



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО

Ассоциация управляющих организаций

**РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ  
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ,  
УСТАНОВЛИВАЕМЫЙ ОРГАНом  
МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В  
ПОРЯДКЕ ЧАСТИ 4 СТАТЬИ 158  
ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ:  
ВОПРОСЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ**



# СПОСОБЫ УСТАНОВЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ:



**НОВОЕ  
КАЧЕСТВО**  
Ассоциация управляющих организаций



## ОСНОВНОЙ СПОСОБ

Посредством его установления решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (часть 7 статьи 156 ЖК РФ)



## ПУБЛИЧНО-ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ СПОСОБ

Путем применения нормативного правового акта органа местного самоуправления об установлении размера платы для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании такой размер не установили или не выбрали решение о выборе способа управления многоквартирным домом (часть 4 статьи 158 ЖК РФ)

## ЛОГИКА ЗАКОНОДАТЕЛЯ

Предотвращение случаев правовой неопределенности, при которой вследствие бездействия участников гражданско-правового сообщества не определен их размер финансовых обязательств по договору управления многоквартирным домом.





## ПОНЯТИЕ «МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЗМЕРА ПЛАТЫ»



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
Ассоциация управляющих организаций

Закрепленное в муниципальном нормативном правовом акте (нормативном правовом акте городов федерального значения) стоимостное выражение услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, применяемое в границах муниципального образования для группы многоквартирных домов, собственники в которых не приняли решения об установлении размера платы и (или) о выборе способа управления многоквартирным домом.





**Н О В О Е  
КАЧЕСТВО**  
Ассоциация управляющих организаций



**Муниципальный размер платы – условный образец на рынке управления многоквартирными домами**

**Пункт 31 Правил №491:** если управляющей организацией на общем собрании предлагается к утверждению размер платы, превышающий размер, установленный органом местного самоуправления, управляющая организация должна обосновать причины такого превышения. Иными словами, при отклонении от размера платы, установленного органом местного самоуправления в большую сторону, лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом, обязано раскрыть конструктивные, технологические и фактические особенности многоквартирного дома и общего имущества, влияющие на отклонение соответствующего размера платы.

# СОЦИАЛЬНАЯ СУЩНОСТЬ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЗМЕРА ПЛАТЫ



НОВОЕ  
КАЧЕСТВО  
Ассоциация управляющих организаций

Взаимное «столкновение» социальных и экономических интересов различных субъектов.

**Во первых – управляющих организаций,** которые, являясь субъектами предпринимательской деятельности, заинтересованы в получении прибыли и, соответственно, в установлении экономически обоснованного размера платы;

**Во вторых – собственников помещений в многоквартирном доме,** мотивированных платить меньше, получая, при этом качественные услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту;

**В-третьих – органов местного самоуправления,** которые стремятся не допустить роста социальной напряженности чрезмерно высокой стоимостью услуг, имея, при этом, интерес в стабильном управлении жилищным фондом в отсутствие чрезвычайных и аварийных ситуаций.



# ПРАВИЛА РАСЧЕТА РАЗМЕРА ПЛАТЫ ПО МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ №213/ПР:



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
Ассоциация управляющих организаций

1

Размер платы определяется исходя из Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290

2

При расчете размера платы орган местного самоуправления должен руководствоваться рыночными показателями указанного размера, закрепленными в решениях общего собрания собственников об утверждении размера платы

3

Орган местного самоуправления, утверждая размер платы, определяет среднее значение, представляющее собой отношение суммы размеров платы за содержание жилого помещения в однотипных многоквартирных домах, к количеству таких многоквартирных домов, принятому для расчета

4

Плата за содержание жилого помещения устанавливается на срок не более трех лет с учетом возможности ее индексации





## ПРОТИВОРЕЧИЯ 213 МЕТОДИКИ:



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
Ассоциация управляющих организаций

**1.** муниципальный размер платы является условным образцом (эталон) для управляющих организаций, которые готовят для собственников помещений в многоквартирном доме предложения о размере платы за содержание жилого помещения.

**2.** муниципальный размер платы в своей основе содержит среднерыночные показатели коммерческих размеров платы, применяемых частными коммерческими организациями в рамках договоров управления.



# СОЦИАЛЬНАЯ ПОТРЕБНОСТЬ В РЕГУЛИРОВАНИИ

Нормативный правовой акт органа местного самоуправления должен устанавливать экономически обоснованный и достаточный размер платы за содержание жилого помещения, основанный на расчетной стоимости каждой работы и услуги (по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества) на основании норм и нормативов материальных и трудовых ресурсов.





## «КОНФЛИКТОГЕННОСТЬ» ЧАСТИ 4 СТАТЬИ 158 ЖК РФ



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
Ассоциация управляющих организаций

Юридическим фактом, обуславливающим необходимость применения вышеуказанной нормы, является юридически-значимое бездействие, то есть регламентированное нормами права пассивное поведение субъекта (субъектов, в том числе – участников гражданско-правового сообщества), выраженное в неиспользовании лицом предоставленных ему возможностей либо несовершении им обязательных действий.



