

# Лекция 5. Жилищные и коммунальные услуги. Структура платы за ЖКУ. Порядок утверждения платы за содержание.



# Национальный стандарт

В целях организации эффективной системы управления и содержания многоквартирных домов были разработаны **национальные стандарты в сфере ЖКХ** под общим названием **«Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами»**. Утверждены Росстандартом от 11.06.2014 № 544-ст.

*Новость! Июнь, 2022 год. ФГБУ «Российский институт стандартизации» совместно с «Институтом управления ЖКХ» разработали проекты 3-х стандартов в сфере управления МКД.*

- ГОСТ Р «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования» (1.9.393-1.033.22)
- ГОСТ Р «Услуги управления многоквартирными домами. Обоснование финансовых потребностей, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома при управлении многоквартирным домом управляющей организацией» (1.9.393-1.034.22)
- ГОСТ Р «Услуги управления многоквартирными домами. Регулирование органами местного самоуправления организационных требований к определению размера платы за содержание жилого помещения при управлении многоквартирным домом управляющей организацией» (1.9.393-1.035.22)

# ГОСТЫ

ГОСТ Р 51929–2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения.

ГОСТ Р 56038–2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования.

ГОСТ Р 56037–2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги диспетчерского и аварийно-ремонтного обслуживания. Общие требования.

ГОСТ Р 51617–2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования.

ГОСТ Р 56192-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования.

ГОСТ Р 56193-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Общие требования.

ГОСТ Р 56194-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определения на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования.

ГОСТ Р 56195-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания придомовой территории, сбор и вывоз бытовых отходов. Общие

Впервые понятие **«жилищно-коммунальные услуги»** определено как **«действия или деятельность исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения, вывозу бытовых отходов, подаче электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии и горячей воды»** в ГОСТ 51617-2000.

В ГОСТ Р 51929-02 **«жилищно-коммунальные услуги»** рассматриваются уже не как действия или деятельность, а как: **«услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения, вывозу бытовых отходов и подаче потребителям электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии и горячей воды»**.

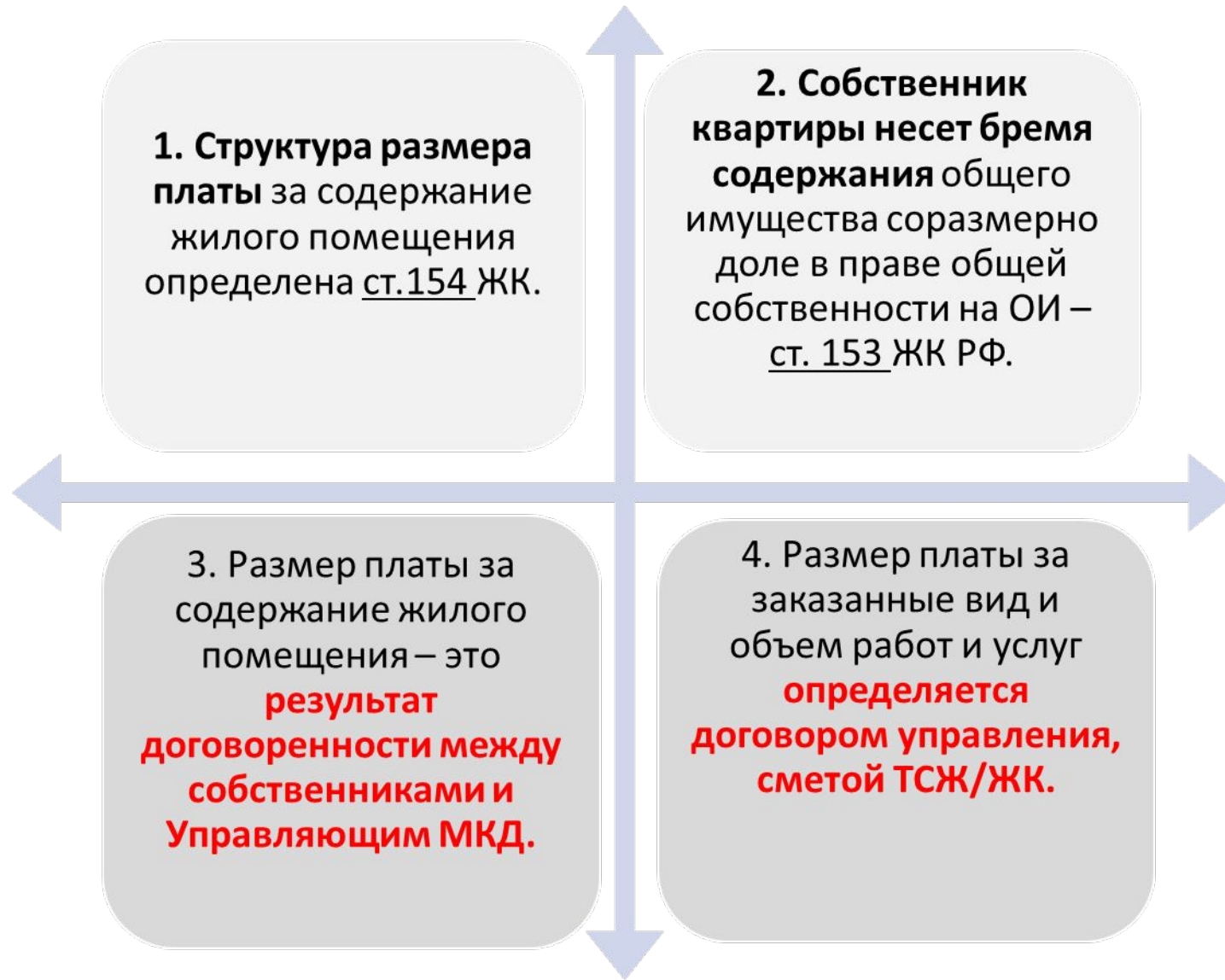
## **Жилищные услуги. Согласно приказу Росстата к жилищным услугам относятся:**

