

20.08.2019 | Минстрой разъяснил недопустимость одностороннего изменения размера платы за содержание

Еще в августе 2017 года на сайте АКАТО была опубликована статья из цикла «Мифы ЖКХ», обосновывающая неправомерность одностороннего изменения размера платы за содержание жилого помещения по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома без согласия управляющей организации. Как и подавляющая часть публикаций цикла «Мифы ЖКХ», статья вызвала определенную реакцию читателей (одобрительную со стороны специалистов и критическую со стороны приверженцев лжетеории). По прошествии двух лет Минстрой России поддержал позицию АКАТО.

Суть вопроса

Согласно части 7 статьи 156 Жилищного кодекса РФ (далее – 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**». Приведенная формулировка создает впечатление о возможности установить любой **размер платы за содержание жилья** решением **общего собрания собственников помещений** без учета каких бы то ни было обстоятельств.

Конечно, изучение совокупности норм приводит к ясному пониманию недопустимости одностороннего изменения платы за содержание жилья, но далеко не всем интересно изучать вопросы всесторонне и смотреть на вещи критически. Гораздо проще оправдывать свои необоснованные требования какой-либо одной фразой, выхваченной из контекста, или одной нормой, вырванной из множества положений какого-либо закона. И зачем изучать иерархию нормативных актов, порядок определения норм, подлежащих применению, другие юридические аспекты? Кому нужны эти сложности? Раз написано в ч.7 ст.156 ЖК РФ, что размер платы определяется на общем собрании, значит проводим общее собрание и устанавливаем размер платы, равный, например, нулю. А почему бы и нет? И при этом маловероятно, что кто-либо из собственников будет против бесплатных

услуг по содержанию. А то, что существуют какие-то другие нормы того же ЖК РФ, то, что имеется договор управления, в котором указан размер платы за содержание, то, что управляющая организация (далее – УО) является именно коммерческой организацией и вообще-то управляет домом не в порядке благотворительности, а в рамках предпринимательской деятельности, целью которой является извлечение прибыли – разве это кому-то интересно?

И на основании таких умозаключений проводятся общие собрания, принимаются решения о снижении размера платы, отказы УО от исполнения таких неправомерных решений обжалуются в органы госжилнадзора, в суды. И что особенно удивительно (или лучше сказать – особенно характеризует уровень компетентности отдельных специалистов), некоторые инспекторы госжилнадзора и судьи признают требования собственников обоснованными, а действия управляющих организаций неправомерными, то есть – утверждают, что УО находится в некоем «рабстве» у собственников помещений и обязана исполнять любые их прихоти не в соответствии с договором (которым установлен перечень и стоимость работ), а «потому что».

Косвенно такое заблуждение зачастую поддерживают и многие представители различных государственных органов – например, на различных мероприятиях заявляя, что размер платы за содержание гос.органами не регулируется, а устанавливается самими собственниками помещений на общем собрании, при этом почему-то забывая закончить предложение фразой «по согласованию с управляющей организацией».

Разумеется, на самом деле ситуация обстоит не так, как этого, видимо, хочется некоторым недобросовестным собственникам помещений многоквартирных домов.

Между управляющей организацией и собственниками помещений заключен договор управления, которым и регулируется стоимость услуг. Изменение такого договора (в том числе изменение размера платы за содержание) **возможно только по согласованию обеих сторон договора, но никак не в одностороннем порядке**. То есть, как УО не может без согласия собственников повысить размер платы за содержание, так и собственники не могут снизить размер платы за содержание без согласия УО. Приведенная позиция аргументирована в статьях «**Мифы ЖКХ: Кто устанавливает размер платы за содержание жилья?**» и «**Мифы ЖКХ: Имеет ли право общее собрание изменить стоимость содержания без учета мнения управляющей компании?**», опубликованных на сайте АКАТО.

Что сказал Минстрой?

Минстрой России письмом от 12.07.2019 №25373-ИА/04 разъяснил, что «**стороны по договору управления многоквартирным домом не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и размер платы за содержание жилого помещения, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом, в том числе в одностороннем порядке без предложения управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения, принятом на общем собрании собственниками помещений в многоквартирном доме**».

В обоснование своей позиции Минстрой сослался на статьи 156 и 162 ЖК РФ, на пункты 29 и 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. **ПП РФ от 13.08.2006 №491**, на Постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 N22.

Позиция Минстроя совпала с мнением эксперта АКАТО **Д.Нифонтова**, ранее высказанным в статье «**Мифы ЖКХ: Имеет ли право общее собрание изменить стоимость содержания без учета мнения управляющей компании?**».

В своем письме Минстрой России дополнительно отметил: «Управляющая организация вправе обратиться в суд за защитой своих гражданских прав путем признания недействительным решения общего собрания, в случае если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принято без учета предложения управляющей организации (в одностороннем порядке), изменяет установленный договором управления размер платы и порождает убытки для одной стороны договора (управляющей организации), связанные с выполнением предусмотренного нормативными актами объема работ и услуг, следовательно, для другой стороны договора (собственников помещений в многоквартирном доме) - неосновательное обогащение».

Скачать письмо Минстроя России от 12.07.2019 №25373-ИА/04 > > >