

О некоторых вопросах правового регулирования цены договора управления многоквартирным домом

И.М. Чучман

аспирант Юридического института Владимирского государственного университета, эксперт Ассоциации управляющих организаций «Новое Качество» (г. Москва)

Илья Михайлович Чучман, horsny@yandex.ru

Теоретическое осмысление положений жилищного законодательства имеет важное практическое значение. Согласно информации Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации¹ жилищные споры наряду с кредитными, семейными и потребительскими из года в год занимают лидирующие позиции среди споров, рассматриваемых российскими судами. Это связано не только с социально острым характером регулируемой сферы общественных отношений, но и с коллизией самого жилищного законодательства, а также с отсутствием адекватных научных исследований жилищной правовой проблематики, позволяющих юристам-практикам и правоприменителям последовательно толковать и применять положения жилищного права.

Так, в 2022 году судами общей юрисдикции рассмотрены с вынесением решения по существу 25 092 732 гражданских и административных дела, из которых 10 632 350 – споры, возникающие из жилищного законодательства, а 10 340 143 – дела о взыскании платы за жилую площадь и коммунальные платежи, тепло- и электроэнергию.

Таким образом, более 42 процентов споров, рассмотренных российскими судами общей юрисдикции, являются спорами, возникающими из жилищных правовых отношений.

Одной из актуальных проблем жилищного законодательства является правовое регулирование цены договора управления многоквартирным домом. Во многом это связано с особенностями такого договора, в котором одна из сторон имеет многосубъектный характер (собственники помещений в многоквартирном доме). Однако не стоит забывать и о сложном характере правового института, регулируемого как положениями федерального законодательства, так и подзаконными нормативными правовыми актами.

О соотношении понятий «цена договора управления» и «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения»

Проблема соотношения понятий «цена договора управления» и «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» имеет не столько теоретический, сколько практический характер, поскольку правоприменители зачастую принимают неправомерные ненормативные правовые акты вследствие отсутствия понимания указанного вопроса.

В соответствии с положениями пункта 3 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее также – ЖК РФ) в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны порядок опре-

¹ Отчет о работе судов общей юрисдикции о рассмотрении гражданских, административных дел по первой инстанции. URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=7645>

деления 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 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Стоит сразу оговориться, что использованная законодателем конструкция не совсем верна с точки зрения системного толкования жилищного законодательства. В частности, договором управления не может регулироваться порядок определения размера платы за коммунальные услуги, поскольку плата за них рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации (часть 2 статьи 157 ЖК РФ), то есть порядок определения размера платы за коммунальные услуги имеет сугубо императивный характер и условиями договора управления регулироваться не может. При этом сама плата за коммунальные услуги является составной частью цены договора управления многоквартирным домом лишь в том случае, если коммунальные услуги в доме предоставляются управляющей организацией (иным лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом), а не ресурсоснабжающей организацией в порядке, установленном статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Буквальное толкование пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ позволяет сделать вывод о том, что цена договора управления и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения представляют собой разные и некоррелируемые явления. Вместе с тем подобное утверждение не является верным.

Условно можно выделить два основных подхода к соотношению понятий «цена до-

говора управления» и «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения»:

1) ограничительный – при котором цена договора управления многоквартирным домом представлена исключительно размером платы за содержание и ремонт жилого помещения;

2) распространительный – предполагающий, что в цену договора управления, помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, входит стоимость иных услуг.

Российские правоприменители последовательно придерживаются второго подхода. Так, Арбитражным судом Свердловской области² рассматривалось гражданское дело о признании недействительным предписания Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, которым установлено нарушение управляющей организацией лицензионных требований, выражающееся в предъявлении к оплате собственникам помещений в многоквартирном доме стоимости дополнительных услуг, утвержденных на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (услуги по обслуживанию домофонных систем, систем противопожарной безопасности и придомовой территории). По мнению административного органа, стоимость дополнительных услуг не входит в структуру платы за содержание и ремонт жилого помещения, а значит, не может быть предъявлена к оплате собственникам помещений в многоквартирном доме.

