

Вопрос № 1: О порядке установления размера платы за жилое помещение в многоквартирных домах и условиях применения муниципального тарифа.

В соответствии с положениями ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), п. 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491) размер платы за содержание жилого помещения и текущий ремонт в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме которое проводится в порядке, установленном ст. ст. 45 – 48 ЖК РФ.

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

Согласно разъяснениям п. 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 (ч. 7 ст. 156, ч. 1, 2, 3 и 8 статьи 162 ЖК РФ, п. 1 ст. 310, п. 1 ст. 432, ст. 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 ст. 158 ЖК РФ установлено, что, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления. Для применения муниципального тарифа необходимо учесть два условия:

- предыдущий размер платы собственники помещений в многоквартирном доме утвердили на ограниченный срок и он истёк;

– общее собрание собственников помещений многоквартирного дома по вопросу его изменения были инициированы, но не состоялись из-за отсутствия кворума или несогласия участников с предложением управляющей организацией. В таком случае изменения в договоре управления не являются односторонними. Указанная позиция поддерживается судебными актами по делу № А45-37402/2023.

Заместитель начальника инспекции

Д.В. Кондауров

Костенко А.С.
303-44-59