

18.01.2017 | Коммунальные услуги на ОДН и стоимость содержания жилья (окончание статьи)

<<< [Начало статьи](#)

Позиция АКАТО

Приведенная позиция АКАТО сформулирована для случаев управления многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья или кооперативом.

1. О включении расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества дома, в состав платы за содержание жилого помещения

С 01.01.2017 года в соответствии с частью 9 статьи 12 федерального закона от **29.06.2015 N176-ФЗ** (далее — Закон 176-ФЗ) вступили в силу нормы Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее — МКД).

Действующей редакцией ЖК РФ (п.2 ч.1, п.1 ч.2 ст.154 ЖК РФ) предусмотрено, что плата за содержание жилого помещения включает в себя:

- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом,
- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме,
- плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Пункт 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных ПП РФ от 13.08.2006 N491 (далее — Правила 491), в редакции ПП РФ от 26.12.2016 N1498, устанавливает:

«11. Содержание общего имущества ... включает в себя:

...

л) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме...».

Пункт 29 Правил 491 устанавливает:

«29. Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату ... расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме....»

С 1 января 2017 г. в указанные расходы также включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг...

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов».

Таким образом, содержание общего имущества (далее — ОИ) включает в себя в числе прочего приобретение коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании ОИ, а расходы на приобретение таких ресурсов, соответственно, включаются в состав расходов за содержание ОИ многоквартирного дома (далее — МКД).

Необходимо отметить, что «плата за содержание ОИ» является одной из составляющих «платы за содержание жилого помещения» (п.2 ч.1, п.1 ч.2 ст.154 ЖК РФ). При этом согласно пункту 11 Правил 491 «содержание ОИ» включает в себя приобретение коммунальных ресурсов на содержание ОИ, а согласно п.2 ч.1, п.1 ч.2 ст.154, ч.9.1 ст.156 ЖК РФ и п.29 Правил 491 «плата за содержание жилого помещения» содержит в себе плату за коммунальные ресурсы на содержание ОИ. Из комплексной оценки приведенных норм вытекает, что коммунальные ресурсы на содержание ОИ дважды

оплачиваются в составе платы за содержание жилого помещения (один раз в составе «платы за содержание ОИ», структурно входящей в состав «платы за содержание жилого помещения», второй раз — в составе непосредственно «платы за содержание жилого помещения»). Представляется необходимым внести поправки в жилищное законодательство РФ для устранения указанного несоответствия.

2. Об установлении размера платы за содержание жилого помещения с учетом включения в состав этой платы расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме

Частью 9 статьи 12 Закона 176-ФЗ в действующей редакции установлено: «9. Положения пункта 2 части 1 и пункта 1 части 2 статьи 154, части 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются **1 января 2017 года**».

Часть 10 статьи 12 Закона 176-ФЗ устанавливает: «10. ...**Для первоначального включения расходов, указанных в части 9 настоящей статьи, в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**».

Необходимо напомнить, что нормы законодательства надо понимать дословно, буквально. Из представленной нормы следует, что законодатель включил расходы за ресурсы, потребляемые при содержании ОИ, в состав платы за содержание жилого помещения, установив, что для такого включения решения общего собрания собственников не требуется. **Но законодатель не установил, что общий размер платы за содержание жилого помещения подлежит увеличению.**

Норма об отсутствии необходимости решения ОСС в данном случае представляется излишней. Например, тем же **ПП РФ от 26.12.2016 N1498** в пункт 29 Правил 491 внесены изменения в части отнесения к расходам на содержание в числе прочего расходов «на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг», при этом ни о каких решениях общих собраний, ни о каком изменении размера платы за содержание речи не ведется. Состав услуг и работ по

содержанию жилого помещения менялся неоднократно, и никогда изменение этого состава не влияло на порядок установления и размер платы за содержание жилья.

