

ЧУЧМАН И.М.,
Ассоциация управляющих
организаций «Новое Качество»,
Москва, Российская Федерация,
e-mail: horsny@yandex.ru

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, УСТАНАВЛИВАЕМЫЙ ОРГАНОМ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В ПОРЯДКЕ ЧАСТИ 4 СТАТЬИ 158 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: ВОПРОСЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

Аннотация. Статья посвящена анализу теоретических и практических проблем, возникающих в рамках ценообразования на рынке управления многоквартирными домами. Проведен анализ понятия «размер платы за содержание жилого помещения, установленный органом местного самоуправления», а также проанализирована его сущность. На основании конкретных судебных споров выявлены проблемы правоприменения, возникающие при реализации положений части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации. В заключении даны практические и нормативные рекомендации по преодолению недостатков нормативного регулирования и правоприменимой деятельности.

Ключевые слова: размер платы за содержание жилого помещения; договор управления многоквартирным домом; орган местного самоуправления; общие собрания.

CHUCHMAN I.M.,
Association of Management Organizations "New Quality"

THE AMOUNT OF PAYMENT FOR THE MAINTENANCE OF RESIDENTIAL PREMISES ESTABLISHED BY A LOCAL GOVERNMENT BODY IN ACCORDANCE WITH PART 4 OF ARTICLE 158 OF THE HOUSING CODE OF THE RUSSIAN FEDERATION: QUESTIONS OF THEORY AND PRACTICE

Annotation. The article is devoted to the analysis of theoretical and practical problems arising within the framework of pricing in the market of management of multi-apartment buildings. The concept of "the amount of the fee for the maintenance of a dwelling, established by the local government body" is analyzed, and its essence is analyzed. Based on specific court disputes, the problems of law enforcement arising when implementing the provisions of part 4 of Article 158 of the Housing Code of the Russian Federation are identified. In conclusion, practical and regulatory recommendations are given to overcome the shortcomings of regulatory regulation and law enforcement activities.

Key words: amount of rent for residential premises; contract for managing an apartment building; local government body; general meetings

Введение.

Вопросы исполнения и применения норм жилищного законодательства, регулирующих размер платы за жилое помещение, последовательно отражены в положениях Жилищного кодекса Российской Федерации.

Выделяются два основных способа определения размера платы за жилое помещение:

1) основной – посредством его установления решением общего собрания собственников поме-

щений в многоквартирном доме (часть 7 статьи 156 ЖК РФ¹);

2) публично – вспомогательный – путем применения нормативного правового акта органа местного самоуправления об установлении размера платы для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании

¹ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ // "Парламентская газета", N 7-8, 15.01.2005.

такой размер не установили или не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом (часть 4 статьи 158 ЖК РФ) [1].

Указанный подход законодателя позволяет предотвратить случаи правовой неопределенности, при которой вследствие бездействия участников гражданско-правового сообщества не определен их размер финансовых обязательств по договору управления многоквартирным домом.

Несмотря на это судебное и административное правоприменение постоянно сталкивается с правовыми коллизиями при регулировании правовых отношений, касающихся цены договора управления.

Размер платы, устанавливаемый органом местного самоуправления в порядке части 4 статьи 158 ЖК РФ, представляет собой закрепленное в муниципальном нормативном правовом акте (нормативном правовом акте городов федерального значения) стоимостное выражение услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, применяемое в границах муниципального образования для группы многоквартирных домов, собственники которых не приняли решения об установлении размера платы и (или) о выборе способа управления многоквартирным домом.

Указанный размер платы является условным образцом на рынке управления многоквартирными домами в пределах муниципального образования, так как в силу пункта 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491¹, если управляющей организацией на общем собрании предлагается к утверждению размер платы, превышающий размер, установленный органом местного самоуправления, управляющая организация должна обосновать причины такого превышения. Иными словами, при отклонении от размера платы, установленного органом местного самоуправления в большую сторону, лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом, обязано раскрыть конструктивные, технологические и фактические особенности многоквартирного дома и общего имущества, влияющие на отклонение соответствующего размера платы.

¹ Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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" // "Собрание законодательства РФ", 21.08.2006, N 34, ст. 3680.

