

Правовой разбор: размещение базовых станций сотовой связи на общем имуществе многоквартирного дома (крыша/конструкции над балконами), информационные обязанности управляющей организации и способы принуждения к ответу

1. Постановка вопроса

В августе 2026 года на общем имуществе многоквартирного дома (кровля/конструкции над балконами) фактически размещено оборудование сотовой связи (базовые станции, антенно-фидерные устройства, кабельные трассы), при этом управляющая организация (далее — УК) на письменные обращения собственников не раскрывает ни факт размещения оборудования, ни сведения о договорах, питании, плате за пользование общим имуществом и уровнях электромагнитного излучения, квалифицируя выполненные работы как «текущий ремонт слаботочных сетей», а также отказывается сообщать фамилии, имена, отчества (далее — ФИО) должностных лиц, подписавших ответы; требуется установить: (1) необходимо ли согласие общего собрания собственников (далее — ОСС) на такое размещение и каков порядок его получения; (2) обязана ли УК раскрыть запрашиваемую информацию и ФИО подписантов и какова ответственность за отказ; (3) какие органы контролируют законность размещения радиоэлектронных средств (далее — РЭС) и соблюдение санитарных норм по электромагнитному излучению.

Оговорка о нормативной базе. Разбор построен на нормах, приведённых в предоставленном правовом контексте (в том числе ЖК РФ в редакции федеральных законов от 08.08.2024 № 236-ФЗ, от 08.08.2024 № 238-ФЗ, от 20.02.2026 № 31-ФЗ, от 09.04.2026 № 77-ФЗ, а также распоряжения Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп). Там, где нормативную базу отличает высокая динамика (санитарные правила по электромагнитным полям, подзаконные акты по лицензированию и надзору), это прямо оговорено и указано, что именно подлежит проверке по актуальной редакции на дату события.

2. Раздел I. Требуется ли согласие ОСС на размещение базовых станций на крыше и каков порядок его оформления

2.1. Квалификация кровли, технических этажей и ограждающих конструкций как общего имущества

Кровля, технические этажи, чердаки, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения, относятся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 36 ЖК РФ; пункт 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491; статьи 289, 290 ГК РФ). Общее имущество принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности и не является собственностью УК.

Отсюда базовое следствие: **УК не вправе самостоятельно распоряжаться кровлей** — ни сдавать её в аренду, ни разрешать размещение оборудования операторов связи по своему усмотрению. Право распоряжения принадлежит собственникам (пункт 1 статьи 246 ГК РФ; статья 36 ЖК РФ).

2.2. Общее правило: необходимо решение ОСС, принятое квалифицированным большинством (2/3)

По части 4 статьи 36 ЖК РФ объекты общего имущества могут быть переданы в пользование иным лицам **только по решению ОСС**, и только если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Пункт 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ относит к компетенции ОСС «принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами», в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию оборудования, использующего общее имущество.

Часть 1 статьи 46 ЖК РФ устанавливает, что решения по вопросам, указанным в пунктах 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.1, 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ, принимаются **большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников** помещений в МКД (не от числа присутствующих). Это ключевой количественный порог: решение о пользовании общим имуществом иными лицами (пункт 3 части 2 статьи 44) требует именно 2/3.

Размещение базовых станций сотовой связи (РЭС), антенно-фидерных устройств, мачт, кабельных трасс, блоков питания на кровле или фасаде есть не что иное, как использование общего имущества третьим лицом (оператором связи) в его предпринимательских целях. Формально-юридически это охватывается пунктом 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ, а значит — решение требуется, и требуется 2/3.

2.3. Исключение, которое будет использовать УК и оператор: часть 4.2 статьи 36 ЖК РФ

Согласно части 4.2 статьи 36 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 06.04.2024 № 67-ФЗ), в целях, предусмотренных пунктом 6 статьи 6 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи», монтаж, эксплуатация и демонтаж сетей связи на объектах общего имущества в МКД, **необходимых для оказания услуг связи абоненту-гражданину**, являющемуся собственником помещения в этом доме либо нанимателем по договору социального найма и **заключившему договор об оказании услуг связи**, осуществляются **без решения ОСС** — в соответствии с правилами взаимодействия, утверждёнными Правительством РФ в порядке, предусмотренном статьёй 12 ЖК РФ.

Здесь и возникает развилка, которую следует разобрать по существу, а не выбирать молча.

Версия А (позиция УК/оператора): решение ОСС не требуется.

Применяется в узком случае: когда на общем имуществе размещаются сети связи, предназначенные для подключения конкретного помещения конкретного абонента-гражданина, заключившего договор об оказании услуг связи (типичный пример — провайдер, протянувший «последнюю милю» к одной квартире по заявке её собственника или нанимателя). В этих обстоятельствах часть 4.2 статьи 36 ЖК РФ действительно исключает необходимость решения ОСС, а требование о согласии собственников неприменимо. Для базовой станции сотовой связи эта версия, как правило, **не работает**: базовая станция обслуживает неопределённый круг абонентов оператора, а не «абонента-гражданина, заключившего договор»; она является элементом сети связи общего пользования и размещается в интересах расширения покрытия и коммерческой деятельности оператора. Обязательным условием применимости части 4.2 является связь конкретного оборудования с конкретным абонентским подключением в этом доме — для базовой станции такой связи нет.