Арбитражным судом при рассмотрении дела было установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (пункт 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме³). При этом стоимость обеспечения надле-

² Решение Арбитражного суда Свердловской области от 16.11.2021 по делу № А60-33379/2021. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/e8dc7e9e-beef-4463-a8eb-c9d261914b46/8b2170bb-1a60-4943-b06b-47b49bae4aa3/A60-33379-2021_20211116_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True

³ Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении

жащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и установленная минимальным перечнем, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290⁴ (далее – Минимальный перечень), входит в структуру платы за содержание и ремонт жилого помещения. Стоимость иных услуг, не входящая в Минимальный перечень, подлежит оплате собственниками помещений в многоквартирном доме дополнительно, в случае если они утверждены на общем собрании.

По указанным основаниям предписание органа государственного жилищного надзора признано незаконным в силу несоответствия положениям жилищного законодательства. Решение Арбитражного суда Свердловской области оставлено без изменения постановлением 17 арбитражного апелляционного суда⁵.

В рамках указанного спора правоприменитель пришел к выводу о том, что цена договора управления по своему нормативному содержанию шире, нежели понятие «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения». Последнее является составной частью цены договора, однако она им не исчерпывается. Фактическое наполнение услуг, стоимость которых учтена в размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, ограничивается подзаконными нормативными правовыми актами, а именно Минимальным перечнем, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской

Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Постановление № 491), Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами⁶ (далее – Правила № 416). Соответственно, услуги (работы), не предусмотренные указанными нормативными правовыми актами, однако оказываемые лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, при их утверждении на общем собрании подлежат дополнительной оплате собственниками помещений в многоквартирном доме. Иными словами, цена договора управления многоквартирным домом структурно состоит из размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также стоимости иных (дополнительных) услуг, оказываемых управляющей организацией в рамках договора управления многоквартирным домом. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения применяется для определения стоимости работ (услуг), выполнение которых предписано нормативными правовыми актами и является необходимым условием надлежащего исполнения договора управления многоквартирным домом. Цель оказания дополнительных услуг – повышение уровня комфортности проживания граждан в жилых помещениях. Такие услуги не являются нормативно обязательными при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом (обеспечение дистанционного доступа к входной подъездной двери посредством мобильного приложения, оборудование современной детской площадки, создание и обслуживание на придомовом земельном участке зон

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» (в редакции от 27 марта 2023 года).

⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (в редакции от 29 июня 2020 года).

⁵ Постановление 17 арбитражного апелляционного суда от 28.02.2021 по делу № А60-33379/2021. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/e8dc7e9e-beef-4463-a8eb-c9d261914b46/8f8d776b-b25d-4357-b86e-e121f8106df4/A60-33379-2021_20220228_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True

⁶ Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами).

для выгула домашних животных и т. д.).

Стоит отметить, что совершенствование строительной отрасли влечет за собой модернизацию методов, применяемых в строительстве. В результате строящиеся многоквартирные дома становятся все более технически сложными. При их возведении используются достижения научно-технического прогресса (например автоматизированные системы учета коммунальных ресурсов). Это определяет необходимость расширения перечня услуг по содержанию и ремонту элементов общего имущества, не предусмотренных действующими нормативными правовыми актами. Иными словами, техническое совершенствование современных многоквартирных домов является основанием для увеличения перечня дополнительных услуг, оказываемых управляющими организациями, и подлежащих оплате собственниками помещений в многоквартирных домах в рамках платы за содержание жилого помещения.

Резюмируя изложенное, можно сделать вывод о том, что цена договора управления многоквартирным домом представляет собой стоимостной эквивалент (выражение) работ (услуг), выполняемых управляющей организацией (или иным лицом) в целях управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества, а также для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан. Указанная категория является собирательным понятием и включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги;
- плату за дополнительные услуги при их утверждении на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Понятие «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» и его признаки

Плата за содержание и ремонт общего

имущества в многоквартирном доме регулируется положениями статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, в котором указанный правовой институт именуется платой за жилое помещение или платой за содержание и ремонт жилого помещения.

Очевидна терминологическая непоследовательность законодателя, который в рамках кодифицированного нормативного правового акта использует для описания одного правового явления разные термины.

Действительно, стоит отметить, что собственник (наниматель) помещения в многоквартирном доме платит управляющей организации не за свое жилое помещение (а равно за его содержание и ремонт), а за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за управленческие мероприятия, проводимые в многоквартирном доме.

Использование понятий «плата за жилое помещение» или «плата за содержание и ремонт жилого помещения», характеризующих единое правовое явление, в рамках современной юридической техники рассматривается как обобщающе-описательная категория (стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества).

