

Вопрос № 3: Порядок принятия размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме

В соответствии с положениями части 7 статьи 156 ЖК РФ, пункта 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, находящемся в управлении управляющей организации, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем один год.

Таким образом, размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается соглашением сторон (управляющей организацией и собственниками многоквартирного дома).

Согласно разъяснениям пункта 17 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации 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» управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом (часть 7 статьи 156, части 1, 2, 3 и 8 статьи 162 ЖК РФ, пункт 1 статьи 310, пункт 1 статьи 432, статьи 450 - 453 ГК РФ).

Нормы жилищного законодательства, предусматривающие установление (изменение) размера платы за жилое помещение посредством принятия об этом решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, призваны обеспечить прозрачность определения такой платы и гарантировать права и интересы собственников жилых помещений как наиболее слабой стороны во взаимоотношениях с управляющей организацией.

ЖК РФ и иные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения, не предусматривают возможность одностороннего изменения управляющей организацией платы за содержание жилого помещения.

Частью 4 статьи 158 ЖК РФ установлено, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Вместе с тем, данная норма применяется если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или приняли решение о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

В случае, если собственниками многоквартирного дома выбран способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией,

заключен договор управления, ранее был утвержден размер платы за содержание жилого помещения решением общего собрания собственников данного многоквартирного дома, но не принято решение об установлении такого размера на новый период, должен применяться размер платы, установленный в предусмотренном законом порядке для предыдущего периода и применение управляющей компанией муниципального тарифа является незаконным.

Вышеуказанные выводы подтверждаются судебной практикой: дело А45-10091/2021, в том числе определение Верховного суда РФ от 06.05.2022 № 304-ЭС22-5468; дело № А45-32593/2017, в том числе определение Верховного суда РФ от 20.02.2019; апелляционное определение Верховного суда РФ от 16.01.2019 № 4-АПГ18-30; дело № А27-9511/2020, в том числе постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.02.2021; дело № Ф03-6621/2019, в том числе определение Верховного суда РФ от 08.07.2020 № 303-ЭС20-6473; дело А21-4616/2021, в том числе определение Верховного суда РФ от 23.06.2022 № 307-ЭС22-5266; дело А82-7659/2018, в том числе определение Верховного Суда РФ от 25.07.2019 № 301-ЭС19-7507; дело А19-11304/2017, в том числе постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 18.01.2018 № Ф02-6888/2017; дело А60-20643/2014, в том числе определение Верховного Суда РФ от 18.05.2015 № 309-КГ15-4729.

Заместитель начальника инспекции



В.В. Юнусов