Версия В (основная позиция собственников): решение ОСС требуется, причём 2/3 голосов. Буквальное толкование части 4.2 статьи 36 ЖК РФ не

позволяет распространить её на оборудование, функционально предназначенное для оказания услуг связи неопределённому кругу лиц (сеть радиодоступа, базовые станции, транспортирующие каналы). Такое размещение — коммерческое использование общего имущества третьим лицом, подпадающее под пункт 3 части 2 статьи 44 и часть 1 статьи 46 ЖК РФ. Применяется практически всегда, когда оператор размещает антенно-мачтовые сооружения и РЭС на кровле для покрытия.

Версия С (промежуточная, нередко реализуемая на практике): решение отсутствовало, но возможно последующее одобрение ОСС. Если размещение фактически состоялось без решения, собственники могут либо потребовать демонтажа и взыскания дохода, либо легализовать использование постфактум — через решение ОСС по пункту 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ (по правилу статьи 183 ГК РФ последующее одобрение сделки представляемым создаёт для него правовые последствия). Второй путь даёт возможность установить плату за пользование общим имуществом, срок и условия, а также определить получателя дохода.

Что важно доказать фактически. Для парирования версии А собственникам целесообразно получить: схему размещения оборудования, сведения о его назначении и подключении, сведения из реестра зарегистрированных РЭС (см. раздел 5.2), пояснения оператора о том, какие услуги и какому кругу лиц оказываются. Если оборудование обслуживает абонентов дома **одновременно с** иными лицами либо размещено в целях покрытия, преобладает коммерческая функция, и согласие ОСС необходимо.

2.4. Если решение ОСС есть, но оно оспоримо или отсутствует

- Если решение принято с существенными нарушениями (нет кворума, нарушен порядок созыва, искажение воли голосовавших), оно может быть признано недействительным в суде по заявлению собственника, поданному **в течение шести месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о принятом решении** (часть 6 статьи 46 ЖК РФ).
- Решение, принятое при отсутствии кворума, ничтожно (пункт 1 статьи 181.5 ГК РФ); иные основания недействительности — статья 181.4 ГК РФ.
- Если собственники вообще не принимали решения, а протокол «существует» (поддельный протокол ОСС), это самостоятельный предмет обжалования и возможного обращения в правоохранительные органы.
- Порядок оформления решений — протокол ОСС (часть 1 статьи 46 ЖК РФ) с соблюдением требований к оформлению протоколов, установленных приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр; при голосовании по

вопросам о выборе УК используется ГИС ЖКХ (статьи 44.1, 47.1 ЖК РФ, что отражено и в предоставленном контексте).

2.5. Последствия размещения без решения ОСС

Сделка (договор) по передаче общего имущества в пользование оператору, совершённая УК без решения ОСС, посягает на требования закона и по общему правилу квалифицируется как недействительная (статья 168 ГК РФ), а действия УК — как выход за пределы полномочий, установленных договором управления (часть 2 статьи 162 ЖК РФ: УК действует **по заданию** собственников).

Способы защиты, доступные собственникам (статья 12 ГК РФ): 1. **Негаторный иск** об устранении препятствий в пользовании общим имуществом, в том числе требование о демонтаже оборудования (статьи 304, 305 ГК РФ; разъяснения — пункты 45–49 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22). 2. **Взыскание неосновательного обогащения** — платы, полученной за пользование общим имуществом, с УК и/или с оператора (статьи 1102, 1105, 1107 ГК РФ), включая проценты по статье 395 ГК РФ. 3. **Требование о возмещении убытков**, причинённых общему имуществу (повреждение кровли, следы протечек, нарушение гидроизоляции) — статьи 15, 1064 ГК РФ; по отношению к УК как исполнителю услуг — также статья 15 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее — ЗоЗПП). 4. **Признание незаконными действий (бездействия) УК** по распоряжению общим имуществом и по непредставлению информации — рассматривается в порядке гражданского судопроизводства (УК не является органом публичной власти, поэтому глава 22 КАС РФ неприменима).

2.6. Кому принадлежит плата за пользование кровлей

Плата за пользование общим имуществом — это доход собственников, а не УК. По статье 248 ГК РФ доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не установлено соглашением. Дальнейшая судьба этих средств (направление на содержание и ремонт либо выплата собственникам) определяется решением ОСС (пункт 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

Если УК получала плату от операторов и не передала её собственникам, налицо неосновательное обогащение (статья 1102 ГК РФ); УК обязана отчитаться о поступлении и расходовании таких средств в рамках отчёта о выполнении договора управления (часть 11 статьи 162 ЖК РФ). При наличии

признаков присвоения возможна и уголовно-правовая квалификация (статья 160 УК РФ), что, однако, требует установления прямого умысла и доказывается правоохранительными органами.

2.7. Электропитание оборудования и «общедомовые» расходы

Если оборудование оператора питается от внутридомовых электрических сетей без отдельного прибора учёта, соответствующий объём электроэнергии попадает в состав коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества, и оплачивается собственниками в составе платы за содержание жилого помещения (часть 9.1 статьи 156 ЖК РФ; Правила предоставления коммунальных услуг, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354; Правила, обязательные при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, утв. постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124).