- предоставление нанимателю жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;
- содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме за счет собственников помещений в многоквартирном доме;
- услуги по управлению МКД;
- ремонт и эксплуатация лифтов;
- эксплуатация и ремонт мусоропроводов;
- внутридомовое освещение мест общего пользования;
- уборка и санитарно-гигиеническая очистка внутриподъездных и придомовых территорий.

**Коммунальные услуги** – это осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Коммунальные ресурсы	Коммунальные услуги
холодная вода,	холодное водоснабжение
горячая вода,	горячее водоснабжение,
электрическая энергия,	электроснабжение,
газ,	газоснабжение
тепловая энергия,	отопление,
теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения),	водоотведение,
бытовой газ в баллонах,	обращение с твердыми коммунальными отходами
твердое топливо при наличии печного отопления,	

## Что мы должны знать о размере платы?



## Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги



<b>Для собственников помещений</b>	<b>Для нанимателей помещений по договору социального найма</b>
—	плата за пользование жилым помещением (плата за наем)
<b>плата за содержание жилого помещения:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ плата за услуги, работы по управлению МКД;</li><li>▪ плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД;</li><li>▪ плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД (положение применяется с 01.01.2017)</li></ul>	
<b>взнос на капитальный ремонт</b>	—
<b>плата за коммунальные услуги</b>	

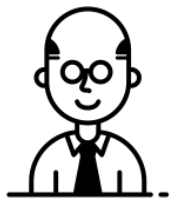




**Экономным,  
индивидуальным**  
– мнение  
собственников



**Соразмерным,  
«рыночным»** –  
мнение  
управляющей  
организации



**Законным** –  
мнение  
проверяющего



**Обоснованным**



# Какие требования предъявляются к размеру платы за жилое помещение?





## 1 – Соразмерность.

- Размер платы должен **обеспечивать содержание ОИ** в МКД и быть **соразмерным** утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.
- **Цель императивного предписания – обеспечить достаточность финансирования услуг и работ**, необходимых для поддержания ОИ в МКД в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям, требованиям безопасности условий проживания в таком доме для жизни и здоровья граждан.

