



ЮЖНО-РОССИЙСКАЯ ПАРЛАМЕНТСКАЯ АССОЦИАЦИЯ

РЕШЕНИЕ

19 сентября 2025 года

г. Волгоград

№ 30

Об обращении Южно-Российской Парламентской Ассоциации в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по вопросу установления минимального размера уставного капитала управляющих организаций в сфере управления многоквартирными домами (внесено Волгоградской областной Думой)

XLIII Конференция Южно-Российской Парламентской Ассоциации
РЕШИЛА:

1. Принять обращение Южно-Российской Парламентской Ассоциации в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по вопросу установления минимального размера уставного капитала управляющих организаций в сфере управления многоквартирными домами (прилагается).

2. Направить настоящее решение в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Председатель Южно-Российской
Парламентской Ассоциации

А.И. Блошкин

Приложение

к решению XLIII Конференции
Южно-Российской
Парламентской Ассоциации

от 19.09.2025 № 30

О Б Р А Щ Е Н И Е

Южно-Российской Парламентской Ассоциации в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по вопросу установления минимального размера уставного капитала управляющих организаций в сфере управления многоквартирными домами

В настоящее время вопрос эффективности управления многоквартирными домами является одним из приоритетных.

Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 года № 3268-р, определены основные вызовы в сфере управления жилищным фондом, среди которых указана недостаточная эффективность управляющих организаций в сфере управления многоквартирными домами.

Одним из мероприятий, обозначенных в Планах рекомендаций, направленных на решение ключевых проблемных вопросов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утвержденном заместителем Председателя Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации Гордеевым А.В., руководителем рабочей группы по совершенствованию законодательного регулирования, направленного на развитие коммунальной инфраструктуры и повышение качества услуг жилищно-коммунального хозяйства, является усовершенствование системы допуска управляющих организаций на рынок управления жилищным фондом, в том числе повышение требований к ним.

Кроме этого, 12 марта 2025 года были проведены парламентские слушания в Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, на которых рассматривались вопросы повышения эффективности управления многоквартирными домами. Участниками парламентских слушаний было рекомендовано Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации проработать вопрос о совершенствовании существующей модели лицензирования деятельности управляющих организаций при условии усиления

действующих лицензионных требований и введения дополнительных требований, в том числе об установлении минимального размера уставного капитала управляющих организаций.

В настоящее время одним из лицензионных требований установлена регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации (статья 193 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Юридические лица, планирующие осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, создаются, как правило, в форме общества с ограниченной ответственностью (далее – общество).

В соответствии с пунктом 1 статьи 87 Гражданского кодекса Российской Федерации обществом с ограниченной ответственностью признается хозяйственное общество, уставный капитал которого разделен на доли; участники общества не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им долей.

Исходя из положений части 1 статьи 14 Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью", размер уставного капитала общества должен быть не менее десяти тысяч рублей.

Таким образом, для осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами достаточно создания общества, уставный капитал которого составляет десять тысяч рублей, при этом в силу пункта 1 статьи 87 Гражданского кодекса Российской Федерации участники общества отвечают по своим обязательствам в размере стоимости принадлежащих им долей.

Такой размер уставного капитала позволяет выходить на рынок предоставления услуг по управлению многоквартирными домами в том числе недобросовестным управляющим организациям, которые создаются на короткий срок для быстрого извлечения прибыли. Цель их создания никак не связана с надлежащей эксплуатацией жилищного фонда.

В процессе деятельности управляющих организаций нередко возникают ситуации, связанные с накоплением долгов перед ресурсоснабжающими организациями (за поставленный ресурс), потребителями (за возмещение ущерба), надзорными органами (по штрафам). Вместо погашения указанных долгов общество просто банкротится. Учредители же общества отвечают по своим обязательствам только в размере десяти тысяч рублей уставного капитала, что, естественно, не покрывает всей задолженности.

Так, например, размер административных штрафов за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований составляет триста пятьдесят тысяч рублей. При повторном нарушении лицензионных требований с учетом максимального размера штрафа задолженность управляющей организации составляет уже семьсот тысяч рублей. Кроме

этого, при повторном грубом нарушении лицензионных требований в течение 12 месяцев у управляющей организации исключаются все многоквартирные дома, а в последующем лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами аннулируется.

Таким образом, организация перестает вести предпринимательскую деятельность, зачастую денежных средств на ее счетах недостаточно для погашения задолженности, а учредители такой организации несут ответственность только в размере уставного капитала.

Следует отметить, что законодательством Российской Федерации допускается установление для отдельных видов деятельности специальных размеров уставного капитала юридических лиц.

В связи с этим предлагаем в качестве лицензионного требования предусмотреть наличие у лицензиата, соискателя лицензии уставного капитала в размере не менее одного миллиона рублей в случае, если его организационно-правовая форма предполагает наличие уставного капитала.

Установление такого минимального размера уставного капитала управляющих организаций, на наш взгляд, позволит обеспечить наличие на рынке управления многоквартирными домами добросовестных участников, надлежащее обслуживание жилищного фонда и гарантии прав кредиторов.

Учитывая изложенное, Южно-Российская Парламентская Ассоциация обращается с просьбой учесть предложение об установлении минимального размера уставного капитала управляющих организаций в сфере управления многоквартирными домами в размере не менее одного миллиона рублей в работе по совершенствованию существующей модели лицензирования деятельности управляющих организаций, допуска их на рынок управления многоквартирными домами.