Это означает, что собственники вправе требовать: (а) сведений о точке подключения и схеме питания; (б) установки отдельного учёта и заключения прямого договора между оператором и ресурсоснабжающей организацией; (в) перерасчёта, если их средства расходовались на электроснабжение коммерческого оборудования третьего лица.

2.8. Квалификация «текущего ремонта слаботочных сетей»

Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества проводятся в объёме минимального перечня, утверждённого постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, и в соответствии с пунктами 10, 11, 18 Правил № 491, причём **текущий ремонт общего имущества проводится по решению ОСС** (пункт 18 Правил № 491; по вопросу о наделении совета МКД полномочиями по принятию решений о текущем ремонте — пункт 3.1 части 2 статьи 44 и пункт 4.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

Следовательно, ссылка УК на «текущий ремонт слаботочных сетей» не может прикрывать монтаж и ввод в эксплуатацию оборудования связи третьего лица, поскольку: - такие работы не входят в минимальный перечень и не являются содержанием общего имущества; - они изменяют состав и режим использования общего имущества и требуют решения ОСС по пункту 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ; - сообщение собственникам заведомо недостоверных сведений о характере работ само по себе является нарушением информационных обязанностей УК (см. раздел 4).

2.9. Практический вывод по разделу I

1. **Основной сценарий (применяется к базовым станциям сотовой связи):** решение OCC по пункту 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ, принятое не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников (часть 1 статьи 46 ЖК РФ), обязательно; при его отсутствии размещение незаконно, и собственники вправе требовать демонтажа и взыскания дохода.
2. **Узкий сценарий (применяется к абонентским сетям связи, обслуживающим конкретное помещение):** решение OCC не требуется (часть 4.2 статьи 36 ЖК РФ). Для базовой станции этот сценарий применим лишь при доказанности, что оборудование обслуживает конкретного абонента-гражданина по его договору, что практически исключено.
3. **Компромиссный сценарий:** легализация постфактум через решение OCC с установлением платы, срока, порядка распределения дохода (статья 183 ГК РФ + пункт 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ).
4. Дополнительно: проверяется, не привело ли размещение к уменьшению размера общего имущества либо к реконструкции — в этих случаях требуется согласие **всех** собственников (часть 3 статьи 36 ЖК РФ) или решение по пункту 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

3. Раздел II. Обязана ли УК раскрыть информацию об оборудовании, договорах и ФИО подписантов; ответственность за отказ

3.1. Что именно УК обязана раскрывать

Императивная обязанность раскрытия. Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях своей финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества, о порядке, условиях и стоимости их оказания, о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы — в соответствии со стандартом раскрытия информации, утверждённым Правительством РФ (часть 10 статьи 161 ЖК РФ; Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731). Раскрытие осуществляется в том числе через ГИС ЖКХ.

Отчёт по договору управления. УК обязана ежегодно в установленный срок представлять совету МКД (а при его отсутствии — собственникам) отчёт о

выполнении договора управления за предыдущий год и отчёт об исполнении смет доходов и расходов (часть 11 статьи 162 ЖК РФ). Если в отчёте отсутствуют сведения о доходах от использования общего имущества, это самостоятельное нарушение.

Обязанность передавать техническую документацию. Пункт 1 статьи 7.23-2 КоАП РФ (приведён в предоставленном контексте) прямо называет в качестве получателя технической документации на МКД и связанных с управлением документов, среди прочих, **одного из собственников помещений в МКД**. Это даёт собственнику правовое основание требовать документацию и её копии (схемы сетей, акты выполненных работ, документы по подключению оборудования), а отказ или уклонение образуют состав административного правонарушения.

Право потребителя на информацию. Собственник-гражданин выступает потребителем услуг УК (ЗоЗПП; разъяснения — постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17). Исполнитель обязан предоставить информацию об исполнителе (наименование, место нахождения, режим работы), об услугах, их составе, стоимости и порядке оказания (статьи 8–10 ЗоЗПП). Соккрытие факта заключения УК договоров с операторами связи и соккрытие существа выполненных работ нарушает эти обязанности.

Подзаконный уровень. Деятельность по управлению МКД организуется в том числе посредством приёма и рассмотрения обращений собственников (Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416).

3.2. Сроки и форма ответа на обращение

Здесь следует различать режимы, поскольку практика их смешивает:

- **Режим публично-правовой** (Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»): регистрация обращения — в течение трёх дней со дня поступления (часть 1 статьи 10), рассмотрение — в течение 30 дней (часть 1 статьи 12), продление — не более чем на 30 дней с уведомлением заявителя (часть 4 статьи 10). Формально этот закон адресован государственным и муниципальным органам и организациям, осуществляющим публично значимые функции; на УК он прямо не распространяется, но активно применяется по аналогии и как ориентир при оценке разумности сроков.
- **Режим жилищно-коммунальный:** норма, приведённая в предоставленном контексте (источник по управляющим организациям), устанавливает: обязательную регистрацию обращения не позднее рабочего дня, следующего за днём поступления; уведомление о регистрации

электронного обращения не позднее дня регистрации; ответ в течение **15 рабочих дней** со дня регистрации; продление по решению уполномоченного лица — не более чем на **10 рабочих дней** с уведомлением и обоснованием. Там же указано, что ответ должен содержать результаты рассмотрения, быть обоснованным и включать ссылки на требования законодательства, документы и фактические обстоятельства. **Практический вывод:** применительно к августу 2026 года ориентиром для УК является 15-рабочих-дневный срок с обязательным обоснованным содержательным ответом; рекомендация — в обращении прямо указывать оба срока (15 рабочих дней и, альтернативно, 30 календарных дней) и требовать письменного ответа.