*(п. 1 ст. 156 ЖК РФ, п. 29 и 35 Правил № 491)*

- **Индивидуальный подход** к определению размера платы за СОИ в отношении каждого отдельного МКД является **единственно приемлемым**

*(Письмо Минстроя России № 7513-ОЛ/04 от 17.03.2016)*

# Что такое соразмерный размер платы за жилое помещение?



Пункт 16 постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22:

- Произвольное установление размера платы **недопустимо.**
- Размер платы должен обеспечивать содержание ОИ в МКД в соответствии с требованиями законодательства.
- Отвечать требованиям **разумности.**



Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23.07.2019 № 307-ЭС18-25783:

- Произвольным будет такой **размер платы**, который не учитывает реальных затрат на содержание ОИ конкретного МКД, а также **в случае указания нулевой стоимости услуг по содержанию и текущему ремонту.**

## Что такое соразмерный размер платы за жилое помещение?



Определение Конституционного Суда РФ от 20 марта 2014 г. N 563-О

- **ЖК РФ (ч. 7 ст. 156) не содержит запрета на утверждение ОСС размера платы за содержание жилого помещения в том числе с учетом уже понесенных расходов.** Положения статьи отвечают общим интересам собственников, направлены на поддержание ОИ в таком доме в состоянии, соответствующем санитарным и техническим требованиям...



Определение Конституционного Суда РФ от 30.09.2019 N 2431-О:

- Собственники несут бремя расходов на содержание ОИ, **плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание ОИ в МКД в соответствии с требованиями законодательства, а также с учетом специфики договора управления.**
- Предложения УО о размере платы, выносимые на обсуждение общего собрания, **всегда должны быть основаны на оценке характеристик конкретного дома.**
- Аналогичные определения от 22.12.2015 N 3026-О и от 28.03.2017 N 700-О.



## 2- Профессионализм расчета.

- расчет на основе предложений УО

*(п. 31 Правил № 491,  
Определение Конституционного Суда РФ от 28.03.2017 № 700-О)*

- размер на срок не менее чем **1** год по результатам осмотра состояния общего имущества (Акт + смета)

*(п. 1 ст. 156 ЖК РФ  
Определение Верховного Суда РФ от 09.09.2020 № 307-ЭС20-11378)*

# Что такое профессиональный расчет размер платы за жилое помещение?



## Определение Конституционного Суда РФ от 28.03.2017 № 700-О:

- **Предложение УО по размеру платы** является законным, поскольку **позволяет учесть индивидуальные характеристики МКД**: его состав, конструктивные особенности, степень физического износа, технического состояния, геодезических, природно-климатических условий расположения.
- Подобный порядок расчета платы в значительной мере **влияет на достижение цели договора управления МКД – поддержание ОИ собственников** помещений в надлежащем состоянии.

## Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 03.07.2018 по делу № 33-2664/2018

- Если собственники приняли решение о размере платы без учета предложений УО и такой размер платы не позволяет надлежаще содержать общее имущество, решение собственников **можно оспорить**.



### 3 – **Согласованность.**

- Размер платы за содержание жилого помещения – это **результат договоренности (согласованности)** между УО и собственниками.
- Ни одна из сторон **не имеет преимуществ** перед другой и не может по собственному усмотрению принимать односторонние решения в части размера платы за содержание жилого помещения. Это злоупотребление правом (ст. 10 ГК).

**Основной способ  
определения  
размера платы – **ОСС****

**Дополнительный  
способ определения  
размера платы –  
**решение органа МСУ.****

*Дополнительная опция – индексация в договоре управления.*



# Что такое согласованность размера платы?



Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 28.06.2017 по делу № 33-8389/2017:

- **Собственники не вправе самостоятельно (произвольно) корректировать** размер платы, исключая из него обязательные статьи затрат.



Апелляционное определение Омского областного суда от 12.07.2017 по делу № 33-4602

