Размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги

Размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации. Такое предложение должно быть размещено на досках объявлений в МКД не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников помещений в МКД. Исключение составляет определение размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, для которого применяется особый порядок, в том числе и путем принятия решения на общем собрании (ч. 7, 9.2 ст. 156 ЖК РФ; п. 31 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Решение об изменении размера платы за содержание жилого помещения принимается более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (Письмо Минстроя России от 06.09.2019 N 32453-ОГ/04).

Договором управления МКД может быть предусмотрена индексация тарифов размера платы за содержание жилого помещения (Письмо Минстроя России от 26.12.2018 N 51876-ОО/04).

При этом действующее законодательство не предусматривает возможность самовольного увеличения управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения в МКД, в том числе на уровень инфляции или индекс потребительских цен, без решения общего собрания собственников помещений в таком доме. Однако собственники могут принять решение, дающее управляющей организации право индексировать размер платы без ежегодного оформления его изменений решениями общих собраний собственников (Определение Верховного Суда РФ от 05.07.2019 N 307-ЭС19-2677 по делу N А21-463/2018).

Собственники тоже не могут в одностороннем порядке без учета предложений управляющей организации принять решение на общем собрании об уменьшении установленного договором управления МКД размера платы за содержание жилого помещения или изменении порядка его определения. В противном случае управляющая организация может обратиться в суд для признания такого решения недействительным (Письмо Минстроя России от 12.07.2019 N 25373-ИА/04).

Размер платы за содержание жилого помещения и предельные индексы изменения такого размера для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, а также для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МКД либо об установлении размера такой платы, устанавливается органами местного самоуправления (в гг. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - как правило, органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) с учетом утвержденных методических рекомендаций (ч. 3 ст. 156, ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

При этом перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, утвержденный собственниками помещений либо органом местного самоуправления, не может быть меньше Минимального перечня (Письмо Минстроя России от 17.03.2016 N 7513-ОЛ/04).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета (при их отсутствии - исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг), и по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством РФ о государственном регулировании цен (тарифов) (ч. 1, 2 ст. 157 ЖК РФ; п. 38 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

Готовил: Помощник прокурора Октябрьского района Петина Д.К.