«Отписка», не содержащая ответа на поставленные вопросы, — это не ответ, а нарушение обязанности рассмотреть обращение по существу; её обоснованность подлежит проверке контролирующим органом.

3.3. Обязана ли УК сообщать ФИО должностных лиц: две конкурирующие позиции

Позиция А (распространённая в практике УК): не обязана. Основания: Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (статьи 3, 6, 7, 9) — распространение персональных данных работника без его согласия не допускается; Стандарт раскрытия информации (постановление Правительства РФ № 731) и статьи 8–10 ЗоЗПП требуют раскрытия сведений **об организации** (наименование, адрес, ОГРН, режим работы), а не о конкретных сотрудниках. **Когда эта позиция применяется:** как правило, всегда, когда требование сводится к «фамилия исполнителя, готовившего ответ». В этом объёме требование действительно уязвимо.

Позиция В: обязана сообщать как минимум должность подписанта, а по существу — и ФИО. Аргументы: ответ даётся от имени организации и подписывается уполномоченным должностным лицом; сведения о лице в части исполнения им должностных (служебных) обязанностей не относятся к сведениям, охраняемым от раскрытия в интересах собственников, реализующих право на обжалование; без идентификации подписанта невозможно ни оценить его полномочия, ни привлечь виновное лицо к ответственности, что делает бессмысленной саму процедуру обжалования. Дополнительно: если ответ УК немотивирован, заявитель имеет право знать, кем он подписан, чтобы требовать привлечения к административной ответственности конкретного должностного лица. **Когда эта позиция применяется:** когда информация запрашивается не «для интереса», а в связи с реализацией конкретных прав — обжалованием, обращением в ГЖИ,

подготовкой иска, обжалованием действий УК. В этом случае полезно прямо писать в обращении цель запроса.

Реалистичный практический вывод. Требование «сообщите ФИО исполнителя» само по себе редко приводит к результату — УК будет ссылаться на 152-ФЗ. Эффективнее требовать **указания должности лица, подписавшего ответ, и приложения подписи с расшифровкой**, а также официального ответа «за подписью руководителя (уполномоченного лица) с указанием должности». ФИО подписанта при этом либо указывается самой УК, либо устанавливается контролирующим органом или судом — и именно на это следует направлять усилия (см. 3.4).

3.4. Инструменты фактического получения информации и идентификации подписантов

1. **Обращение в УК** — заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо нарочно с отметкой о приёме на копии. Структура обращений должна быть разной: отдельное обращение о размещении оборудования; отдельное — о договорах и плате за пользование общим имуществом; отдельное — о схеме питания и учёте электроэнергии; отдельное — о работах, выполненных в августе 2026 года, с подрядчиками и актами.
2. **Требование технической документации** как одному из собственников — со ссылкой на пункт 1 статьи 7.23-2 КоАП РФ и часть 10 статьи 162 ЖК РФ; отказ фиксируется и превращается в отдельный состав правонарушения.
3. **Обращение в орган местного самоуправления** — по части 1.1 статьи 165 ЖК РФ (приведена в контексте): при обращении собственников (либо совета МКД, председателя совета, органов управления ТСЖ/ЖК/иного СПК, общественных объединений) о невыполнении УК обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, ОМСУ **в пятидневный срок проводит внеплановую проверку** и, если выявлено невыполнение условий договора управления, **не позднее чем через 15 дней со дня обращения созывает ОСС** для решения вопросов о расторжении договора, выборе новой УК или изменении способа управления. Это наиболее быстрый «административный» рычаг.
4. **Обращение в государственную жилищную инспекцию (ГЖИ)** — о нарушении лицензионных требований и информационных обязанностей, с просьбой установить должностных лиц, подписавших ответ, и привлечь виновных к ответственности (статья 20 ЖК РФ; Положение о государственном жилищном надзоре, утв. постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493; Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными

домами, утв. постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110). ГЖИ вправе истребовать документы УК, включая договоры, акты и служебную переписку, — именно так устанавливается исполнитель.

5. **Адвокатский запрос** — один из самых действенных инструментов: организации обязаны в 30-дневный срок предоставить ответ на запрос адвоката (статья 6.1 Федерального закона от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации»). Формально УК может отказать в предоставлении сведений, отнесённых к тайне, но по вопросам использования общего имущества и договоров с операторами оснований для отказа, как правило, нет, а сам отказ становится доказательством.
6. **Запрос операторам связи** (МТС, «МегаФон», «Билайн», Т2, «Ростелеком» и др.) о наличии РЭС по адресу, о лице, с которым заключён договор, о плате, о наличии разрешительных документов. Гражданин не вправе требовать ответа по 59-ФЗ, поэтому запрос целесообразно направлять одновременно с обращениями в ГЖИ, Роскомнадзор и прокуратуру: оператор отвечает в рамках проверки.
7. **ГИС ЖКХ** — публичная проверка размещённой УК информации (часть 10 статьи 161 ЖК РФ, статья 47.1 ЖК РФ) и направление обращения через систему.
8. **Судебное истребование доказательств** — ходатайство об истребовании у УК и оператора договоров, актов, схем подключения и сведений о лицах, подписавших документы (статья 57 ГПК РФ), судебный запрос; при рассмотрении административного дела — статья 26.1 КоАП РФ (обстоятельства, подлежащие выяснению) и статья 28.1 КоАП РФ (возбуждение дела).