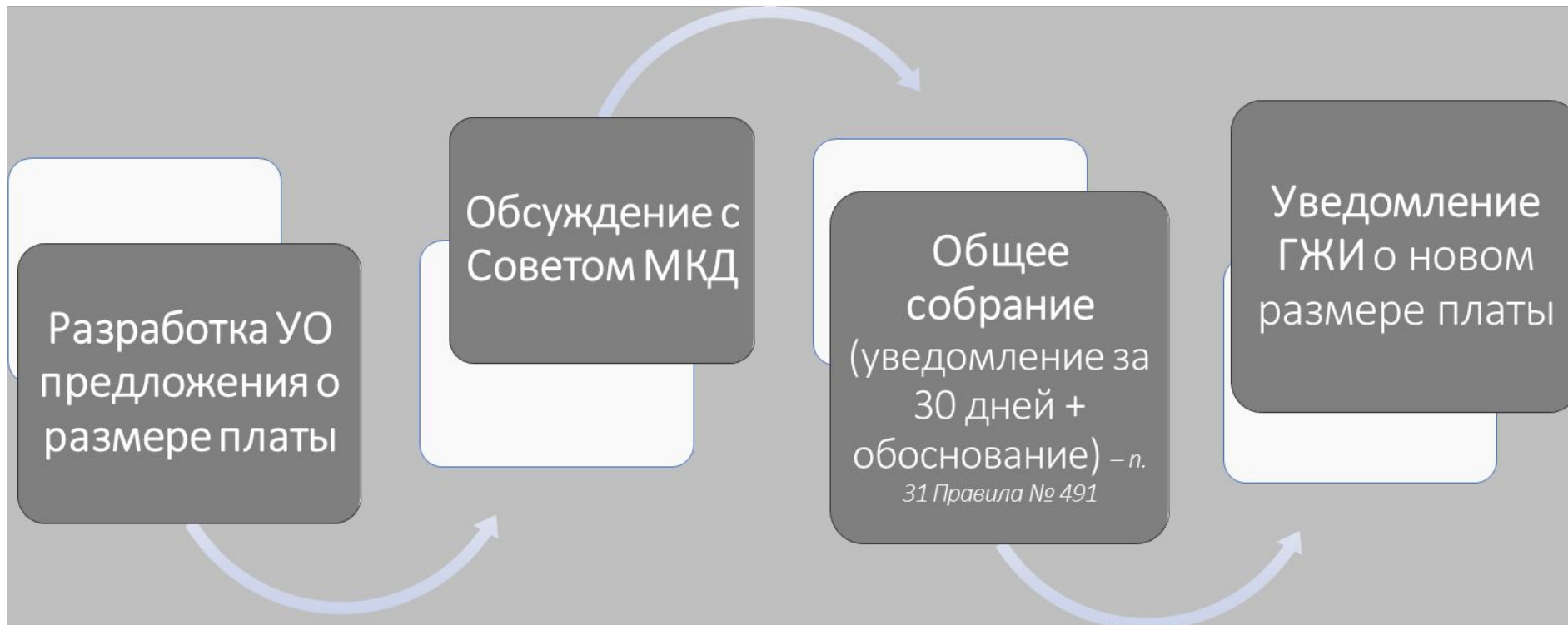
- Произвольное уменьшение размера платы путем **исключения каких-либо обязательных работ и услуг** и установление экономически необоснованной платы **приводит к невозможности качественного и своевременного оказания услуг.**



Определение Верховного Суда РФ от 13 декабря 2019 г. № 304-ЭС19-22867

- **За мнимые услуги, даже если они согласованы решением ОСС, собственники не платят.** Размер платы за содержание жилья для собственников подлежит снижению на сумму такой "лишней" услуги. Начисление по ней в составе платы за жилье производить нельзя.

## Как согласовать размер платы?



**Внимание!** Процедура согласования размера платы направлена на защиту жилищных прав собственников, на максимальную вовлеченность собственников в процесс обсуждения существенных условий договора управления домом и экономических интересов УО.

## Индексация размера платы?

Индексация является законной и не требует принятия повторного решения на ОСС при соблюдении следующих условий:

**Во-первых,** индексация размера платы ясно и недвусмысленно сформулирована в договоре управления.

**Во-вторых,** в договоре указан четкий размер и порядок применения индексации на основании официальных данных об уровне инфляции.

**В-третьих,** сам договор управления с условием об индексации размера платы утвержден на ОСС в порядке ст. 162 ЖК РФ.

## Можно ли индексировать размер платы?



### *Определение Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 301-КГ18-22044*

Суды признали за УО право ежегодно повышать размер платы за содержание и ремонт жилья на индекс потребительских цен в РФ на ЖКУ без проведения общего собрания собственников, если возможность такой индексации установлена договором управления.

Суды отменили предписание ГЖИ о перерасчете платы (без учета индекса).

**Договор управления содержал условие:**

*«Указанный размер платы подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен в РФ на жилищно-коммунальные услуги на октябрь с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующем законодательством».*

## Можно ли индексировать размер платы?



### *Определение Верховного Суда от 21.11.2019 № 307-ЭС19-11346*

ГЖИ выдала предписание о перерасчете незаконных начислений платы за содержание ОИ с учетом индексации с февраля 2017 года за весь период. Суд предписание отменил. Собственники приняли решение об установлении размера платы за СОИ – 17,64 руб. за 1 кв.м., определен и утвержден порядок ее индексации и изменения (вопрос 7 повестки дня).