Плата за жилое помещение (по смыслу части 2 статьи 154 ЖК РФ) включает:

- 1) плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом;
- 2) плату за содержание общего имущества;
- 3) плату за текущий ремонт общего имущества;
- 4) плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (ОДН).

Подробное описание каждой работы (услуги), плата за которые предусмотрена в договоре управления многоквартирным домом, содержится в подзаконных нормативных правовых актах (Минимальный

перечень, Правила № 416, Постановление № 491, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда⁷).

Дискуссионным является вопрос о включении в размер платы за содержание жилого помещения стоимости работ по текущему ремонту общего имущества. Указанная дискуссия вызвана распространительным толкованием правоприменителем положений действующих норм законодательства. В частности, согласно пункту 4.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания отнесено принятие решения о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Анализ указанной нормы позволяет сделать вывод о том, что проведение текущего ремонта в отсутствие волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме и без дополнительного финансирования невозможно. Вместе с тем Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в постановлении Президиума от 29 сентября 2010 года по делу № 6464/10 отметил, что все текущие, неотложные, обязательные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре (управления многоквартирным домом. – *прим. Авт.*) в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме. Указанный правоприменительный акт стал каноничным для вменения управляющим организациям обязательного проведения работ по текущему ремонту общего имущества (зачастую и работ, имеющих капитальный характер) вне зависимости от решения соответствующего гражданско-правового сообщества.

Подобный подход может быть оценен двояко. С одной стороны, правопримени-

тель, следуя «духу» закона, делает вывод о том, что основная цель управления многоквартирным домом – обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания граждан. Если достижение этих целей невозможно без выполнения работ по текущему ремонту, то они должны быть выполнены ответственным лицом (управляющей организацией). Этот вывод полностью основан на положениях Конституции Российской Федерации, согласно которой права и свободы человека и гражданина определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием. С другой стороны, несправедливо возлагать на лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом, обязанности, не предусмотренные договором управления и, соответственно, не оплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме.

Думается, что законодателю необходимо преодолеть указанную коллизию посредством установления в жилищном законодательстве гарантий для лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом, по оплате работ по текущему ремонту, стоимость которых не предусмотрена договором управления, однако вмененных для выполнения (управляющей организацией) органами государственной власти (местного самоуправления).

Анализ соответствующих норм законодательства позволяет выделить следующие признаки платы за жилое помещение:

1) достаточность размера платы для обеспечения надлежащего содержания общего имущества (часть 1 статьи 156 ЖК РФ), предполагающая, что лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом, не должно испытывать финансовый дефицит при выполнении работ по оказанию услуг по управлению

⁷ Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (с изменениями от 22 июня 2022 года).

многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с требованиями действующих норм законодательства;

2) учет конструктивных и технологических особенностей многоквартирного дома при утверждении размера платы⁸;

3) фактическое и документальное обоснование размера платы (подпункт «а» пункта 11 Постановления № 491);

4) равенство платы для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 162 ЖК РФ);

5) согласование размера платы сторонами договора управления многоквартирным домом при учете предложений управляющей организации.

Многосубъектность одной из сторон договора управления (собственников помещений в многоквартирном доме) влечет за собой разность правоприменительных подходов при юридической квалификации последнего признака платы за жилое помещение.

Так, в соответствии с частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за жилое помещение утверждается на общем собрании с учетом предложений управляющей организации. Предложения представляют собой документально оформленное выражение стоимости услуг управляющей организации по договору управления, основанной на анализе фактического состояния многоквартирного дома и учете его конструктивных и технологических особенностей.

Правоприменители не сошлись во мнении, как разрешать правовые казусы в случае, если размер платы за жилое помещение утвержден собственниками помещений в многоквартирном доме (на общем собра-

нии) без учета предложений управляющей организации.

Тенденции судебной практики при разрешении указанной коллизии можно охарактеризовать дуалистичным подходом.

Часть правоприменителей придерживаются мнения⁹, что установление размера платы за жилое помещение без учета предложений управляющей организации априори является неправомерным, так как это выходит за пределы компетенции общего собрания, установленной статьями 44 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (а решение собственников помещений в многоквартирном доме по указанному вопросу по смыслу подпункта 3 статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации¹⁰ является ничтожным).