3.5. Ответственность УК за отписки и за отказ в предоставлении информации

Состав	Норма	Последствия
Осуществление деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований	Статья 14.1.3 КоАП РФ	Административный штраф (для юридических лиц — до 300 тыс. руб. по действующей редакции; уточняется на дату события), для должностных лиц — штраф/ дисквалификация
Нарушение права потребителя на информацию	Часть 1 статьи 14.8 КоАП РФ	Предупреждение или штраф (на юридических лиц — до 10 тыс. руб.)

Состав	Норма	Последствия
Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и помещений	Статья 7.22 КоАП РФ	Штраф на должностных лиц и юридических лиц (до 50 тыс. руб.)
Отказ/уклонение от передачи технической документации и связанных документов, нарушение порядка и сроков передачи	Статья 7.23-2 КоАП РФ (части 1 и 2, приведены в контексте)	Штраф: гражданам — от 2 до 5 тыс. руб.; должностным лицам — от 30 до 40 тыс. руб.; юридическим лицам — от 150 до 200 тыс. руб.; при повторном совершении должностным лицом — дисквалификация от 1 года до 3 лет
Нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ	Статья 13.19.2 КоАП РФ (проверить применимость и актуальную редакцию)	Административный штраф
Нарушение санитарно-эпидемиологических требований (если выявлено превышение ЭМИ, шума)	Статья 6.3 КоАП РФ	Предупреждение, штраф либо административное приостановление деятельности (по решению суда)

Лицензионные последствия. Нарушение требований части 2.3 статьи 161 ЖК РФ (надлежащее содержание общего имущества) и нарушение порядка передачи технической документации отнесены к грубым нарушениям лицензионных требований (пункт 4 Положения, утв. постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110), что влечёт предписание, повторное привлечение к ответственности и в перспективе — исключение сведений о доме из реестра лицензий субъекта РФ или аннулирование лицензии (статьи 192–199 ЖК РФ).

Гражданско-правовые последствия для УК перед собственником-потребителем: - компенсация морального вреда (статья 15 ЗоЗПП); - штраф в размере 50 % от суммы, присуждённой в пользу потребителя, за неисполнение требования в добровольном порядке (пункт 6 статьи 13 ЗоЗПП); - возмещение убытков (статьи 15, 393 ГК РФ, статья 15 ЗоЗПП).

Уголовно-правовой аспект — факультативно: при причинении существенного вреда самоуправными действиями, оспариваемыми собственниками (повреждение кровли, лишение дохода), возможно

обсуждение статьи 330 УК РФ; при присвоении поступающей платы — статьи 160 УК РФ. Применимость оценивается правоохранительными органами.

3.6. Практический вывод по разделу II

1. УК обязана дать содержательный ответ в 15-рабочих-дневный срок (ориентировочно; письменно указывать и 30-дневный срок по 59-ФЗ), а также раскрыть информацию в объёме части 10 статьи 161 ЖК РФ и Стандарта № 731 и отчитаться по части 11 статьи 162 ЖК РФ.
2. Требование о ФИО имеет ограниченную обоснованность (152-ФЗ); юридически надёжнее требовать должность подписанта, а ФИО устанавливать через ГЖИ, Роспотребнадзор, прокуратуру, адвокатский запрос и суд (статья 57 ГПК РФ).
3. Наказание: жалоба в ГЖИ (14.1.3 КоАП РФ), Роспотребнадзор (14.8 КоАП РФ), отдельно — 7.23-2 КоАП РФ по документации; лицензионные последствия; в суде — моральный вред и штраф 50 % (статьи 13, 15 ЗоЗПП).

4. Раздел III. Санитарные и технические требования к базовым станциям и контролирующие органы

4.1. Электромагнитное излучение и шум

ЭМИ. Гигиенические нормативы и требования к факторам среды обитания, включая электромагнитные поля, установлены СанПиН 1.2.3685-21 (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 4), раздел V. Для населения на территориях жилой застройки и в жилых помещениях предельно допустимый уровень ЭМИ в диапазоне 300 МГц — 300 ГГц исторически составляет **10 мкВт/см²** (эквивалентно 100 мВт/м², или 0,1 Вт/м²). Ранее требования к передающим радиотехническим объектам (ПРТО) содержались в СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03, который с 01.03.2021 отменён; **конкретную действующую редакцию нормативов и методик измерений для ПРТО следует уточнять на дату события**, поскольку база в этой части менялась.

Шум. Для жилых помещений установлены предельные уровни шума в дневное и ночное время (ориентировочно 40/30 дБА; СанПиН 1.2.3685-21). Претензия актуальна, если слышен вентилятор охлаждения, гул трансформаторного оборудования, шум от работы систем.