При установлении органом местного самоуправления размера платы за содержание жилого помещения происходит взаимное «столкновение» социальных и экономических интересов различных субъектов. Во первых – управляющих организаций, которые, являясь субъектами предпринимательской деятельности, заинтересованы в получении прибыли и, соответственно, в установлении экономически обоснованного размера платы; во вторых – собственников помещений в многоквартирном доме, мотивированных платить меньше, получая, при этом, качественные услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту; в-третьих – органов местного самоуправления, которые стремятся не допустить роста социальной напряженности чрезмерно высокой стоимостью услуг, имея, при этом, интерес в стабильном управлении жилищным фондом в отсутствие чрезвычайных и аварийных ситуаций.

Обеспечению баланса вышеуказанных интересов способствуют Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы, утвержденные Приказом Минстроя России от 06.04.2018 № 213/пр². Указанный правовой акт, имея рекомендательный характер, закрепляет для органов местного самоуправления следующие правила расчета размера платы:

1) размер платы определяется исходя из Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290³;

2) при расчете размера платы орган местного самоуправления должен руководствоваться

² Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы, утвержденные Приказом Минстроя России от 06.04.2018 N 213/пр // СПС «КонсультантПлюс».

³ Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» // СПС «КонсультантПлюс».

рыночными показателями указанного размера, закрепленными в решениях общего собрания собственников об утверждении размера платы;

3) орган местного самоуправления, утверждая размер платы, определяет среднее значение, представляющее собой отношение суммы размеров платы за содержание жилого помещения в однотипных многоквартирных домах к количеству таких многоквартирных домов, принятому для расчета;

4) плата за содержание жилого помещения устанавливается на срок не более трех лет с учетом возможности ее индексации.

По существу, орган местного самоуправления, рассчитывая размер платы за содержание жилого помещения, должен руководствоваться методом среднерыночных цен, при котором размер платы определяется анализом конкурентных данных о стоимости услуг управляющих организаций для разных категорий многоквартирных домов. В указанном контексте имеется определенная противоречивость нормативного правового и рекомендательно-правового регулирования. С одной стороны, как указывалось выше, муниципальный размер платы является условным образцом (эталоном) для управляющих организаций, которые готовят для собственников помещений в многоквартирном доме предложения о размере платы за содержание жилого помещения. С другой стороны, муниципальный размер платы в своей основе содержит среднерыночные показатели коммерческих размеров платы, применяемых частными коммерческими организациями в рамках договоров управления. Таким образом, размер платы, устанавливаемый органами местного самоуправления, объективному регулированию финансовых обязательств собственников помещений в многоквартирном доме способствовать не может.

Подобный подход регулятора (под которым понимается Правительство Российской Федерации и Минстрой России) не может являться последовательным. Нормативный правовой акт органа местного самоуправления должен устанавливать экономически обоснованный и достаточный размер платы за содержание жилого помещения, основанный на расчетной стоимости каждой работы и услуги (по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества) на основании норм и нормативов материальных и трудовых ресурсов. Применение же некоего среднерыночного метода, являющегося, при этом, трудно – верифицируемым, принципу экономической обоснованности соответствовать не будет, так как не имеет цели выяснить действительную (реальную) стоимость работ (услуг), выполняемых управляющими организациями по договору управления.

Таким образом, регулирование порядка расчета органами местного самоуправления размера платы за содержание жилого помещения должно быть максимально подробным, последовательным и системным. Органы муниципальной власти, для расчета объективного размера платы за жилое помещение, должны иметь четкий нормативный механизм, определяющий последовательность действий и информацию, при наличии которых будет установлен размер платы, являющейся эталонным для соответствующего административно-территориального образования.

Стоит заметить, что положения части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации являются наиболее «конфликтогенными» в правоприменительной практике по сравнению с иными нормами Жилищного кодекса Российской Федерации и подзаконных нормативных правовых актов, призванных регулировать размер финансовых обязательств собственников помещений в многоквартирном доме.

Юридическим фактом, обуславливающим необходимость применения вышеуказанной нормы, является юридически-значимое бездействие, то есть регламентированное нормами права пассивное поведение субъекта (субъектов, в том числе – участников гражданско-правового сообщества), выраженное в неиспользовании лицом предоставленных ему возможностей либо несовершении им обязательных действий.

