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.

01.08.2017 | Мифы ЖКХ: Имеет ли право общее собрание изменить стоимость содержания без учета мнения управляющей компании?

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 и услуг по содержанию жилых помещений, 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 услуг. Полный перечень статей цикла «Мифы ЖКХ» доступен по ссылке >>>

****

В статье «Кто устанавливает размер платы за содержание?», входящей в состав цикла «Мифы ЖКХ», было разъяснено, что при управлении домом управляющей организацией размер платы за содержание определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Однако, понимание указанных полномочий общего собрания нередко приводит к необоснованному предположению, якобы собственники в любой момент имеют право установить любую стоимость содержания жилья, независимо от того, согласна с такой стоимостью управляющая организация или нет. Необходимо отметить, что данное предположение является очередной лжетеорией — именно она и рассмотрена в настоящей статье.

Суть лжетеории

Согласно части 7 статьи 156 ЖК РФ «**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**

». При этом часть 1 статьи 162 ЖК РФ устанавливает: «При выборе управляющей организации общим собраниемсобственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления **на условиях, указанных в решении данного общего собрания**».

Таким образом, именно общее собрание собственников помещений имеет право в одностороннем порядке утвердить условия договора управления и размер платы за содержание жилого помещения, а управляющая компания обязана заключить договор управления на условиях, утвержденных общим собранием, и предъявлять к оплате собственникам помещений стоимость содержания жилья в размере, установленном решением общего собрания.

Приверженцы приведенного мифа часто не отрицают того, что следование их мнению приводит к ущемлению прав управляющей организации (далее — УО), создает неравные условия для двух сторон договора управления, однако нисколько этим не смущаются.

Проанализируем, в чем же ошибочность такого подхода.

Требования к размеру платы за содержание

Необходимо отметить, что стоимость содержания не должна устанавливаться произвольно, и об этом прямо говорит Жилищный кодекс РФ.

Часть 1 статьи 156 ЖК РФ устанавливает: «Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства».

Пункт 29 Правил содержания общего имущества, утвержденных ПП РФ от 13.08.2006 № 491 (далее — Правила 491), подтверждает приведенную норму: «Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации».

Пленум Верховного суда РФ в **Постановлении от 27.06.2017 № 22** разъяснил: « 16. При разрешении споров, связанных с внесением платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом, следует учитывать, что утвержденный общим собранием собственников размер такой платы не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности (часть 1 статьи 156 ЖК РФ)».

Таким образом, размер платы за содержание жилья не может устанавливаться

произвольно, должен обеспечивать надлежащее содержание общего имущества и отвечать требованиям разумности.

Порядок утверждения размера платы

Часть 7 статьи 156 ЖК РФ устанавливает: «**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**».

Правила 491 устанавливают:
«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.
…
35. Указанные … **размеры платы за содержание жилого помещения … должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ**».

Приведенные нормы, во-первых, устанавливают, что размер платы за содержание не может быть изменен в любой момент, а должен устанавливаться на срок не менее чем один год, во-вторых, указывают на обязанность учета предложений управляющей организации при рассмотрении общим собранием вопроса о размере платы за содержание, в-третьих, устанавливают необходимость соразмерности платы за содержание утвержденному перечню услуг и работ, объемам и качеству таких услуг и работ.

Договор управления

Важно помнить, что управляющая организация управляет многоквартирным домом на основании договора управления, при этом одной стороной такого договора является УО, а второй стороной — собственники помещений (часть 2 статьи 162 ЖК РФ). То есть собственники являются лишь одной стороной договора управления.

Размер платы за содержание в соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ и частью 1 статьи 432 ГК РФ является существенным условием договора, то есть таким условием, без достижения согласия по которому **между сторонами договора управления** указанный договор не может быть заключен.

Таким образом, решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по условиям договора управления является мнением только одной стороны договора и не подлежит безусловному исполнению второй стороной (УО), если эта сторона с мнением другой стороны не согласна.

Дополнительно необходимо отметить, что часть 8 статьи 162 ЖК РФ устанавливает: « **Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством**», а **гражданское законодательство предусматривает возможность изменения договора либо по соглашению сторон, либо по решению суда, но никак не по прихоти одной из сторон** (статьи 310, 432, 450–453 ГК РФ). Следовательно, изменять в одностороннем порядке условия договора управления (включая размер платы за содержание) не имеют права ни управляющая организация (являющаяся одной стороной договора), ни собственники помещений (являющиеся второй стороной договора).

Кроме того, в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ «Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания». Таким образом, **договор управления не может исполняться, если он не подписан обеими сторонами***, в том числе не подлежит исполнению такое условие договора (например, размер платы за содержание), которое предложено одной стороной, но не поддержано второй.

> * Во избежание недопонимания необходимо пояснить, что в соответствии с частями 1 и 2 статьи 162 ЖК РФ одной стороной договора управления выступает управляющая организация, а в качестве второй стороны выступают собственники помещений в доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. То есть, договор обязательно должен быть подписан со стороны УО, а со стороны собственников он может быть подписан не всеми 100 % собственников, а таким их количеством, которые обладают более чем 50 % голосов. При соблюдении данного условия

договор управления подлежит исполнению и теми собственниками помещений, которые указанный договор не подписали (часть 4 статьи 162 ЖК РФ: «4. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме»).

Выводы

В **настоящей статье** развенчана лжетеория о том, что якобы управляющая организация обязана безусловно исполнять решения общего собрания собственников помещений управляемого дома об изменении размера платы за содержание жилого помещения и/или об изменениях других условий договора управления. Необходимо помнить, что между УО и собственниками помещений действуют договорные отношения, предусматривающие необходимость достижения соглашений между сторонами для изменения тех или иных условий договора, включая и такое существенное условие как размер платы за содержание жилого помещения.

Автор:Нифонтов Д.Ю.