Общее санитарное регулирование — Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (права

граждан — статья 8, обязанности — статья 11, требования к планировке и застройке — статья 12).

Как фиксировать: обращение в Роспотребнадзор с просьбой провести измерения в квартире и на придомовой территории в рамках надзора; параллельно — самостоятельные измерения в аккредитованной лаборатории (протокол с указанием точек, времени, оборудования). Полезно также выяснить, проводилась ли санитарно-эпидемиологическая экспертиза проектной документации ПРТО и устанавливались ли зоны ограничения застройки.

4.2. Роскомнадзор: законность размещения РЭС и использование радиочастот

- Регистрация радиоэлектронных средств и высокочастотных устройств — Правила, утв. постановлением Правительства РФ от 12.10.2004 № 539; сведения о зарегистрированных РЭС содержит реестр, выписки предоставляются по мотивированному запросу.
- Использование радиочастотного спектра — разрешительный порядок (статьи 22, 24, 25 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи»); ввод сетей связи в эксплуатацию и взаимодействие с владельцами зданий — статья 6 указанного Закона.
- Санкции: статья 13.3 КоАП РФ (самовольные проектирование, строительство, изготовление, приобретение, установка или эксплуатация РЭС и ВЧУ без специального разрешения), статья 13.4 КоАП РФ (нарушение правил использования радиочастот); полномочия — Положение о Роскомнадзоре, утв. постановлением Правительства РФ от 16.03.2009 № 228.
- Практическая ценность: запрос в Роскомнадзор позволяет установить, легальны ли конкретные РЭС, на каких частотах они работают и не подлежат ли демонтажу. Особенно значимо для 5G: следует проверить наличие разрешений на использование радиочастот именно в соответствующей полосе в данном субъекте РФ и свидетельства о регистрации РЭС по конкретному адресу.

4.3. ГЖИ и орган местного самоуправления

- **ГЖИ** — государственный жилищный надзор и лицензионный контроль (статья 20 ЖК РФ; постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493; статьи 192–199 ЖК РФ). Предмет: законность использования общего имущества, соблюдение лицензионных требований, раскрытие информации,

содержание общего имущества (в том числе состояние кровли после монтажа).

- **ОМСУ** — внеплановая проверка в пятидневный срок и созыв ОСС в пятнадцатидневный срок по части 1.1 статьи 165 ЖК РФ (норма и её редакция приведены в предоставленном контексте: введена Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ, в редакции федеральных законов от 25.06.2012 № 93-ФЗ и от 28.06.2014 № 200-ФЗ). Также ОМСУ содействуют созданию и деятельности объединений собственников (пункт 4 части 1 статьи 165 ЖК РФ).
- Процессуальная рамка внеплановых проверок — Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» с учётом ограничений, установленных постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 (в редакции, действующей на дату обращения).

4.4. Строительные, пожарные и технические аспекты

- Если монтаж оборудования затронул несущие конструкции, повлечёт реконструкцию или изменение параметров объекта, возникает вопрос о соблюдении Градостроительного кодекса РФ (статьи 51, 55) и об административной ответственности по статье 9.5 КоАП РФ.
- Требования пожарной безопасности — Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ и Правила противопожарного режима в РФ, утв. постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 (в части устройства проходов через кровлю, огнестойкости, путей эвакуации, размещения электрооборудования). Надзор — органы государственного пожарного надзора МЧС России.
- Нарушение герметичности кровли и причинение вреда общему имуществу — основание для возмещения убытков (статьи 15, 1064 ГК РФ) и для требований к УК как к лицу, отвечающему за содержание общего имущества (часть 2.3 статьи 161, часть 2 статьи 162 ЖК РФ).

4.5. Прокуратура

Надзорная проверка по обращению о нарушении законов проводится в силу статей 21, 26, 27 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»; меры реагирования — представление об устранении нарушений (статья 24), постановление о возбуждении дела об административном правонарушении, иск в защиту прав собственников. Прокуратура — наиболее универсальный канал, когда УК игнорирует обращения, а несколько ведомств перекладывают ответственность друг на друга.

4.6. Практический вывод по разделу III

1. **Законность размещения РЭС и использование радиочастот** — Роскомнадзор (статьи 22, 24, 25 Федерального закона № 126-ФЗ; Правила, утв. постановлением Правительства РФ № 539; статьи 13.3, 13.4 КоАП РФ).
2. **Санитарные нормы (ЭМИ, шум)** — Роспотребнадзор (Федеральный закон № 52-ФЗ; СанПиН 1.2.3685-21; статья 6.3 КоАП РФ).
3. **Жилищные требования и лицензия УК** — ГЖИ (статья 20 ЖК РФ; постановления Правительства РФ № 493 и № 1110; статьи 14.1.3, 7.22, 7.23-2 КоАП РФ) и ОМСУ (часть 1.1 статьи 165 ЖК РФ).
4. **Пожарная безопасность** — Госпожнадзор МЧС (постановление Правительства РФ № 1479); **строительные аспекты** — органы государственного строительного надзора (ГрК РФ; статья 9.5 КоАП РФ).
5. **Общий надзор и защита неопределённого круга лиц** — прокуратура.