Собственно, проблематика применения части 4 статьи 158 ЖК РФ и состоит в правильной правовой квалификации указанного бездействия. Проблемы с регулированием анализируемых правовых отношений связаны с истолкованием словосочетания «не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения». Думается, что положения указанной нормы, при юридической квалификации соответствующих правоотношений, должны толковаться расширительно (распространительно). Факт непринятия размера платы (юридически значимое бездействие) может выражаться:

а) в непроведении собственниками помещений в многоквартирном доме общего собрания (вообще);

б) в принятии на общем собрании отрицательного решения по вопросу утверждения размера платы за содержание жилого помещения (собственники голосуют против);

в) в проведении общего собрания по соответствующему вопросу, однако, его неправомочности вследствие отсутствия необходимого кворума для принятия анализируемых решений.

Стоит, однако, заметить, что не каждое юридически значимое бездействие со стороны собственников помещений в многоквартирном доме

стоит воспринимать в качестве основания для применения размера платы, установленного органом местного самоуправления (городом федерального значения).

Для целей оценки пределов регулирующего воздействия анализируемой нормы автором будет приведен анализ реальных судебных дел непосредственным или опосредованным участником которых он являлся.

Так, районным судом города Москвы рассматривался коллективный иск собственников помещений в многоквартирном доме к управляющей организации об обязанности произвести перерасчет размера платы за содержание жилого помещения и взыскании штрафных санкций по законодательству о защите прав потребителей.

Сущность спора состояла в том, что управляющая организация, заключившая договор управления с застройщиком (в порядке пункта 3 части 5 статьи 162 ЖК РФ) на 3-хмесячный срок, продолжила осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом в перспективе, так как органом местного самоуправления не был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации, как и не была назначена так называемая «временная» управляющая организация. При этом, действующей управляющей организацией в течение всего периода управления применялся размер платы, закрепленный в договоре управления, заключенном с застройщиком.

Собственники с подобным подходом не согласились, указав суду, что по истечении 3-месячного срока действия договора должен применяться размер платы за содержание жилого помещения, установленный городом федерального значения.

Суд первой инстанции¹, поддержанный Московским городским судом², с собственниками согласился и требования удовлетворил. В частности, судом было указано, что договор управления с застройщиком имеет пресекательный срок действия – 3 месяца. По истечению этого срока управляющая организация обязана управлять домом на основании принципа непрерывности управления (статья 200 ЖК РФ), применяя, при этом, размер платы, установленный городом федерального значения в порядке части 4 статьи 158 ЖК РФ.

¹ Решение Хорошевского районного суда города Москвы от 08.12.2023 по делу №02-7332/2023 // <https://mos-gorsud.ru/rs/horoshevskij/services/cases/civil/details/48b9bde0-1339-11ee-bccc-8b80c8d4c59f?particip=%D0%91%D0%B0%D1%80%D1%88>.

² Определение Московского городского суда от 22.07.2024 по делу №33-26215/2024 // <https://mos-gorsud.ru/mgs/services/cases/appeal-civil/details/3da52050-1e7a-11ef-ad8f-43bdc45a9a9>.

С таким подходом не согласился суд кассационной инстанции³, указавший на то, что судами нижестоящих инстанций были необоснованно не применены положения части 6 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, регулирующие автоматическую пролонгацию договора управления. Иными словами, договор управления, заключенный с застройщиком, после истечения 3-месячного срока, был автоматически пролонгирован по отношению к собственникам помещений в многоквартирном доме. Судебные акты нижестоящих судов были отменены, а дело направлено на новое рассмотрение.

При верной квалификации спорных отношений судом кассационной инстанции, их правовое регулирование, по мнению автора, носит более глубокий характер.

Порядок управления многоквартирным домом – новостройкой (многоквартирным домом, введенным в эксплуатацию) урегулирован положениями части 14 статьи 161 и пунктом 3 части 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. До заключения договора управления многоквартирным домом между собственниками помещений в многоквартирном доме (лицами, принявшими помещения от застройщика) и управляющей организацией, отобранный по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (часть 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Срок действия договора управления многоквартирным домом, заключаемого между застройщиком и управляющей организацией, не может превышать три месяца (пункт 3 части 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Указанный срок, по смыслу, определенному законодателем, необходим для фактического заселения многоквартирного дома и выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления и лица, ответственного за осуществление данных функций или назначения управляющей организации органом местного самоуправления (по результатам открытого конкурса).

