

12.01.2016 | Интернет-бред и его вред

Интернет как самый доступный и глобальный ресурс, к сожалению, содержит сведения и высказывания различного качества. Однако информация – вещь серьезная, и обращаться с ней надо крайне ответственно. В настоящей статье затронуты последствия распространения в сети неверной, ложной информации о взносах на капитальный ремонт и тарифе на содержание общего имущества дома.

Не будем описывать многочисленные **необоснованные теории жилищной сферы**, широко распространенные среди **потребителей жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ)**. Например, популярно заявление о том, что якобы реальная стоимость ЖКУ значительно ниже, чем предъявляемая потребителям к оплате. Далее обычно следуют псевдонаучные обоснования этого тезиса, построенные на вырванных из контекста правовых нормах, обрывках технических расчетов, неверных логических конструкциях. Безусловно, такие **лжетеории** губительны, поскольку лишь усиливают социальную напряженность, способствуют развитию вражды между потребителями и исполнителями услуг. Обслуживающие организации, надзорные и судебные инстанции получают дополнительную нагрузку. Усугубляются существующие и рождается целый ряд новых сложно разрешимых проблем в жилищной сфере.

Но не только потребители ЖКУ – по большей части дилетанты – подвержены негативному **информационному воздействию** ложных теорий. Часто жертвами таких атак становятся некоторые обладающие обширными знаниями и длительным опытом специалисты, настоящие профессионалы отрасли.

Рассмотрим два судебных правовых акта, широко распространенное в Интернете неверное толкование которых будоражит именно специалистов ЖКХ.

Законны ли взносы на капитальный ремонт?

В Интернете муссируется, что якобы Верховный суд своим решением признал взимание взносов на капитальный ремонт (далее – КР) в пользу регионального оператора незаконным. Речь идет об **определении Верховного суда РФ от 04.06.2014 № 57-АПГ14-**

(далее – Определение).

Гражданин пытался оспорить в Белгородском областном суде Закон Белгородской области от 31.01.2013 «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области». В удовлетворении заявленных исковых требований суд отказал, после чего последовала апелляционная жалоба в Верховный суд. Изучив доводы апелляционной жалобы и проверив материалы дела, Судебная коллегия по административным делам Верховного суда приняла то самое Определение.



Сторонники незаконности оплаты взносов на КР приводят фразу, указанную в Определении, а именно: «оспариваемый закон не нарушает прав и законных интересов заявителя, поскольку **не устанавливается обязанность собственников помещений многоквартирных домов по уплате взносов на капитальный ремонт**».

В интернет-комментариях к Определению часто дополнительно указывается, что по своей организационно-правовой форме региональный оператор КР – это фонд, а согласно ст. 7 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (Закон № 7-ФЗ) фондом признается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе **добровольных имущественных взносов**. Далее обычно следуют выводы о том, что поскольку Верховный суд установил отсутствие обязанности по уплате взносов на КР, а взносы региональному оператору в форме фонда носят исключительно добровольный характер, то никаких обязанностей по уплате взносов на КР на собственников помещений МКД не возложено. Попробуем разобраться, что же решил Верховный суд на самом деле.

Итак, в Определении действительно сказано, что Законом Белгородской области обязанность по уплате взносов на КР не устанавливается, но только лишь потому, что такая обязанность установлена федеральным законодательством. Верховный суд указывает, что на основании ч. 1, 3 ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме (МКД) обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на КР. Обязанность по оплате

расходов на КР распространяется на всех собственников с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

Верховный суд также указывает, что согласно ст. 167 ЖК РФ органы государственной власти субъекта РФ принимают нормативные правовые акты, которыми создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы, устанавливается порядок его деятельности. И применительно к рассматриваемому случаю уточняет, что, отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд исходил из того, что оспариваемый закон принят субъектом РФ в пределах предоставленных ему полномочий в развитие положений ст. 167 ЖК РФ и направлен на регулирование создания и деятельности регионального оператора.

А вот далее следует как раз та самая вырванная из контекста Определения фраза: «Таким образом, суд обоснованно пришел к выводу о том, что **оспариваемый закон не нарушает прав и законных интересов заявителя, поскольку не устанавливается обязанность собственников помещений многоквартирных домов по уплате взносов на капитальный ремонт**».

При прочтении всего текста Определения уже не создается впечатления, что Верховный суд установил отсутствие обязанности по уплате взносов на КР.

И не забываем, что Верховный суд гражданину в удовлетворении требований отказал, установив как раз **наличие обязанности по уплате взносов на КР** и соответствие обжалуемого закона Белгородской области нормам федерального законодательства.

А как же оценивать норму о добровольности взносов? Следует вспомнить еще несколько норм законодательства. Часть 1 ст. 169 ЖК РФ прямо обязывает собственников уплачивать ежемесячные взносы на КР общего имущества. Статья 170 ЖК РФ устанавливает право собственников выбирать порядок формирования фонда КР. Один из способов – накопление средств на счетах регионального оператора. Является ли выбор собственников добровольным? Несмотря на существование различных, противоречащих друг другу мнений, правильный ответ на этот вопрос – утвердительный.