# ПРАВИЛА РАСЧЕТА РАЗМЕРА ПЛАТЫ ПО МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ №213/ПР:

Связана с истолкованием словосочетания «не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения».

**Факт непринятия размера платы (юридически значимое бездействие) может выражаться:**

1

в непроведении собственниками помещений в многоквартирном доме общего собрания (вообще);

2

в принятии на общем собрании отрицательного решения по вопросу утверждения размера платы за содержание жилого помещения (собственники голосуют против);

3

в проведении общего собрания по соответствующему вопросу, однако, его неправомерности вследствие отсутствия необходимого кворума для принятия анализируемых решений.



# КЕЙС «ПРОЛОНГАЦИЯ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ, ЗАКЛЮЧЕННОГО С ЗАСТРОЙЩИКОМ»



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
Ассоциация управляющих организаций

## ФАБУЛА:

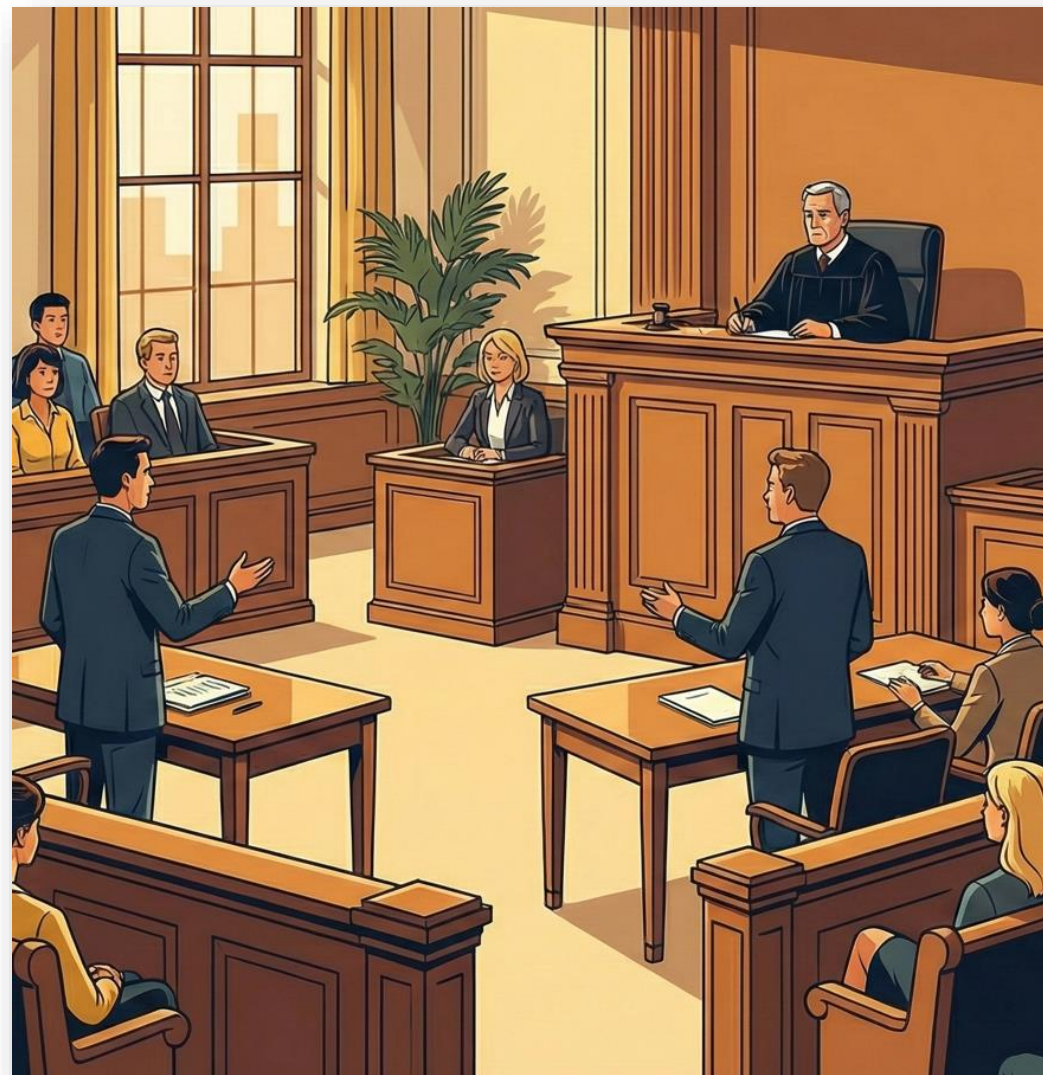
собственники обратились в суд с требованиями о перерасчете размера платы по «муниципальному» тарифу в связи с тем, что управляющая организация, после 3-х месяцев действия договора управления с застройщиком, продолжила применять размер платы, установленный указанным договором.