Вместе с тем, правореализационная практика показывает, что в первые месяцы (после

³ Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 19.12.2024 по делу №8Г-26282/2024 // https://2kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&rv_num=1&name_op=case&case_id=12854629&case_uid=9a8f0961-d741-4861-86e0-97f294d93769&new=280001&delo_id=2800001.

ввода многоквартирного дома в эксплуатацию еще не образуется система социальных коммуникаций, позволяющая сформировать волеизъявление собственников помещений относительно способа управления многоквартирным домом, а равно порядка и особенностей содержания и текущего ремонта общего имущества, что свидетельствует о фактической невозможности проведения общего собрания в данный период. При этом, органы местного самоуправления, зачастую, не осуществляют полномочия по проведению открытого конкурса в силу организационных причин (отсутствие компетентных сотрудников, загруженность аппарата уполномоченного органа местного самоуправления и др.).

Подобная ситуация имела место и в выше-проанализированном случае. По истечению 3-х месячного срока действия договора управления, заключенного между застройщиком и управляющей организацией, собственники помещений в многоквартирном доме решений о выборе способа управления не приняли, а местный орган самоуправления не определил управляющую организацию по результатам открытого конкурса.

Действующее жилищное законодательство подобные ситуации не регулирует. Иными словами, нормативно не установлено какой субъект должен управлять многоквартирным домом по истечение 3-х месячного срока действия договора управления, а равно – какой размер платы после указанного периода будет регулировать объем финансовых обязательств собственников помещений в многоквартирном доме.

Жилищное законодательство не допускает ситуации, когда многоквартирный дом остается без управляющей организации, так как генеральной целью управления многоквартирным домом является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания («принцип непрерывности управления»; часть 1 статьи 161 ЖК РФ). При этом, жилищные правоотношения, являясь частью общегражданских правоотношений, субсидиарно регулируются положениями Гражданского кодекса Российской Федерации¹ (далее – ГК РФ).

Так, в соответствии со статьей 392.3 ГК РФ в случае одновременной передачи стороной всех прав и обязанностей по договору другому лицу (передача договора) к сделке по передаче соответственно применяются правила об уступке требования и о переводе долга. Под передачей договора понимается сделка, посредством которой вся совокупность прав и обязанностей, принадлежащих одному лицу как стороне договора, пере-

носится на другое лицо при сохранении тождества договорного правоотношения. Передача договора не является стандартной совокупностью уступок, а представляет собой единую сделку, которая влечет переход договорной позиции в целом, включая требования, обязанности и секундарные права.

Правоотношения, сложившиеся между собственниками помещений в многоквартирном доме, управляющей организацией и застройщиком, подлежат правовой квалификации в качестве передачи договора. В частности, по истечении 3-х месяцев, ввиду отсутствия иного лица, управляющего многоквартирным домом, на стороне заказчика по договору управления произошла замена: с застройщика на собственников помещений в многоквартирном доме.

Указанное стало возможным вследствие принятия (акцепта) собственниками помещений в многоквартирном доме условий договора управления многоквартирным домом (заключенного ранее с застройщиком). При этом, указанное принятие было выражено в качестве акцепта молчанием, а равно – акцепта действием. Под акцептом молчанием понимается юридически значимое бездействие стороны договора, влекущее правовые последствия, прямо указанные в законе.

В соответствии с частью 6 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Из анализа вышеуказанных судебных актов следует, что до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, а равно – по истечении трехмесячного периода, собственники помещений в многоквартирном доме не инициировали общее собрание, не выбрали иную управляющую организацию и не утвердили размер платы для определения объема соответствующих финансовых обязательств. Управляющая организация о прекращении договорных обязательств также не уведомлялась.

Иными словами, акцептом молчания заказчики по договору управления согласились с заменой стороны в обязательстве и приняли условия соответствующего договора.

В соответствии с пунктом 3 статьи 438 ГК РФ совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и

¹ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

т.п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте.

Как следует из абзаца 2 пункта 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 №49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»¹ по смыслу пункта 3 статьи 438 ГК РФ для целей квалификации конклюдентных действий в качестве акцепта достаточно того, что лицо, которому была направлена оferта, приступило к исполнению предложенного договора на условиях, указанных в оферте, и в установленный для ее акцепта срок. При этом не требуется выполнения всех условий оферты в полном объеме.