5. Сводный алгоритм действий собственника (пошагово)

Шаг 1. Фиксация фактов (в течение нескольких дней после обнаружения). Фото- и видеофиксация оборудования, кабельных вводов, мест прохода через кровлю; акт, составленный несколькими собственниками, с указанием даты, времени, перечня выявленного; данные работников подрядчика (наименование организации, если сообщили), сведения о транспортных средствах. Ходатайство о вызове свидетелей на будущее.

Шаг 2. Обращения в УК (раздельно, «под опись»). С требованием: сообщить, какое оборудование установлено, кем, на каком основании; предоставить договоры с операторами, акты выполненных работ, схемы подключения и питания, сведения об учёте электроэнергии; сообщить о поступлении и расходовании платы за пользование общим имуществом; указать должность и ФИО подписанта; представить отчёт по части 11 статьи 162 ЖК РФ. Ссылки: часть 10 статьи 161, часть 11 статьи 162 ЖК РФ; Стандарт № 731; статьи 8-10 ЗоЗПП. Срок — 15 рабочих дней (альтернативно 30 календарных дней по 59-ФЗ).

Шаг 3. Требование технической документации как одному из собственников (пункт 1 статьи 7.23-2 КоАП РФ; часть 10 статьи 162 ЖК РФ; Правила № 416 и № 491) — с предупреждением об административной ответственности за отказ.

Шаг 4. Одновременные обращения в контролирующие органы. ОМСУ (часть 1.1 статьи 165 ЖК РФ — проверка в 5 дней и созыв ОСС в 15 дней); ГЖИ

(лицензионные требования, раскрытие информации); Роскомнадзор (регистрация РЭС, разрешения на частоты); Роспотребнадзор (замеры ЭМИ и шума); прокуратура (общий надзор). В каждом обращении — просьба установить должностных лиц, подписавших ответы УК, и привлечь виновных к ответственности; просьба сообщить о результатах заявителю.

Шаг 5. Адвокатский запрос (статья 6.1 Федерального закона № 63-ФЗ) — 30-дневный срок ответа; наиболее быстрый способ получить документы до суда.

Шаг 6. ОСС. Либо инициировать собрание по пункту 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ (2/3 голосов) для легализации размещения с установлением платы, срока и порядка распределения дохода, либо принять решение о требовании демонтажа. Инициирование — по статье 45 ЖК РФ; голосование, в том числе через ГИС ЖКХ (статьи 44.1, 47.1 ЖК РФ); оформление протокола — приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр.

Шаг 7. Судебная защита. - иск об обязании предоставить информацию и документы (статьи 8–10 ЗоЗПП, статья 12 ГК РФ) + моральный вред (статья 15 ЗоЗПП) + штраф 50 % (пункт 6 статьи 13 ЗоЗПП); - иск о признании незаконным использования общего имущества и о взыскании неосновательного обогащения (статьи 1102, 1105, 1107, 248 ГК РФ); - иск о демонтаже оборудования (статьи 304, 305 ГК РФ; пункты 45–49 постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22); - иск о признании недействительным договора, заключённого без решения ОСС (статья 168 ГК РФ); - иск об оспаривании решения ОСС — в течение шести месяцев (часть 6 статьи 46 ЖК РФ); - возмещение убытков при повреждении кровли (статьи 15, 1064 ГК РФ; часть 2.3 статьи 161, часть 2 статьи 162 ЖК РФ); - ходатайства об истребовании доказательств (статья 57 ГПК РФ), о назначении экспертизы (ЭМИ, шум, состояние кровли, строительно-техническая).

Шаг 8. Контроль исполнения. При неисполнении предписаний — повторные жалобы с указанием на неисполнение (риск квалификации как грубого нарушения лицензионных требований, пункт 4 Положения № 1110; статьи 192–199 ЖК РФ). Учитывать сроки давности привлечения к административной ответственности (статья 4.5 КоАП РФ) и исковую давность (статья 196 ГК РФ) — действовать promptly.

6. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Жилищный кодекс Российской Федерации: - статья 20 — государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль (в

редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 238-ФЗ); - статья 36, части 1, 3, 4, 4.2, 4.3 — право собственности на общее имущество, порядок передачи объектов общего имущества в пользование, исключение для сетей связи абонента (часть 4.2 введена Федеральным законом от 06.04.2024 № 67-ФЗ); - статья 44, части 1, 2 (пункты 1, 3, 3.1, 3.2-3.4, 4.1, 4.2, 4.3) — компетенция общего собрания собственников; - статья 44.1, 45, 46 (части 1, 6), 47.1 — порядок проведения собраний, принятия решений и обжалования; - статья 156 (в том числе часть 9.1) — размер платы за жилое помещение, включение коммунальных ресурсов на содержание общего имущества (часть 9.1 введена Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ, в редакции Федерального закона от 29.07.2017 № 258-ФЗ); - статья 161, части 2.3, 10, 10.1 — ответственность управляющей организации; раскрытие информации (в редакции федеральных законов от 04.06.2011 № 123-ФЗ, от 03.04.2018 № 59-ФЗ, от 20.02.2026 № 31-ФЗ, от 09.04.2026 № 77-ФЗ); - статья 162, части 2, 10, 11 — договор управления, передача технической документации, отчёт управляющей организации; - статья 165, часть 1 (пункт 4 — содействие созданию объединений собственников, введён Федеральным законом от 28.06.2014 № 200-ФЗ) и часть 1.1 — внеплановая проверка и созыв собрания (введена Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ; в редакции федеральных законов от 25.06.2012 № 93-ФЗ и от 28.06.2014 № 200-ФЗ); - статьи 192-199 — лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами; - статья 198 (в контексте раскрытия информации и лицензионных требований).