Порядок установления размера платы за содержание жилого помещения четко установлен. Статья 156 ЖК РФ устанавливает:

«7. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45–48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

8. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива».

Правила 491 дополняют приведенные нормы:

«31. При определении размера платы за содержание жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

...

33. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

В указанный размер платежей и (или) взносов с 1 января 2017 г. также включаются расходы товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 29 настоящих Правил».

То есть, в случае управления домом управляющей организацией (далее — УО) размер платы за содержание жилых помещений устанавливает общее собрание собственников, а в случае управления домом ТСЖ или ЖСК, размер платы за содержание жилых помещений устанавливается на основании сметы доходов и расходов.

При управлении домом УО согласно статье 162 ЖК РФ:

«1. ...При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается **договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания...**

2. По договору управления многоквартирным домом **одна сторона (управляющая организация)** по заданию **другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, ... жилищного кооператива или ... иного специализированного потребительского кооператива...)** в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме...

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

...

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) **порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения** и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

...

4. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Договор управления многоквартирным домом заключается:

1) в случае, указанном в части 1 настоящей статьи, **на срок не менее чем один год**, но не более чем пять лет;

...

8. **Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством».**

Часть 1 статьи 432 ГК РФ устанавливает:

«1. Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем **существенным условиям договора**.

Существенными являются условия о предмете 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».

Часть 1 статьи 450 ГК РФ устанавливает: «Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором».

Из комплексной оценки приведенных норм следует: п.3 ч.3 ст.162 ЖК РФ устанавливает в качестве обязательного требования к договору управления включение в указанный договор порядка определения цены договора, размера платы за содержание жилого помещения. Поскольку указанное требование содержится в ЖК РФ, согласно ч.1 ст.432

ГК РФ определение порядка определения цены договора, размера платы за содержание жилого помещения относится к существенным условиям договора, без согласования которого сторонами (согласно ч.2 ст.162 ЖК РФ одной стороной является УО, второй – собственники помещений) договор не может считаться заключенным. Изменение договора управления согласно ч.8 ст.162 ЖК РФ производится в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, при этом ч.1 ст.450 ГК РФ предусматривает изменение договора либо по соглашению сторон, либо в случаях, предусмотренных законами. Необходимо отметить, что по вопросу включения расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании ОИ, в состав платы за содержание жилых помещений, требований к изменению договоров управления ни один закон не устанавливает.

Следовательно, включение расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании ОИ, в состав платы за содержание жилых помещений, не влечет за собой изменения цены договора управления.

Дополнительно необходимо отметить, что согласно п.1 ч.5 ст.162 ЖК РФ договор заключается на срок не менее, чем один год, согласно ч.7 ст.156 ЖК РФ «Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок **не менее чем один год**», согласно п.31 Правил 491 «При определении размера платы за содержание жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается **на срок не менее чем один год**». Таким образом, в случае, если размер платы за содержание жилого помещения, действующий на момент вступления в силу норм о включении в эту плату расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании ОИ, установлен менее одного года назад, он не подлежит изменению даже по решению ОСС.

В случае управления домом ТСЖ все расходы (в том числе расходы на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании ОИ) должны быть учтены в смете расходов и доходов.

Пункт 33 Правил 491 устанавливает: «33. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, **определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.**

В указанный размер платежей и (или) взносов с 1 января 2017 г. также включаются расходы товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 29 настоящих Правил».

Статья 145 ЖК РФ устанавливает:

«1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

...

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

...

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

...»

Таким образом, при управлении домом ТСЖ утверждение размера платы за содержание жилья является исключительной компетенцией общего собрания членов ТСЖ и производится на основании сметы, утверждение которой так же является исключительной компетенцией общего собрания членов ТСЖ. Никаких норм о включении расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании ОИ,

именно в смету ТСЖ действующее законодательство не содержит. А именно исходя из утвержденной сметы определяется размер платы за содержание жилья. Законодательство устанавливает обязанность включения расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании ОИ, в состав платы за содержание жилого помещения, но никоим образом не содержит требований об изменении/увеличении размера этой платы.