После истечения пресекательного срока действия договора управления собственники помещений в многоквартирном доме продолжили принимать выполненные управляющей организацией работы и потреблять оказанные услуги (по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонт общего имущества в многоквартирном доме), а также вносить плату за содержание жилого помещения в размере, установленном спорным договором управления многоквартирным домом. Таким образом, акцептом действием собственники помещений в многоквартирном доме согласились на сохранение договора управления с действующей управляющей организацией, а также с оплатой услуг по цене, установленной в указанном договоре.

Таким образом, управляющая организация в анализируемый период правомерно руководствовалась условиями договора управления многоквартирным домом, заключенного с застройщиком и взимала плату за выполненные работы (оказанные услуги) по цене, установленной условиями договора управления многоквартирным домом. Размер финансовых обязательств собственников помещений в многоквартирном доме в спорный период правомерно регулировался условиями соответствующей сделки, а не размером платы за содержание жилого помещения, установленным органом государственной власти города Москвы.

В соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным

домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в городе Москве – органом государственной власти).

Способ утверждения размера платы, урегулированный частью 4 статьи 158 ЖК РФ, является публично вспомогательным и подлежит применению лишь в том случае, если стороны договора управления многоквартирным домом не смогли достичь соглашения об утверждении достаточного и экономически обоснованного размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Положения указанной нормы, таким образом, регулируют правовые отношения, связанные с ситуацией, когда по различным обстоятельствам собственники помещений в многоквартирном доме не смогли исполнить свою обязанность по утверждению размера платы за содержание жилого помещения.

Неисполнение собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по инициированию рассмотрения на общем собрании вопроса об утверждении размера платы за содержание жилого помещения не может ставить управляющую организацию в заведомо невыгодное положение, при котором она вынуждена оказывать аналогичный объем услуг за существенно более низкую стоимость.

Резюмируя изложенное, можно сделать вывод, что применение управляющей организацией (в спорный период) размера платы, установленного договором управления (заключенным с застройщиком), основано на положениях гражданского и жилищного законодательства. Условия договора управления о цене автоматически пролонгируются вследствие прямого указания в законе, а также – ввиду акцепта (действием и молчанием) со стороны собственников. Размер платы за содержание жилого помещения, установленный органом государственной власти города Москвы применению к регулированию спорных правоотношений не подлежал.

Таким образом, в рамках регулирования указанных отношений стоит различать юридически значимое бездействие и юридически значимое молчание. Часть 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации применяется к случаям неурегулированности цены договора управления – когда собственники должны были принять решение об утверждении размера платы, однако этого не сделали по различным причинам; если же применительно к условиям договора, заключаемого управляющей организацией с застройщиком, заказчики по договору управления не выразили

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора" // "Российская газета", N 4, 11.01.2019.

волю на отказ от его условий – указанный договор продолжает свое действие, в том числе и в части условия о цене.

Не меньший теоретической значимостью обладает также случай из судебной практики, рассмотренный мировым судьей города Москвы по иску собственника помещения в многоквартирном доме к управляющей организации об обязанности произвести перерасчет.

В рамках указанного дела собственниками на общем собрании было принято решение о расторжении договора управления с действующей управляющей организацией и о выборе новой. Вновь выбранная управляющая организация не смогла приступить к исполнению договора управления вследствие отказа лицензирующего органа во внесении изменений в реестр лицензий. Несмотря на указанный факт истец посчитал, что после принятия на общем собрании решения о расторжении договора управления собственники обязаны вносить плату за содержание жилого помещения в размере, установленном органом местного самоуправления.

Мировой судья¹, а за ним и суд апелляционной инстанции², с доводами истца согласились, судебные акты мотивировали фактом расторжения договора управления, после которого решение общего собрания об утверждении размера платы за содержание жилого помещения прекращает свое действие.

Думается, что подобный подход правоприменителя противоречит духу закона и доктрине гражданского права.

Размер платы за содержание жилого помещения, по общему правилу, подлежит определению на основании акта волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме – решения общего собрания. Применение муниципального размера платы носит исключительный характер, а указанная норма реализуется лишь в том случае, если на общем собрании собственники не определили размер своих финансовых обязательств по договору управления.

