



17.09.2014 № 0232/01-02

Уважаемые коллеги!

Некоммерческое Партнерство «Национальный Жилищный Конгресс» рассмотрело обращение по вопросу повышения платы за содержание и ремонт в многоквартирном доме и сообщает следующее.

В соответствии с ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом (далее – МКД) одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственники помещений или их представители) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме, лицам использующим помещения в этом доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД.

Согласно ч. 3 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации существенным условием договора управления является перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядка изменения такого перечня, перечня коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, порядка определения цены договора, размера платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, порядка внесения такой платы.

Целесообразно включить в договор управления порядок определения цены договора управления, что является его существенным условием и определяется по соглашению сторон. Определение цены договора управления предполагает алгоритм действий управляющей организации по расчету стоимости за каждый вид работ с учетом времени исполнения с применением коэффициентов, индексов и прочих условий влияющих на стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Размер платы целесообразно определять на момент заключения договора сроком действия не менее одного года в фиксированной величине (на конкретные виды работ и услуг). В дальнейшем в соответствии с указанной в договоре управления формулировкой порядка (методикой) определения (расчета) установленная плата может индексироваться при наличии указанных в договоре оснований, например, изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или иных значений, которые могут быть официально зафиксированы и на них можно сослаться при расчете. При наличии в договоре управления порядка определения цены договора управления, в котором применяется индексация не требуется дополнительного решения общего собрания собственников помещений в МКД для пересмотра размера такой платы.

В таком случае управляющая компания вправе индексировать плату за жилое помещение, не изменяя при этом перечень утвержденных собственниками услуг, в зависимости от роста цен и уровня инфляции, внесения изменений в налоговое законодательство без согласия собственников, а только уведомив их о данном повышении. К такому выводу приходят суды при рассмотрении споров о взыскании платы за обслуживание и ремонт жилых помещений с собственников (Определение Московского областного суда от 07.04.2011 г., по делу № 33-7826, от 20.10.2010 г. по делу № 33-32967).

В том случае, если собственники не согласны с размером платы за содержание и обслуживание дома или с качеством услуг, они вправе в соответствии с п. 8 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации провести собрание собственников помещений в доме и изменить порядок определения цены договора управления МКД.

Директор Партнерства

Т.П. Вепрецкая