При этом Верховным Судом Российской Федерации высказан менее категоричный подход к разрешению подобной ситуации¹¹. В частности, высшей судебной инстанцией указано, что принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об утверждении размера платы за жилое помещение без учета предложений управляющей организации не влечет безусловной недействительности подобного акта волеизъявления участников гражданско-правового сообщества. Решение собрания по указанному вопросу является недействительным лишь в том случае, если утвержденный размер платы не позволяет управлять многоквартирным домом, а также содержать общее имущество в соответствии с требованиями действующих норм законодательства. Иными словами, размер платы за жилое помещение при его утверждении без учета предложений управляющей организации будет являться недействительным лишь при его нормативной и финансово-экономической необоснованно-

⁸ Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 марта 2016 года № 7513-ОЛ/04.

⁹ См., например, определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 17.03.2021 по делу № 88-4154/2021.

¹⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) в редакции от 14 апреля 2023 года (с изменениями от 16 мая 2023 года).

¹¹ См. определение Верховного Суда Российской Федерации от 18.04.2023 по делу № 45-КГ23-2-К7.

сти. При этом доказать наличие указанных признаков должна управляющая организация.

Думается, что подход, использованный Верховным Судом Российской Федерации, является рациональным. Толкование правоприменителем норм права должно основываться в том числе на социальных, экономических, политических, бытовых условиях, в которых применяется толкуемая норма. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является сложным правовым и социальным процессом, предполагающим наличие значимых временных, интеллектуальных и финансовых затрат. Признание результатов собрания недействительными при формальном и несущественном нарушении норм права (коим является игнорирование предложений управляющей организации) и при отсутствии установленного нарушения прав и законных интересов иных лиц является недопустимым. При этом признание решения общего собрания об утверждении размера платы за жилое помещение, принятого без учета предложений управляющей организации, при отсутствии установленных оснований ничтожности может быть возможным лишь при установлении явной финансово-экономической необоснованности такого размера.

Однако возникает обоснованный вопрос об обязательности решения об утверждении размера платы за жилое помещение для управляющей организации, предложения которой были проигнорированы при формировании волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме.

По смыслу пункта 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение договора возможно исключительно по соглашению сторон. Положения жилищного законодательства иного подхода не содержат.

Другими словами, решение общего собрания об утверждении размера платы за жилое помещение, принятое без учета предложений управляющей организации,

не может создавать для последней соответствующие обязанности. Отсутствие воли лица, осуществляющего деятельность по управлению многоквартирным домом, на изменение цены договора управления в соответствии с принятым на собрании решением свидетельствует о необходимости определения стоимости услуг по договору управления многоквартирным домом в соответствии с ранее принятыми условиями или в порядке, установленном частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (при отсутствии ранее принятого решения по соответствующему вопросу). При этом спорное решение будет являться нереализованным.

Иной подход ставил бы под сомнение суть договора управления многоквартирным домом, являющегося двухсторонней сделкой. Цена, являясь существенным условием, должна согласовываться сторонами до проведения собственниками общего собрания. Понуждение же одной из сторон договора управления работать на условиях, с ней не согласованных, недопустимо.

Таким образом, законодательство нуждается в модернизации в части установления права управляющей организации на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании принято решение об утверждении размера платы за жилое помещение без учета предложений управляющей организации.

На основании изложенного можно сделать вывод о том, что плата за содержание жилого помещения является ценовым и нормативно обоснованным выражением стоимости услуг управляющей организации по договору управления многоквартирным домом, рассчитываемым исходя из занимаемой площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме. Указанное правовое явление должно соответствовать структуре, определенной положениями действующих норм законодательства, а также отвечать признакам (критериям), установ-

ленным законодателем и правоприменителями.

О порядке и способах определения размера платы за содержание жилого помещения

Исследователи в области жилищно-правовой тематики делают однозначные выводы о том, что в законодательстве отсутствует определенность в отношении порядка и способов определения размера платы за жилое помещение¹².

Представляется, что указанный вывод основан на разрозненности норм жилищного законодательства, регулирующих такие вопросы.

Так, в соответствии с частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. В силу части 4 статьи 158 ЖК РФ если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, то такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в городах федерального значения – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Анализ указанных норм позволяет выделить два основных способа определения размера платы за содержание жилого помещения:

1) основной – посредством утверждения размера платы за жилое помещение на общем собрании;

2) публично-вспомогательный – при утверждении такого размера органами местного самоуправления (или органами

государственной власти в городах федерального значения).

