

ПОРЯДОК
установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения при способе управления
многоквартирным домом – управление управляющей организацией

Нормативная база установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения:

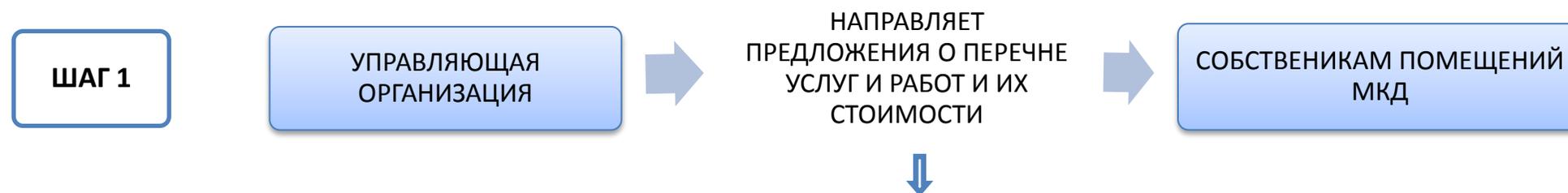
- Жилищный кодекс РФ (ст. 156) – далее ЖК РФ;
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" – далее Постановление № 491;
- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" – далее Минимальный перечень;
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

Принятые сокращения: МКД – многоквартирный дом; ОС – общее собрание собственников помещений; УО – управляющая организация; ОМС – орган местного самоуправления; размер платы – размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Порядок установления размера платы:

- устанавливается на ОС, которое проводится в порядке, предусмотренном статьями 45-48 ЖК РФ;
- размер платы определяется с учетом предложений УО и устанавливается на срок не менее чем один год, размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений (жилые/нежилые помещения);
- порядок определения размера платы, а также порядок внесения такой платы устанавливается в договоре управления, заключаемом между УО и собственниками МКД.

Алгоритм действий по установлению размера платы:



Требования к содержанию и утверждению перечня услуг и работ:

- ✓ проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам МКД для утверждения УО;
- ✓ перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД;
- ✓ перечень, объемы, качество услуг и работ, связанных с надлежащим содержанием общего имущества МКД определяются исходя из состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезических и природно-климатических условий расположения МКД;
- ✓ в целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, УО по требованию собственников обязана представить акт обследования технического состояния МКД, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций;
- ✓ перечень услуг и работ должен быть не менее Минимального перечня, может дополняться услугами и работами, не включенными в Минимальный перечень, может быть установлена иная (более частая) периодичность выполнения услуг (работ).

При установлении нового размера платы, УО также помимо предложений об утверждении нового размера платы, должен быть представлен на рассмотрение собственников перечень услуг и работ, который содержит объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ.

Примечание: в случае если управляющая организация не направляет собственникам на утверждение соответствующих предложений, собственники могут:

- а) направить соответствующий запрос в адрес УО о предоставлении указанных предложений;
- б) в отсутствие предложений УО принять на общем собрании решение об утверждении перечня работ и услуг и размера платы, уведомив УО о принятии соответствующих решений.

Что входит в содержание общего имущества (п. 11 Постановления № 491)

осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем температуру и влажность в таких помещениях;

уборка и санитарно-гигиеническую очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

сбор и вывоз ТБО, ЖБО;

организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

меры пожарной безопасности в соответствии;

содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

текущий и капитальный ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

ШАГ 2

ОБСУЖДЕНИЕ (ПЕРЕГОВОРЫ) ПО ПРЕДЛОЖЕННОМУ ПРОЕКТУ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ И УСЛУГ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ И СОВЕТОМ МКД - УРЕГУЛИРОВАНИЕ РАЗНОГЛАСИЙ

ШАГ 3

ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МКД, НА КОТОРОМ ПРИНИМАЮТСЯ РЕШЕНИЯ:

- 1) утверждение перечня услуг и работ, объемов, периодичности их выполнения и размера финансирования, необходимого для их выполнения (согласно проекта представленного УО);
- 2) установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на основе утвержденного перечня;
- 3) утверждение (изменение) условий договора управления о перечне работ и услуг и их стоимости (в соответствии с вышепринятыми решениями).

Утверждение на общем собрании перечня услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размера их финансирования - обязанность собственников (п. 17 Постановления № 491).

ОС организуется Советом МКД или инициативной группой.

Результаты проведения ОС и их последствия

Вариант 1

ОС состоялось (имело кворум), было принято решение об утверждении перечня работ и услуг, а также размера платы согласно предложений УО

Собственники направляют УО уведомление о принятых решениях для внесения изменений в договор управления и применения установленного размера платы

Вариант 2

ОС состоялось (имело кворум), **но** было принято решение об установлении иного размера платы, чем был предложен УО, либо решение принято в отсутствие предложений УО

Собственники направляют УО уведомление о принятых решениях.

Действия УО:

А) УО соглашается с установленным размером платы и выполняет работы (оказывает услуги) за установленную цену;

Б) УО не соглашается с установленным размером платы и обжалует решение, принятое ОС в судебном порядке;

В) УО не соглашается с установленным размером платы и отказывается от заключения договора управления, либо, если это уже действующий договор управления, расторгает договор управления в судебном порядке с одновременным взысканием убытков (при их наличии);

При вариантах Б) и В) до момента вступления в силу решения суда о расторжении договора управления или об отмене решения ОС, управляющая организация выполняет работы (оказывает) услуги **за плату, установленную собственниками.**

Применение иного размера платы неправомерно – данная позиция подтверждается судебной практикой инспекции Государственного жилищного надзора Волгоградской области (решение арбитражного суда Волгоградской области от 24.03.2014 по делу № А12-257/2014- оставлено в силе судом второй инстанции).

В рамках государственного жилищного надзора проверку правомерности установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения осуществляют в отношении городских округов – администрации соответствующих ОМС, в отношении остальных муниципальных образований региона - инспекция Государственного жилищного надзора Волгоградской области (400066, Волгоград, ул. Новороссийская, 5, телефон: (8442) 35-21-50, 35-21-45).

Вариант 3

- ✓ ОС не проводилось;
- ✓ ОС не состоялось (отсутствовал кворум);
- ✓ ОС состоялось, но не было принято решение об утверждении размера платы;

- Наиболее распространенный вариант, возникает вследствие пассивности и (или) неосведомленности собственников;
- Дает возможность УО применять размер платы, установленный органом местного самоуправления для нанимателей при наличии в договоре управления соответствующего условия – его примерная формулировка:

"Если решением общего собрания собственников не установлено иное, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется равным размеру платы, установленному действующим постановлением органа местного самоуправления, устанавливающим размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников, которые не приняли на общем собрании решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. При отсутствии такого Постановления, размер платы определяется равным размеру платы, установленному действующим Постановлением органа местного самоуправления, устанавливающим размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, с учетом степени благоустройства МКД".

Как показывает практика, такая или аналогичная формулировка имеется практически во всех договорах управления, предлагаемых управляющими организациями.

Рекомендуемые действия собственников по недопущению развития такого варианта:

- 1) проводить и участвовать в ОС по вопросам утверждения перечня работ и услуг и размера платы за содержание и ремонт;
- 2) исключать условия договора управления (вносить изменения в договор управления), позволяющие УО применять размер платы, установленный органом местного самоуправления для нанимателей;
- 3) обратиться в ОМС в порядке ч. 4 ст. 158 ЖК РФ об установлении размера платы за содержание и ремонт на конкретный МКД при условиях:
 - ✓ установления подобного порядка установления размера платы в договоре управления;
 - ✓ утверждения собственниками перечня работ и услуг.