Кроме того, надо понимать, что взнос на КР – это не плата за КР. Плата осуществляется за некую услугу (или товар), оплаченные средства с момента произведения такой платы меняют своего владельца. А вот взнос остается в собственности того, кто его внес. Взносы на КР формируют фонд КР. Израсходован этот фонд будет только в установленный срок, а до этого времени собственниками взносов остаются их плательщики. То есть, и о «плате за несуществующие услуги» в рассматриваемом случае говорить нельзя.

И к размышлению о нормах Закона № 7-ФЗ. В нем речь идет об управлении фондами своим имуществом, сформированным из добровольных взносов. А как регулируется

порядок управления «чужими» средствами? Да и ч. 4 ст. 7 Закона № 7-ФЗ устанавливает, что особенности создания и деятельности фондов отдельных видов и управления ими могут устанавливаться федеральными законами. Считаются ли положения Жилищного кодекса о региональном операторе нормами, устанавливающими особенности создания и деятельности фондов отдельных видов и управления ими? Разумеется, считаются.

Исходя из сказанного, миф о том, что Определением якобы установлено отсутствие обязанности по оплате взносов на КР, представляется опровергнутым.

ВС РФ о тарифе на содержание

Очень интересное определение, о котором сочла нужным написать даже «**Российская газета**», принял Верховный суд 11.11.2014 года (**Определение от 11.11.2014 № 5-КГ14-92**).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда рассмотрела дело по иску РЭУ «Русский монолит» к двум собственникам жилого помещения о взыскании задолженности и дело по встречному иску указанных собственников о признании тарифа за содержание и текущий ремонт незаконным. Решением первой инстанции иск о взыскании задолженности был удовлетворен, во встречных требованиях отказано. Суд апелляционной инстанции решение оставил в силе. Верховный суд в рамках рассмотрения кассационной жалобы решения судов первой и кассационной инстанций отменил, направил дело на новое рассмотрение.

В качестве оснований принятого определения Верховный суд указал, что суды установили не все имеющие значение для дела обстоятельства. В качестве таких вопросов суд указал следующие: какой способ управления МКД, в котором находится квартира ответчиков, выбран собственниками помещений; выбрано ли РЭУ «Русский Монолит» в качестве управляющей организации (УО) и имеет ли оно право самостоятельно на основании заключенного договора определять тарифы при расчете платы за содержание и ремонт жилых помещений в МКД; если в этом доме не создано ТСЖ, проводилось ли в спорный период общее собрание собственников помещений, на котором был установлен размер платы за содержание и ремонт жилых помещений; какие тарифы применялись истцом при расчете платы за содержание и ремонт жилых помещений, кем они утверждены, основания их применения и правильность расчетов.

Верховный суд установил, что размер платы за содержание и ремонт жилых помещений в МКД определяется с учетом предложений выбранной в установленном законом порядке УО на срок не менее года на **общем собрании собственников помещений**, если в этом доме не создано ТСЖ. Если такое решение собственниками принято не было, то **размер платы устанавливается органом местного самоуправления (ОМС)**, а в

городах федерального значения – органами государственной власти соответствующего субъекта РФ.

Именно фраза про то, что ОМС имеет право устанавливать плату за содержание и ремонт жилых помещений, если собственники не приняли такого решения, распространилась в Интернете.

Вырванная из контекста определения Верховного суда, она часто сопровождается комментариями о том, что якобы Верховный суд указал, что проведение общих собраний собственников МКД для определения тарифа на содержание и ремонт не обязательно, тариф могут установить ОМС (в Москве и Санкт-Петербурге – органы государственной власти).

Известно, что УО заинтересованы в повышении тарифа на содержание, при этом организация общего собрания собственников – довольно трудная задача, требующая значительных ресурсов (финансовых, трудовых, временных). А уж принятие решения о повышении тарифа на содержание – почти невозможное действие. И вот УО, апеллируя к Определению № 5-КГ14-92, заявляют, что проведение общего собрания собственников затруднительно, установить экономически обоснованный тариф невозможно, и просят ОМС установить тариф на содержание. Применяя такой тариф в расчетах с потребителями, УО утверждают, что законность такого метода установления тарифа подтверждена Верховным Судом.

Кто устанавливает тариф на содержание?

Однако на самом деле все обстоит совсем не так! Определение Верховного суда касается конкретного случая, суд при рассмотрении кассационной жалобы указал, что законность тарифа на содержание и текущий ремонт судами первой и апелляционной инстанций не проверялась. При этом Верховный суд лишь поверхностно описал возможные случаи установления тарифа на содержание.

Безусловно, ОМС в некоторых случаях имеют право устанавливать такой тариф, но порядок этого действия Верховный суд в Определении № 5-КГ14-92 не указывал.

ОМС устанавливают тариф на содержание жилья в трех случаях:

1. собственники не приняли решение о выборе способа управления домом (ч. 3 ст. 156 ЖК РФ);
2. собственники на общем собрании не установили тариф на содержание (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ);
3. для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и найма

жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (ч. 3 ст. 156 ЖК РФ).

