил взаимодействия предусмотрены основания направления лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, мотивированного отказа в монтаже сетей связи в многоквартирном доме в связи с отсутствием технической возможности. Перечень указанных оснований является исчерпывающим и ограничивается наличием статуса аварийности у многоквартирного дома и фактом начала проведения работ по капительному ремонту общего имущества.

При этом, в силу части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

Разрабатываемые положения, таким образом, не должны исключать ситуации, когда монтаж и эксплуатация сетей связи невозможны в силу конструктивных и технических особенностей общего имущества в многоквартирном доме, т.е. монтаж сетей связи не должен ставить под угрозу безопасность и благоприятные условия проживания собственников помещений в многоквартирном доме.

При указанных обстоятельствах перечень оснований для мотивированного отказа в монтаже сетей связи должен быть дополнен указанием на отсутствие технической возможности размещения таких сетей.

Для обеспечения деятельности оператора связи предусматривается обязанность управляющей организации по предоставлению технической документации (пункт 11.3 Проекта Правил взаимодействия).

Состав технической документации определяется положениями пунктов 24 – 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 и включает в себя, в том числе, значительное количество документов, связанных с текущей эксплуатацией многоквартирного дома.

Полагаем, что нецелесообразным является закрепление за управляющей организацией обязанности по предоставлению оператору связи документов на установленные коллективные приборы учета коммунальных ресурсов, актов о приемке результатов работ по текущему и капитальному ремонту, документов, подтверждающих готовность многоквартирного дома к работе в отопительный период и т.д.

Таким образом, положения проекта нормативного правового акта нуждаются в уточнении в части определения исчерпывающего перечня документов, предоставляемых управляющей организацией оператору связи.

 В пункте 34 Проекта Правил взаимодействия урегулированы переходные положения, связанные с возможностью для оператора связи расторгнуть действующие договоры, не демонтируя, при этом, размещенные на общем имуществе сети и оборудование связи.

 В силу пункта 2 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Положения Федерального закона от 06.04.2024 N 67-ФЗ "О внесении изменений в статью 6 Федерального закона "О связи" и Жилищный кодекс Российской Федерации" распространяют свое действие на ранее возникшие отношения в части документального оформления и легализации сетей связи, которые были размещены на общем имуществе до его вступления в законную силу.

Пункт 34 Проекта Правил взаимодействия, при указанных условиях, подлежит доработке в части указания на обязанность оператора связи, при расторжении действующих договоров, разработать и согласовать с управляющей организацией на размещенные сети связи разрешительную документацию, указанную в Проекте Правил взаимодействия. Данная обязанность оператора связи прямо вытекает из положений части 5 статьи 3 Федерального закона от 06.04.2024 N 67-ФЗ.

По смыслу внесенных законодателем изменений, сети и оборудование связи являются собственностью оператора связи.

При этом, подпунктом «д» пункта 45 Проекта Правил взаимодействия обязанность по содержанию сетей связи и обеспечению их сохранности возложена на управляющую организацию.

В силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено [законом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/c63c967d22055f1df0fcfecca564826dedb3b8c7/) или договором. Полномочия лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, урегулированы частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации: оказание услуг по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставление коммунальных услуг.

Анализ указанных норм федерального законодательства позволяет сделать вывод, что управляющая организация несет ответственность исключительно за надлежащее состояние общего имущества. Обязанности по обеспечению сохранности сетей связи, к общему имуществу не относящихся, должны быть возложены на собственников указанных сетей, т.е. на операторов связи. Возложение же подобных обязанностей на управляющую организацию противоречит положениям гражданского и жилищного законодательства и предполагает неправомерное расходование целевых денежных средств, собираемых с собственников помещений в многоквартирном доме, на реализацию указанных целей.

Положения анализируемого пункта необходимо доработать в части возложения соответствующей обязанности на оператора связи. Вместе с тем, подзаконное нормативное регулирование не должно исключать возможности делегирования указанных функций управляющей организации, при наличии соглашения, заключенного между участниками соответствующих правоотношений.

Пунктом 47 Проекта Правил взаимодействия регулируются права управляющей организации, как субъекта правовых отношений по обеспечению доступа оператора связи к общему имуществу.

Перечень правомочий управляющей организации ограничивается одним пунктом и характеризуется дисбалансом в содержании анализируемых правоотношений.

При этом, управляющая организация, действуя в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, должна иметь возможность пресекать неправомерное поведение оператора, которые может повлечь угрозу безопасным и благоприятным условиям проживания граждан (статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации), а равно – требовать возмещения вреда, причиненного общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 1 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом содержание пункта 47 Проекта Правил взаимодействия, подлежит расширению за счет включения в него полномочий управляющей организации, направленных на обеспечение прав и законных интересов собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме.

Резюмируя вышеизложенное, можно сделать вывод, что Проект Правил взаимодействия разработан авторами, далекими от практической реализации положений жилищного законодательства, при игнорировании мнения профессионального сообщества и нуждается в значительной доработке.

В связи с этим, заявители просят учесть изложенные доводы при доработке Правил взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества
‎в многоквартирном доме.