## Мнения судов:

1-я инстанция и апелляция: договор управления с застройщиком имеет пресекательный срок действия и по его истечению должен применяться муниципальный размер платы.

## Кассация:

судами нижестоящих инстанций не учтены положения жилищного законодательства об автоматической пролонгации договора управления.





# МНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО СООБЩЕСТВА:



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
Ассоциация управляющих организаций

1

в первые месяцы (после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию) еще не образуется система социальных коммуникаций, позволяющая сформировать волеизъявление собственников помещений относительно способа управления многоквартирным домом;

2

в случае, если по истечении 3-х месячного срока действия договора собственники не принимают решение о выборе способа управления, а муниципалитет не проводит конкурс по выбору управляющей организации – происходит замена стороны в обязательстве (на место застройщика в договоре управления «ставятся» собственники помещений в многоквартирном доме);

3

принимая услуги управляющей организации и оплачивая платежные документы собственники акцептуют действием договорные условия.



# КЕЙС «НЕРЕАЛИЗОВАННЫЕ РЕШЕНИЯ О ВЫБОРЕ НОВОЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ»



**Н О В О Е  
КАЧЕСТВО**  
Ассоциация управляющих организаций

## **ФАБУЛА:**

Собственниками на общем собрании выбрана новая управляющая организация и принято решение о расторжении договора управления с предыдущей. Однако, новая управляющая организация не приступила к управлению, а домом продолжила управлять прежняя УК. Собственники полагали, что с момента расторжения договора управления прежняя управляющая организация должна была применять размер платы, установленный органом местного самоуправления.

## **МНЕНИЯ СУДОВ:**

- 1) факт расторжения договора управления свидетельствует о неурегулированности условия о цене и необходимости применения муниципального размера платы;
- 2) размер платы не является существенным условием договора управления, а утверждается на общем собрании. Соответственно, действовать продолжает ранее установленный на общем собрании размер платы.

**МНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО СООБЩЕСТВА:** если орган государственного жилищного надзора отказал лицензиату во внесении изменений в реестр лицензий, принятые на общем собрании решения о расторжении договора управления и выборе новой управляющей организации являются нереализованными. Соответственно, применению подлежит размер платы, утвержденный прежним решением общего собрания.

# КЕЙС «ПРИМЕНЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЗМЕРА ПЛАТЫ В СВЯЗИ С ОТСУТСТВИЕМ КВОРУМА НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ»



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
Ассоциация управляющих организаций

## ФАБУЛА:

управляющая организация после того, как собственники на общем собрании не утвердили размер платы за содержание жилого помещения вследствие отсутствия кворума, применила муниципальный размер платы.

## МНЕНИЯ СУДОВ:

- 1) непринятие решения об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения не отменяет ранее установленный размер платы и не может являться основанием для применения управляющей организацией размера платы, установленного органом местного самоуправления;
- 2) если собственники не утвердили новый размер платы за содержание жилого помещения (из-за отсутствия кворума или бездействия), то применяется размер платы, установленный органом местного самоуправления.

**МНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО СООБЩЕСТВА:** Если собственники помещений в многоквартирном доме уклоняются от принятия решения об утверждении нового размера платы в течении длительного периода, при явной недостаточности и экономической необоснованности действующего, их бездействие может рассматриваться в качестве злоупотребления правом и в этом случае, применение управляющей организацией муниципального размера платы при несостоявшемся собрании будет являться обоснованным.



# ВЫВОДЫ:

1

регулирование размера платы, устанавливаемого органом местного самоуправления **на уровне федерального законодательства** является последовательным и достаточным;

2

**подзаконное нормативное регулирование** отличается явной пробельностью в части порядка расчета муниципальными образованиями соответствующего размера платы;

3

**разрешение правоприменительных проблем** может быть достигнуто посредством формирования Верховным Судом Российской Федерации руководящих разъяснений:

- а) **о необходимости субсидиарного применения** положений гражданского законодательства при регулировании правоотношений при определении размера финансовых обязательств собственников помещений в многоквартирном доме, продолжающих после истечения трехмесячного срока оплачивать услуги (работы) управляющей организации, выбранной застройщиком для управления многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию, в части передачи договора и автоматической пролонгации его условий;
- б) **об отсутствии у размера платы** за содержание жилого помещения договорной природы и самостоятельном характере действия решения об утверждении указанной платы вне зависимости от правовой судьбы договора управления многоквартирным домом;
- в) **о недопустимости злоупотреблений сторон** договора управления многоквартирным домом при решении вопроса об утверждении размера платы, с учетом того, что последний должен соответствовать реальным экономическим условиям и не может бесконечный срок действия.



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
Ассоциация управляющих организаций





**Чучман Илья Михайлович**  
вице-президент Ассоциации «Новое качество»

+7(499) 303-23-97  
info@neo-q.ru  
neo-q.ru

---