

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО

от 12 июля 2019 г. N 25373-ИА/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

Согласно [частью 1 статьи 156](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В соответствии с [пунктом 29](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила), расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

На основании [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, которое проводится в порядке, установленном [статьями 45 - 48](#) настоящего Кодекса, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с [частью 9.2](#) настоящей статьи. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Согласно [пункту 31](#) Правил при определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

В [пункте 16](#) постановления Пленума ВС РФ от 27 июня 2017 г. N 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" указано, что 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.

В [пункте 14](#) названного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации определено, что под содержанием общего имущества в многоквартирном доме следует понимать комплекс работ и услуг, направленных на поддержание этого имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг.

Собственникам помещений в многоквартирном доме при установлении на общем собрании таких собственников размера платы за содержание жилого помещения, включающей в себя в том числе плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, следует, в первую очередь, учитывать, что размер платы за содержание жилого помещения, а именно обязанность по внесению которых возлагается на всех собственников помещений в многоквартирном доме, должен быть достаточным для финансирования услуг и работ, необходимых для поддержания дома в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям ([Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 29 января 2018 г. N 5-П](#)).

На основании [пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ](#) к существенным условиям договора управления являются в том числе порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со [статьей 157.2 ЖК РФ](#).

В соответствии с [частью 8 статьи 162 ЖК РФ](#) изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Порядок изменения и расторжения договора управления многоквартирным домом предусмотрен [пунктом 1 статьи 310](#), [пунктом 1 статьи 432](#), [статьями 450 - 453](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из совокупности приведенных выше норм следует, 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.

На основании [статьи 12](#) Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется путем признания недействительным решения собрания. [Пунктом 103](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" установлено, что по смыслу [пункта 1 статьи 2](#), [пункта 6 статьи 50](#) и [пункта 2 статьи 181.1](#) ГК РФ под понятием "решения собраний" понимается решения гражданско-правового сообщества, то есть определенной группы лиц, наделенной полномочиями принимать на собраниях решения, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия, обязательные для всех лиц, имевших право участвовать в таком собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

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.

И.о. Директора Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
И.С.АРЕФЬЕВА