

**Разъяснение правовых норм жилищного законодательства
по вопросу применения размера платы за содержание жилого
помещения, установленного органом местного самоуправления.**

1. Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- управление управляющей организацией;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать.

2. Согласно части 5 статьи 200 ЖК РФ в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано, либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Согласно части 3 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливается органами местного самоуправления.

3. Если собственники помещений выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, то 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. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

С управляющей организацией заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Согласно части 3 статьи 162 ЖК в договоре управления установлены пять существенных условий. Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома и перечень работ, выполняемых в целях надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, являются существенными условиями договора управления. Изменение условий договора управления о размере платы за содержание общего имущества исходя из приведенных норм ЖК РФ возможно исключительно по решению общего собрания собственников помещений дома.

Согласно разъяснениям Верховного Суда РФ, содержащимся в пункте 17 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. № 22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности", управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом.

Согласно части 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения устанавливается на срок не менее чем один год. ЖК РФ не содержит правовых норм, обязывающих устанавливать размер платы на весь срок действия договора управления.

Согласно части 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в соответствующих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Следовательно, между собственниками помещений и управляющей организацией, например, может быть достигнуто соглашение об определении размера платы за содержание жилого помещения с периодичностью один раз год в течение срока действия договора управления. Данное условие обязательно должно быть прописано в договоре.

До окончания срока действия установленной цены за содержание жилого помещения, управляющая организация выносит на рассмотрение общего собрания собственников новую, экономически обоснованную цену. Если собственники на общем собрании не согласовали предложенную управляющей организацией цену за содержание жилого помещения, являющуюся существенным условием, то договор может быть признан

незаключенным. Незаключенный договор — это договор, который не считается состоявшимся и не влечет юридических последствий, так как не соблюдены ключевые условия для его заключения (части 1 статьи 432 ГК РФ).

Следует обратить внимание, что собственники помещений в одностороннем порядке, на основании решения общего собрания могут отказаться от исполнения договора управления, если с момента его заключения прошёл год, даже в случае выполнения управляющей организацией всех его условий. Собственники имеют право сменить способ управления или принять решение о выборе иной управляющей организации, которая может предложить приемлемую для собственников цену за содержание жилого помещения (часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ).

4. Согласно части 1 статьи 164 ЖК РФ при непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений заключают договоры по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. При данном способе управления договор управления не заключается, размер платы за содержание жилого помещения определяется на общем собрании собственников по предложениям организаций, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Согласно части 4 статьи 158 ЖК РФ, если собственники выбрали непосредственное управление, но на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Следует обратить внимание, что правовая норма части 4 статьи 158 ЖК РФ *«на их общем собрании не приняли решение ... об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления...»* распространяется исключительно на собственников жилых помещений, избравших непосредственный способ управления многоквартирным домом.

Ссылка управляющих организаций на эту норму, что в случае непринятия на общем собрании предложенного управляющей организацией нового размера платы за содержание жилого помещения управляющая организация имеет право увеличить плату за содержание жилья в размере, утвержденном органом местного самоуправления, противоречит правовым нормам ГК РФ и ЖК РФ.

Следовательно, из вышеприведённых правовых норм следует, что начисление платы за содержание жилого помещения в размере, утвержденном органом местного самоуправления, возможно:

1. Для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом.
2. Для собственников жилых помещений, если управляющая организация была выбрана по открытому конкурсу.
3. Для собственников жилых помещений, если органом местного самоуправления назначена временная управляющая организация (17 статьи 161 ЖК РФ).
4. Для собственников жилых помещений, которые определили плату за содержание жилья с учетом предложений управляющей организации в размере, утвержденном органом местного самоуправления.
5. Для собственников жилых помещений, выбравших непосредственный способ управления многоквартирным домом и не принявших решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

26.08.2025г.

Общественный эксперт
по жилищному законодательству
Общественной палаты РО 3-го созыва
В.Бабичев