**Договор управления** утвержден на ОСС с условием об индексации не чаще 1 раза в год, подписание допсоглашения к договору и принятие ОСС дополнительного решения о размере платы не требуется. Цена работ и услуг по договору управления может быть изменена в случае обоснованного изменения тарифов и/или стоимости услуг, оказываемых УО со стороны специализированных организаций, выполняющих на подрядной основе услуги монопольного характера.

**Вывод:** Если ОСС одобрило условие договора управления МКД о ежегодной индексации платы, подтверждать решением собрания каждую следующую индексацию не требуется.



### *Определение Верховного Суда РФ от 08.07.2020 № 303-ЭС20-6473*

УО с 2007 года управляет домом. В 2019 году УО определила размер платы за содержание и ремонт 32 руб. 16 коп. за 1 кв. м. Жильцы не согласились и пожаловались в ГЖИ.

Предписание ГЖИ признано законным.

В договоре управления указано, что изменять размер платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества УО вправе в соответствии с действующим законодательством. УО не исполнила обязанности по п. 31 Правила № 491:

- должна была направить предложения об установлении размера платы не позднее чем за 30 дней до даты проведения ОСС.
- информацию о расчете размера платы УО должна разместить на доске объявлений, в которой указывала бы обоснованность размера платы
- УО не представила суду доказательств наличия в договоре управления условий и механизма увеличения спорной платы, осуществления надлежащих и достаточных мер для их возникновения.

## Можно ли индексировать размер платы? (негативная практика)



### *Определение Верховного Суда РФ от 07.12.2020 N 308-ЭС20-18259*

Предусмотренный договором управления порядок индексации **не позволяет сделать вывод о том, что собственники приняли решение, позволяющее устанавливать размер платы за содержание жилья без его утверждения на ОСС.**

**Не определены ряд показателей**, которые подлежат использованию при индексировании размера платы:

- **не указано, применительно к уровню какого потребительского товара (услуги)** должна быть учтена инфляция,
- **не обозначен тариф**, к которому должна быть применена инфляция (с учетом структуры платы за жилое помещение согласно ст. 154 ЖК),
- **не установлены основания** применения уровня инфляции, период применения конкретных показателей и значений,
- **не названы конкретные органы**, утверждающие такие значения.

*Пунктом 4.2 договора предусмотрено, что «общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту подлежит ежегодной индексации в соответствии с прогнозным индексом потребительских цен на платные услуги населению в сфере ЖКХ, определенным Минэкономразвития РФ».*



## 4– Дифференциация.

- **Возможность учета при принятии решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения либо размера обязательных платежей и (или) взносов особенностей помещений в данном доме (в частности, их назначения), а также иных объективных обстоятельств.**

**Обстоятельства должны  
служить достаточным  
основанием для изменения  
долей участия.**

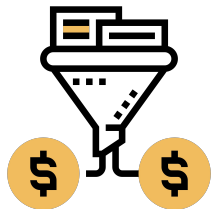
**Не должно возникнуть  
необоснованных различий  
в правовом положении  
собственников, относящихся  
к одной и той же категории**

*(Постановление Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 № 5-П)*





**Дифференциация** не должна превратиться в свою противоположность – **дискриминацию**.



**Дискриминацией** является ...

не только разное отношение к лицам, находящимся в аналогичных ситуациях, но **равным образом и одинаковое отношение** (без объективного и разумного основания) к лицам, которые находятся в различных ситуациях.



**Мнение ГЖИ:** УО незаконно применяла разные тарифы на содержание и ремонт ОИ для владельцев жилых (10,44) и нежилых (14,44 руб.) помещений.

**Мнение УО:** принято решение ОСС, которое утвердило дифференцированную плату, решение не оспорено.

- собственники нежилых помещений (магазин) ведут коммерческую деятельность, от которой остается много отходов;
- значительные затраты собственники несут на оплату услуг дворника для поддержания чистоты придомовой территории.