Гражданский кодекс Российской Федерации: статьи 12, 15, 181.4, 181.5, 183, 196, 246, 247, 248, 289, 290, 304, 305, 393, 395, 1064, глава 60 (статьи 1102, 1105, 1107).

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: статьи 4.5, 6.3, 7.22, 7.23-2 (части 1, 2; введена Федеральным законом от 05.05.2014 № 121-ФЗ), 9.5, 13.3, 13.4, 13.19.2, 14.1.3, 14.8 (часть 1), 26.1, 28.1.

Федеральные законы: - от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» — статья 6 (пункт 6), статьи 22, 24, 25, 28; - от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» — статьи 2, 10 (части 1, 4), 12 (часть 1); - от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» — статьи 3, 6, 7, 9; - от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»; - от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» — статья 6.1 (части 1, 2); - от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» — статьи 21, 24, 26, 27; - от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом

благополучии населения» — статьи 8, 11, 12; - от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; - от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»; - от 08.08.2024 № 236-ФЗ (в части, отражённой в предоставленном контексте); - от 08.08.2024 № 238-ФЗ (изменения в статью 20 ЖК РФ и связанные нормы); - от 06.04.2024 № 67-ФЗ (части 4.2, 4.3 статьи 36 ЖК РФ); - от 20.02.2026 № 31-ФЗ, от 09.04.2026 № 77-ФЗ (актуальные редакции статей 156, 161, 165 ЖК РФ); - распоряжение Президента Российской Федерации от 04.05.2026 № 143-рп (в части, отражённой в предоставленном контексте); - Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» — статьи 8, 9, 10, 13 (пункт 6), 15.

Градостроительный кодекс Российской Федерации: статьи 51, 55.

Подзаконные акты: - постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 — Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (пункты 2, 3, 10, 11, 18, 21, 24–26); - постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 — Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами; - постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 — Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов; - постановление Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 — Правила, обязательные при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами; - постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 — минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества; - постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 — Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами; - постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 — Положение о государственном жилищном надзоре; - постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 — Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (пункт 4 — грубые нарушения); - постановление Правительства РФ от 12.10.2004 № 539 — Правила регистрации радиоэлектронных средств и высокочастотных устройств; - постановление Правительства РФ от 16.03.2009 № 228 — Положение о Федеральной службе по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций; - постановление Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 — Правила противопожарного режима в Российской Федерации; - постановление Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 — особенности организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля; - СанПиН 1.2.3685-21, утв.

постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 4 (гигиенические нормативы и требования к факторам среды обитания, раздел V — ЭМП; предельные уровни шума для жилых помещений); - СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 (утратил силу с 01.03.2021) — ранее действовавшие гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов (приведён для понимания преемственности регулирования; подлежит уточнению действующий акт на дату события); - приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр — требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

Судебная практика (положения, на которые опирается разбор): - постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности»; - постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» (применимость законодательства о защите прав потребителей к отношениям с управляющей организацией); - постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (пункты 45–49 — негативный иск, устранение препятствий в пользовании); - постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»; - постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (общая долевая собственность, распоряжение общим имуществом, недействительность решений собраний). -

Методическое примечание: по спорам о размещении оборудования связи на общем имуществе МКД сформирована устойчивая практика о необходимости решения общего собрания; конкретные реквизиты судебных актов (определений Судебной коллегии по гражданским делам и Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ, обзоров судебной практики Верховного Суда РФ) следует подбирать в справочно-правовой системе на дату подготовки процессуальных документов по конкретному делу — они зависят от фактических обстоятельств (наличие решения ОСС, характер оборудования, его связь с абонентским подключением).

Ключевые нормативные связки, на которые следует опираться при подготовке любых обращений и иска: 1. Общее имущество — часть 1 статьи 36 ЖК РФ, пункт 2 Правил № 491; распоряжение — часть 4 статьи 36 ЖК РФ, пункт 3 части 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 ЖК РФ. 2. Исключение для абонентских сетей связи — часть 4.2 статьи 36 ЖК РФ (не распространяется на базовые станции, обслуживающие неопределённый круг лиц). 3. Информация и отчётность УК — часть 10 статьи 161, часть 11 статьи 162 ЖК РФ, Стандарт № 731, статьи 8–10 ЗоЗПП. 4. Быстрое реагирование — часть 1.1 статьи 165 ЖК РФ (5 дней на проверку, 15 дней на созыв ОСС). 5. Ответственность — статьи 14.1.3, 14.8, 7.22, 7.23-2 КоАП РФ; статьи 13 (пункт 6), 15 ЗоЗПП. 6. Контроль — Роскомнадзор (статьи 13.3, 13.4 КоАП РФ), Роспотребнадзор (статья 6.3 КоАП РФ), ГЖИ (статья 20 ЖК РФ), прокуратура (статьи 21, 24, 26, 27 Федерального закона № 2202-1).