Решение общего собрания призвано породить правовые последствия, на которые оно направлено (пункт 2 статьи 181.1 ГК РФ). Правовые последствия решений о расторжении договора управления с действующей управляющей

¹ Решение мирового судьи судебного участка №3 района Аэропорт города Москвы от 07.06.2024 по делу №02-0739/353/2024 // <https://mos-sud.ru/353/cases/civil/details/0940bd66-2e14-48b3-be80-f9d3a0d6e317?participants=%D0%9E%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B8%D0%B5%D0%BD%D0%BA>.

² Определение Савеловского районного суда города Москвы от 03.12.2024 по делу №11-0239/2024 // <https://mos-gorsud.ru/rs/savyolovskij/services/cases/appeal-civil/details/fa9ce4a1-6b95-11ef-95f9-17fc9170f2a>.

организацией и выборе новой описаны в Жилищном кодексе Российской Федерации: в реестр лицензий субъекта Российской Федерации вносятся изменения об управлении многоквартирным домом вновь избранной управляющей организацией, а договор управления с прежней считается прекращенным.

Если же орган государственного жилищного надзора отказал лицензиату во внесении изменений в реестр лицензий, принятые на общем собрании решения о расторжении договора управления и выборе новой управляющей организации являются нереализованными (Приказ Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации»³). Таким образом, функции по управлению многоквартирным домом продолжает осуществлять действующая управляющая организация, а правовые отношения по договору управления остаются неизменными.

Как указывалось выше, размер платы за содержание жилого помещения, по смыслу части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, определяется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Соответственно, факт расторжения договора управления с действующей управляющей организацией не может повлиять на правовые последствия, порожденные решением об утверждении размера платы за содержание жилого помещения. Иными словами, указанное решение продолжает свое действие до момента принятия на общем собрании иного решения об утверждении размера платы.

На основании изложенного, в случае, если на общем собрании приняты решения о расторжении договора управления с действующей управляющей организацией и выборе новой, которые в последующем не были реализованы вследствие отказа органа государственного жилищного надзора во внесении изменений в реестр лицензий, управление многоквартирным продолжает осуществлять управляющая организация, сведения об управлении которой отражены в реестре лицензий субъекта Российской Федерации, а применению подлежит размер платы, установленный ранее принятым решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом, правовых и фактических оснований для применения части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации к спорным правоотношениям не имеется.

³ Приказ Минстроя России от 25.12.2015 N 938/пр "Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации" // СПС «КонсультантПлюс».

Думается, что правоприменителям в этой связи стоит внимательно анализировать перечень существенных условий договора управления. В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ к существенному условию договора управления относится порядок определения размера платы за содержание жилого помещения, однако не сам размер. Размер же платы определяется актом волеизъявления участников гражданско-правового сообщества (собственников помещений в многоквартирном доме). Соответственно, факт расторжения договора управления многоквартирным домом не влияет на юридическую силу решения собрания об утверждении размера платы за содержание жилого помещения.

Размер платы за содержание жилого помещения (по общему правилу) устанавливается общим собранием на срок не менее чем один год. Теоретически указанный размер может не иметь пресекательного срока действия и применяться в течение значительного периода.

Вместе с тем безусловным является тот факт, что в течение времени, с учетом происходящих экономических явлений, происходит удороожание работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества. В результате, установленный размер платы, по истечении длительного периода, не будет отвечать признакам достаточности и экономической обоснованности, а деятельность управляющей организации будет являться убыточной.

Реализуя положения части 4 статьи 158 ЖК РФ, управляющие организации, в подобных ситуациях, инициируют общие собрания об утверждении размера платы за содержание жилого помещения и, в случае отрицательного исхода указанных собраний (отсутствия кворума или принятия отрицательного решения) применяют размер платы, установленный органом местного самоуправления.

При анализе подобного варианта реализации исследуемой нормы Верховный Суд Российской Федерации¹ поддерживая позицию предпринимателей указал, что, если собственники не утвердили новый размер платы за содержание жилого помещения (из-за отсутствия кворума или бездействия), применению подлежит размер платы, установленный органом местного самоуправления (ч.7 ст.5, п.10 ч.1 ст.14, ч.4 ст.158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

¹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 03.03.2025 по делу №304-ЭС24-21730 // https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/a880b147-2867-4ad0-8de9-a166574fed11/6a0185d1-8e6c-43de-925f-a0435715b46a/A45-37402-2023_20250303_Opredelenie.pdf?isAddSta=True.

