ООО "Центр дистанционного обучения "АКАТО"
197374, Санкт-Петербург, ул. Мебельная, д.12
Бесплатный звонок по России: 8-800-700-60-58
www.acato.ru, e-mail: acato@acato.ru

Центр дистанционного обучения “АКАТО” (г.Санкт-Петербург) - российский лидер по организации юридических и бухгалтерских семинаров по актуальным вопросам жилищной сферы.

17.04.2017 | Мифы ЖКХ: Кто устанавливает размер платы за содержание жилья?

Настоящая статья входит в цикл публикаций «Мифы ЖКХ», посвященный развенчанию лжетеорий жилищной сферы. Мифы и лжетеории, широко распространенные в ЖКХ России, способствуют росту социальной напряженности, развитию «Концепции вражды» между потребителями и исполнителями коммунальных услуг, что ведет к крайне негативным последствиям в жилищной отрасли. Статьи цикла рекомендуются, в первую очередь, для потребителей жилищно-коммунальных услуг, однако, и специалисты по вопросам ЖКХ могут найти в них что-то полезное. Кроме того, распространение публикаций цикла «Мифы ЖКХ» среди потребителей ЖКУ может способствовать более глубокому пониманию сферы ЖКХ жильцами многоквартирных домов, что ведет к развитию конструктивного взаимодействия между потребителями и исполнителями коммунальных услуг. Полный перечень статей цикла «Мифы ЖКХ» доступен по ссылке > > >

****

Ранее на сайте АКАТО были опубликованы статьи, содержащие разъяснения, какие категории работ и услуг входят в состав «содержания жилого помещения» и кто имеет право устанавливать конкретный перечень таких работ и услуг. В настоящей статье рассмотрен порядок установления размера платы за содержание жилого помещения.

Суть лжетеории

Рассматриваемая в **данной статье** теория гласит, якобы размер платы за содержание жилого помещения устанавливается то ли управляющей организацией (УО), то ли председателем ТСЖ, то ли органами государственной власти. Чаще всего аргументация сторонников теории строится по простой логике — кто является получателем денег за услуги, тот и устанавливает стоимость этих услуг. Логика «продвинутых» граждан заключается в том, что поскольку органы государственной власти субъекта РФ устанавливают **тарифы на коммунальные услуги и нормативы их потребления**, то

эти же органы устанавливают и размер платы за содержание жилого помещения. Поскольку приведенная аргументация довольно невнятна, целесообразно вести речь не об опровержении лжетеории, а о разъяснении порядка утверждения размера платы за содержание жилых помещений.

Рассмотрим два наиболее распространенных случая:
– управление домом управляющей организацией;
– и управление домом ТСЖ.

Кто устанавливает размер платы при управлении домом ТСЖ?

Статья 138 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) устанавливает:
«Товарищество собственников жилья обязано:
…
2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII настоящего Кодекса;
…
4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество».

Очевидно, что исполнение перечисленных обязанностей требует определенного финансирования. И указанное финансирование обеспечивается за счет средств, взимаемых с собственников помещений многоквартирных домов (МКД) за услугу **«содержание жилого помещения»**.

Часть 1 статьи 137 ЖК РФ устанавливает:
«1. Товарищество собственников жилья вправе:
…
2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;
3) **устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме** в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

».

Из представленных норм следует, что именно ТСЖ устанавливает размер платы за содержание жилых помещений для всех собственников помещений многоквартирного дома (далее — МКД), независимо от того, являются ли указанные собственники членами ТСЖ или не являются. Однако, ТСЖ является юридическим лицом, поэтому важно рассмотреть вопрос, а кто же конкретно в составе этого юридического лица (какие органы или физические лица) устанавливает размер платы за содержание.

Статья 144 ЖК РФ устанавливает: «Органами управления товарищества собственников жилья являются **общее собрание членов товарищества**, правление товарищества».

Согласно статье 145 ЖК РФ:
«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;
5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
…
8) **утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме**, отчета о выполнении такого плана;
8.1) **утверждение смет доходов и расходов товарищества на год**, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
…
11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
…
4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества».

Из приведенных норм следует, что к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ относится утверждение смет доходов и расходов ТСЖ на год (пункт 8.1 части 1 статьи 145 ЖК РФ), а именно на основании таких смет утверждается размер

платежей и взносов для каждого собственника помещений в МКД.