**Суд отклонил довод ГЖИ о недопустимости дифференцированного подхода к начислению платы, основанный на её собственном толковании Постановления КС РФ № 5-П. В названном акте **выявлен конституционно-правовой смысл норм** жилищного и гражданского законодательства в отношении правового положения собственников в МКД, относящихся к одной и той же категории.**

*Определение Верховного Суда РФ от 26.12.2019 N 309-ЭС19-24941*

## Как начислять плату за содержание, если решение ОСС признали недействительным?



### *Постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.01.2021 по делу № А41-20736-2020*

УО из Химок рассчитывала плату за содержание общего имущества по тарифу, утверждённому ОСС в 2018 году. В 2019 году городской суд признал протокол ОСС недействительным. Но УО продолжила до января 2020 года начислять плату по тарифу 2018 года. Это выяснила ГЖИ Московской области, выдали УО предписание пересчитать плату по тому размеру, который ОСС утвердило в 2017 г.

**Суд поддержал ГЖИ.** Договор управления, которым должна руководствоваться УО, содержит условия утверждения платы за содержание. В нем сказано, что размер платы утверждает ОСС один раз на календарный год с учетом предложений УО. Если на ОСС не утвержден размер платы, то УО вправе увеличить его на величину не выше инфляции. УО этим правом не воспользовалась, а продолжила начислять плату по ставке в недействительном протоколе. Тем самым нарушила закон.

Незаконно рассчитывать плату за содержание по тарифу в протоколе ОСС, который признали недействительным. Нужно **использовать ранее утвержденный размер платы** или **тариф органа МСУ.**

# Как начислять плату за содержание, если решение ОСС признали недействительным?



*постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22 (пункт 18)*

## 1. Применяется прежний размер платы:

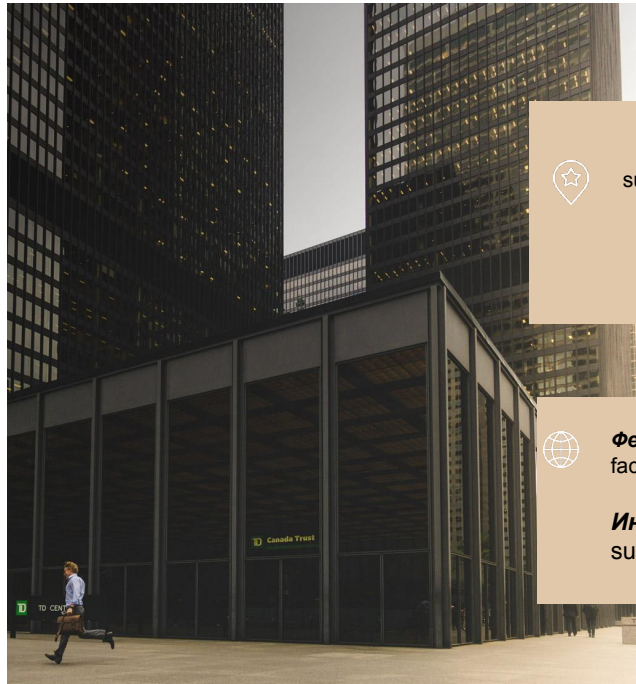
Решение собрания о размере платы, признанное судом **недействительным, не применяется**. Плата **подлежит перерасчету** согласно прежним условиям ДУ.

## 2. Применяется муниципальный тариф.

- Если размер платы **не утверждался** или если **решение собрания о размере платы ничтожно** или если **ДУ признан незаключенным...**

\* применяются положения ч. 4 ст. 158 ЖК РФ о муниципальном размере платы.

# БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!



[susanak@mail.ru](mailto:susanak@mail.ru)

## **Сусана Киракосян**

к.ю.н., доцент, медиатор,  
Член Комитета ТПП по  
предпринимательству в  
ЖКХ



**Фейсбук:**

[facebook.com/susana.kirakosyan.5](https://facebook.com/susana.kirakosyan.5)

**Инстаграм:**

[susana\\_kirakosyan](https://www.instagram.com/susana_kirakosyan)

## Эссе

1. Алгоритм утверждения собственниками размера платы за содержание и ремонт общего имущества.
2. Взыскание задолженности за ЖКУ через судебный приказ.

## Обсудим

1. Кто несет обязанность по оплате ЖКУ при сдаче в наем или аренду помещения?
2. При продаже квартиры какова судьба задолженности за ЖКУ?
3. Какие сведения должен содержать платежный документ на оплату ЖКУ?