Однако, подобный правовой подход не всегда находит отражение в позициях судов общей юрисдикции и арбитражных судов. Так, Арбитражный суд Краснодарского края², рассматривая аналогичную ситуацию (в рамках дела об оспаривании постановления органа государственного жилищного надзора о привлечении к административной ответственности) указал, что непринятие решения об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения не отменяет ранее установленный размер платы и не может являться основанием для применения управляющей организацией размера платы, установленного органом местного самоуправления.

Разрешение подобной коллизии, по мнению автора, должно осуществляться с учетом общих положений гражданского законодательства о добросовестности. В силу пункта 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Таким образом, если собственники помещений в многоквартирном доме уклоняются от принятия решения об утверждении нового размера платы в течении длительного периода, при явной недостаточности и экономической необоснованности действующего, их бездействие может рассматриваться в качестве злоупотребления правом и, в этом случае, применение управляющей организацией муниципального размера платы, при несостоявшемся собрании, будет являться обоснованным. Если же управляющая организация, при наличии относительно актуального размера платы, пытается формально провести общее собрание с целью повышения прибыльности в своей деятельности – указанные действия характеризуются в качестве действий в обход закона.

Заключение.

В заключение необходимо отметить, что регулирование размера платы, устанавливаемого органом местного самоуправления на уровне федерального законодательства, является последовательным и достаточным. При этом, подзаконное нормативное регулирование отличается явной пробельностью в части порядка расчета муниципальными образованиями соответствующего размера платы. Уполномоченному регулятору следует разработать качественный правовой

² Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27.02.2025 по делу №A32-548/2025 // https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/f3c9c359-947d-4b7b-9217-7d0bce6f6831/b072f839-8295-47a8-a7f4-06fc65b7fb9/A32-54825-204_20250306_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True.

акт, последовательно и четко регулирующий порядок расчета органами местного самоуправления размера платы за содержание жилого помещения для собственников, которые на общем собрании не приняли решения о выборе способа управления или утверждения размера платы.

Правоприменительные проблемы могут быть решены на уровне руководящих разъяснений Верховного суда Российской Федерации. В частности, действующее постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 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»¹ (далее – Пленум) может быть дополнено разъяснениями о порядке применения положений части 4 статьи 1558 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1) о необходимости субсидиарного применения положений гражданского законодательства при регулировании правоотношений, касающихся размера финансовых обязательств собственников помещений в многоквартирном доме, продол-

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 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" // "Российская газета", N 144, 04.07.2017.

жающих после истечения трехмесячного срока оплачивать услуги (работы) управляющей организации, выбранной застройщиком для управления многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию, в части передачи договора и автоматической пролонгации его условий;

2) об отсутствии у размера платы за содержание жилого помещения договорной природы и самостоятельном характере действия решения об утверждении указанной платы вне зависимости от правовой судьбы договора управления многоквартирным домом;

3) о недопустимости злоупотреблений сторон договора управления многоквартирным домом при решении вопроса об утверждении размера платы, с учетом того, что последний должен соответствовать реальным экономическим условиям и не может иметь бесконечный срок действия.

Список литературы:

[1] Чучман И.М. О некоторых вопросах правового регулирования цены договора управления многоквартирным домом // Имущественные отношения в РФ. 2024. №3. С. 107.

Spisok literatury:

[1] CHuchman I.M. O nekotoryh voprosah pravovogo regulirovaniya ceny dogovora upravleniya mnogokvartirnym domom // Imushchestvennye otnosheniya v RF. 2024. №3. S. 107.



Юридическое издательство «ЮРКОМПАНИ» издает научные журналы:

- Научно-правовой журнал «Образование и право», рекомендованный ВАК Министерства науки и высшего образования России (специальности 12.00.01, 12.00.02), выходит 1 раз в месяц.
- Научно-правовой журнал «Право и жизнь», рецензируемый (РИНЦ, E-Library), выходит 1 раз в 3 месяца.

www.law-books.ru