Из изложенного следует однозначный вывод о том, что действующее законодательство не предусматривает изменения размера платы за содержание жилья в связи с включением в эту плату расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании ОИ. Порядок изменения такой платы четко регламентирован процитированными нормами законодательства РФ.

Важно понимать, что несмотря на кажущуюся логичность повышения размера платы за содержание в связи с увеличением состава содержания, нормы законодательства необходимо понимать буквально, а действующие нормы не содержат требований о повышении такого размера «в силу закона». Законодатель мог прямо указать, например: «...при первоначальном включении расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании ОИ, в состав платы за содержание жилого помещения, размер платы за содержание жилого помещения, действующий на момент такого включения, увеличивается на размер стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании ОИ, определенной исходя их нормативов потребления...». Но такого указания в законодательстве РФ нет. Дополнительно необходимо напомнить, что предоставление услуг по содержанию жилых помещений не является регулируемым видом деятельности, и органы государственной власти не имеют права устанавливать стоимость этих услуг.

Выводы

Представленное **в настоящей статье** исследование позволяет сделать вывод, что никакого «автоматического» увеличения размера платы за содержание жилья в связи с включением в эту плату расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании ОИ, действующее законодательство РФ не предусматривает. Все нормы, регламентирующие порядок установления стоимости содержания жилья, предусматривают решения либо общего собрания собственников, либо общего собрания членов ТСЖ/ЖСК.

Мнение Минстроя России, основой которого является фраза «под первоначальным включением расходов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в плату за содержание жилого помещения **понимается** соответствующее изменение размера платы за содержание жилого помещения

» представляется несостоятельным. В процитированной фразе Министра России (который, между прочим, не уполномочен давать официальные разъяснения федеральных законов) абсолютно непонятно, кем и на каком основании именно таким образом что-то «понимается». Вообще, использование в разъяснениях норм законодательства фраз «понимается», «подразумевается», «имеется в виду» представляется неверным.

Дополнительно стоит обратить внимание, что письма Министра России не являются нормативными правовыми актами, содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера, о чем сам **Министром часто заявлял** в своих письмах, но в письме от **30.12.2016 N45099-АЧ/04** этот момент не отметил.

В любом случае, две представленные в настоящей публикации позиции являются лишь частными мнениями. Читатели могут самостоятельно выбирать, придерживаться позиции Министра или позиции АКАТО, верная точка зрения будет определена по мере формирования правоприменительной практики по рассмотренному в статье вопросу, в том числе по мере принятия решений надзорными и судебными инстанциями.

В ситуации сложившейся неопределенности АКАТО рекомендует не производить увеличение размера платы за содержание жилого помещения в одностороннем порядке, поскольку риск признания таких действий противоречащими жилищному законодательству РФ крайне высок. Более разумным представляется провести общее собрание собственников помещений МКД (либо членов ТСЖ/ЖСК) с повесткой дня, содержащей вопрос увеличения размера платы за содержание жилья на величину стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании ОИ, рассчитанную исходя из тарифов и нормативов потребления таких ресурсов. Изменение размера платы за содержание жилья на основании решения общего собрания не противоречит позиции Министра России. При этом если надзорными и/или судебными инстанциями мнение Министра будет признано неверным, тогда исключительно соответствующее решение общего собрания (собственников помещений или членов ТСЖ/ЖСК) будет основанием и доказательством правомерности увеличения размера платы за содержание жилого помещения.

В программы предстоящих семинаров по юридическим вопросам ЖКХ включены разъяснения порядка применения ПП РФ от 26.12.2016 N1498 и множество других актуальных вопросов жилищной сферы! При заблаговременной оплате участия действуют **существенные скидки!**

Расписание семинаров АКАТО

Автор:Нифонтов Д.Ю.