Когда собственник (муниципалитет) сдает нанимателю жилое помещение и устанавливает соответствующий тариф (разумеется, с учетом ряда ограничений), вопросов нет. Но на Определение № 5-КГ14-92 ссылаются еще и в первом, и во втором случаях, заявляя, что якобы право на установление тарифа на содержание МКД постановлением администрации, или решением Совета депутатов, или иным местным нормативным актом подтверждено Верховным Судом. Рассмотрим две эти ситуации подробнее.

Ситуация, когда собственники не выбрали способ управления, возникает в случае, если, например, УО прекратила управлять домом в силу истечения срока действия договора управления и отказом одной из сторон его продлить, либо вследствие банкротства УО, либо по иным причинам. Также изменение способа управления происходит при реорганизации ТСЖ или если дом, в котором более 30 квартир, ранее управлялся непосредственно собственниками, что теперь недопустимо.

Если собственники не провели общее собрание и не избрали способ управления, в соответствии с ч. 3 ст. 156 ЖК РФ тариф на содержание и ремонт устанавливает ОМС – это Определением № 5-КГ14-92 подтверждается. Однако (это не указано в Определении, но и не опровергается им), тариф устанавливается исключительно по результатам открытого конкурса по отбору УО. Это прописано в ч. 4 ст. 161 ЖК РФ.

Пункт 34 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Постановление № 491), также определяет, что, если собственники помещений не приняли решение о способе управления МКД, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается ОМС (в Москве и Санкт-Петербурге – органами государственной власти) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления. Цена договора управления МКД принимается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации. Необходимо напомнить, что приведенная норма Постановления № 491 – императивная.

Особенности установления ОМС тарифа на содержание жилья

Определение ОМС тарифа на содержание жилья имеет ряд интересных моментов. Часть 4 ст. 158 ЖК РФ действительно провозглашает такую возможность, однако без утверждения общим собранием перечня услуг и работ по содержанию общего имущества установить размер платы за содержание жилого помещения невозможно!

При этом согласно пп. 2–3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ существенные условия договора управления – это перечень работ и (или) услуг по управлению МКД; услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет УО; порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

В соответствии с п. 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление № 491) собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям. Существенные условия – это предмет договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Если хотя бы одно из существенных условий сторонами не определено, договор управления не может быть заключен.

Из системного толкования приведенных норм вытекает, что в случае выбора собственниками УО установление тарифа на содержание – исключительное полномочие общего собрания собственников, и ОМС не может устанавливать тариф на содержание.

Следовательно, ч. 4 ст. 158 ЖК РФ не может быть применена при установлении тарифа для УО (особенности установления тарифа на содержание при выборе общим собранием собственников непосредственного управления или управления ТСЖ в рамках настоящей статьи не рассматриваются).

Если УО уже какое-то время управляет домом и нет причин для признания договора управления недействительным, вмешательство в договорные отношения муниципалитета как третьего лица по отношению к сторонам договора недопустимо. То есть ОМС ни при каких условиях не может никаким своим правовым актом изменить тариф на содержание для собственников помещений в МКД, если договор управления уже действует и какая-либо из сторон договора желает (фактически в одностороннем порядке) изменить цену этого договора.

Приведенную позицию подтверждают и нормы Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Федеральный закон № 135-ФЗ). Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов РФ, ОМС, а также государственным внебюджетным фондам, ЦБ РФ согласно п. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ **запрещается принимать акты** и осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев. Также в соответствии со ст. 16 того же закона не допускаются соглашения или согласованные действия органов власти и хозяйствующих субъектов, которые ведут к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к **повышению, снижению или поддержанию цен (тарифов)**, если такие соглашения не предусмотрены федеральными законами или нормативными правовыми актами Президента РФ или Правительства РФ.

Таким образом, устанавливать ОМС тариф на содержание жилья для собственников жилых помещений в МКД при наличии действующего договора управления прямо запрещено действующим законодательством. ОМС может установить такой тариф только по результатам открытого конкурса по отбору УО.

И Верховный суд Определением № 5-КГ14-92 вовсе не устанавливал обратного.

Заключение

Конечно, приведенные неверные толкования правовых актов – не единственные ложные теории в Интернете, однако они чаще некоторых других вводят в заблуждение именно специалистов.

Широкое распространение и принятие в качестве руководства к действию не соответствующей действительности информации приводят исключительно к негативным последствиям.

Заманчиво, следуя неверным разъяснениям, решать некоторые проблемы. Например, повысить тариф на содержание без проведения общего собрания собственников. Однако нарушение норм законодательства создает риск привлечения виновных в нарушении к ответственности, которое может повлечь за собой существенные финансовые потери и дестабилизацию работы УО.

Хочется предостеречь всех специалистов жилищной сферы от необоснованного доверия получаемой из сети (да и не только) информации и призвать к необходимости анализировать, проверять все получаемые из различных источников сведения.

В конце концов, как верно заметил Джордж Карлин: **«Научиться читать – не главное. Гораздо важнее научиться сомневаться в прочитанном»**

».

Автор:Нифонтов Д.Ю.