Может показаться, что существует некоторая неопределенность, поскольку ЖК РФ четко не называет конкретное лицо (или орган управления ТСЖ), который устанавливает конкретный размер платы за содержание в рублях с квадратного метра в месяц. Необходимо отметить, что смету доходов и расходов в обязательном порядке утверждает общее собрание членов ТСЖ, а расчет конкретного размера платы за содержание — это лишь математическая операция по делению установленной сметой цифры на площадь помещений дома. И жилищное законодательство позволяет определить лицо, совершающее такую операцию, Уставом ТСЖ. Часть 8 статьи 156 ЖК РФ устанавливает: «8. **Размер обязательных платежей** и (или) взносов членов товарищества собственников жилья…, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, **определяется органами управления товарищества собственников жилья**… **в соответствии с уставом товарищества собственников жилья**…».

Во избежание мнения, что норма касается только членов ТСЖ, необходимо отметить, что пункт 33 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных ПП РФ от 13.08.2006 N491 (далее — Правила 491) дополнительно устанавливает: «33. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, **для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья** ..., а также **размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций**, определяются **органами управления товарищества собственников жилья** ... на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год».

Дополнительно надо отметить, что часть 1 статьи 39 ЖК РФ устанавливает обязанность содержать общее имущество МКД для всех собственников, независимо от их членства в ТСЖ («Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание **общего имущества** в многоквартирном доме») а пункт 6 части 2 статьи 155 ЖК РФ прямо устанавливает обязанность собственников, не являющихся членами ТСЖ, вносить оплату именно в ТСЖ («**Не являющиеся членами товарищества собственников жилья… собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья…, вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья…**»).

Кто устанавливает размер платы при управлении домом УО?

В случае управления домом управляющей организацией такая УО действует на основании договора управления. В соответствии с частью 2 статьи 162 «По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме…) 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, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность».

Отметим несколько существенных моментов.

Согласно части 1 статьи 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.

Согласно пункту 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ **существенные условия договора управления — это порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения** и размера платы за коммунальные услуги, **а также порядок внесения такой платы**.

Понятно, что одной стороной договора управления выступает управляющая организация, от имени которой действует ее руководитель. А каким образом второй стороной договора могут быть собственники помещений? Кто действует от их имени? Может ли каждый из них заключать с УО некий договор управления на индивидуальных условиях?

Часть 1 статьи 162 ЖК РФ устанавливает: «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**. При этом **собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора**

».

В отношении одного из существенных условий договора управления часть 7 статьи 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».

Таким образом, именно собственники помещений имеют право утвердить размер платы за содержание жилых помещений, путем принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений. Правом установить некий иной размер платы, вопреки воле собственников помещений, не обладает никто — ни УО, ни органы местного самоуправления, ни органы государственной власти.

Если собственники не определили размер платы за содержание

Специальная норма ЖК РФ предусматривает порядок установления размера платы за содержание в случае, если собственники не желают самостоятельно управлять своим домом, своим имуществом. Необходимо особо обратить внимание — такой порядок установлен только для случая, когда собственники не проводили общего собрания, не создавали ТСЖ, не выбирали УО и не устанавливали размер платы за содержание.

Часть 3 статьи 156 ЖК РФ устанавливает: «**размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом**, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований)».

При этом пункт 34 Правил 491 определяет порядок установления размера платы за содержание в данном случае: «34. В случае **если собственники помещений не приняли решение о способе управления** многоквартирным домом, **размер платы за содержание жилого помещения**, вносимой собственниками помещений, **устанавливается органом местного самоуправления** (в субъектах Российской Федерации - городах федерального

значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что указанные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) **по результатам открытого конкурса**, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. **Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации**».

Часть 4 статьи 161 ЖК РФ подтверждает необходимость проведения конкурса по отбору УО, если собственники помещений не выбрали или не реализовали способ управления: « **Орган местного самоуправления** в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, **проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если** в течение года до дня проведения указанного конкурса **собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано**». Важно отметить, что если собственники на общем собрании выбрали УО, но не установили размер платы за содержание (например, не смогли договориться о таком размере), то решение о выборе способа управления считается нереализованным. Утверждение условий договора без одного из существенных условий (размер платы за содержание) невозможно, а если условия договора управления не утверждены, то такой договор не может быть заключен. В случае если собственники выбрали УО, но не заключили с ней договор управления, решение о выборе способа управления не реализовано.

Таким образом, в ситуации, когда собственники помещений занимают пассивную позицию и не решают вопросы управления своим имуществом, управляющая компания отбирается по результатам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления. При этом размер платы за содержание устанавливается конкурсной документацией.

Выводы

В **настоящей статье** разъяснено, что жилищное законодательство наделяет правом по установлению размера платы за содержание жилого помещения именно собственников помещений МКД (в случае создания ТСЖ — тех собственников, которые изъявили желание стать членами ТСЖ). И только в случае отказа собственников от реализации своих прав, **размер платы за содержание устанавливается органами местного самоуправления** по результатам открытого конкурса по отбору управляющей

организации.

Автор:Нифонтов Д.Ю.