Условно можно выделить и так называемый временный способ. При вводе многоквартирного дома в эксплуатацию застройщик обязан заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией на 3 месяца. Соответственно, в указанный период размер платы регулируется договором между двумя хозяйствующими субъектами – застройщиком и управляющей организацией (часть 14 статьи 161 ЖК РФ), однако установленный размер платы является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Проблемным в правовой науке и юридической практике является вопрос о порядке определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в частности, возможность его индексации.

Большинство исследователей, настаивая на приоритете норм жилищного законодательства, указывают на невозможность индексации (одностороннего увеличения) размера платы за жилое помещение, даже в случае если таковая предусмотрена договором управления или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме¹³. Подобный подход основывается на толковании части 7 статьи 156 ЖК РФ, предусматривающей возможность установления размера платы за жилое помещение исключительно на общем собрании.

Подобной позиции придерживался и Верховный Суд Российской Федерации. Так, в определении от 14 апреля 2017 года по делу № 304-ЭС17-2651 отмечается, что размер платы за содержание жилого помещения может быть изменен исключительно посредством принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартир-

¹² Подробнее см. *Пронькин А.Н., Калинина И.А.* Цена по договору управления многоквартирным домом // Аграрное и земельное право. 2020. № 3. С. 52–55.

¹³ См., например, *Калинина И.А.* Применение норм гражданского права к разрешению вопроса о правомерности условия о способе определения цены по договору управления многоквартирным домом (индексация) // Право: история и современность. 2020. № 14 (13). С. 67–79.

ном доме соответствующего решения. При этом положения гражданского законодательства о свободе договора в указанном случае неприменимы, так как приоритет имеют нормы жилищного законодательства.

В определении от 21 ноября 2019 года по делу № 307-ЭС19-11346 Верховным Судом Российской Федерации изложена противоположная позиция. Высшим судебным органом отмечено, что основным (первоочередным) способом установления и изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников (всех ее составных частей) на законодательном уровне является волеизъявление собственников помещений в многоквартирном доме, выраженное в решении общего собрания. Соблюдение подобной процедуры направлено на защиту прав и законных интересов таких лиц, а также на пресечение со стороны управляющей организации действий по одностороннему и необоснованному изменению размера платы. При этом судом сделана оговорка о том, что отношения между собственниками жилых помещений и управляющей организацией по поводу определения размера платы за содержание жилья регулируются договором управления многоквартирным домом. Это позволяет сторонам указанного договора регулировать свои отношения по собственному усмотрению в установленных законодателем пределах. Иными словами, если возможность индексации (одностороннего увеличения) была предусмотрена условиями договора управления многоквартирным домом, то такая индексация является правомерной.

Автор полагает, что при рассмотрении этого вопроса не следует руководствоваться необходимостью преодоления коллизии положений гражданского и жилищного законодательства в силу того, что правовые коллизии как таковые отсутствуют.

Порядок определения цены договора управления является его существенным ус-

ловием (пункт 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ). Под «порядком» в смысле указанной нормы понимается урегулированная и согласованная последовательность действий сторон, выполнение которой влечет возникновение, изменение и прекращение прав и обязанностей.

Индексация представляет собой одностороннее увеличение цены договора управления, влекущее изменение размера финансовых обязательств собственников помещений в многоквартирном доме перед управляющей организацией.

Управляющая организация и собственники помещений в многоквартирном доме, установив возможность индексации в договоре управления (или в решении общего собрания), регулируют порядок определения цены договора, что прямо разрешено проанализированными положениями. Установление в части 7 статьи 156 ЖК РФ способа регулирования размера платы исключительно посредством принятия соответствующего решения на общем собрании не лишает стороны договора управления права на урегулирование порядка изменения такого размера в альтернативном порядке.

Также сложности в правоприменении вызывают вопросы определения размера платы за содержание жилого помещения при признании судом решения общего собрания по указанному вопросу недействительным.

Этот вопрос был разъяснен в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 года № 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» (далее – Пленум № 22). Согласно пункту 18 Пленума № 22 решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении существенного условия договора управления многоквартирным домом о порядке определения размера

платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, признанное недействительным решением суда, не подлежит применению. В этом случае плата за содержание жилого помещения подлежит перерасчету исходя из порядка определения размера платы, определяемого в соответствии с прежними условиями договора управления многоквартирным домом (часть 7 статьи 156, части 1, 2 и 3 статьи 162 ЖК РФ).

Вместе с тем не все арбитражные суды и суды общей юрисдикции следуют указанной позиции¹⁴. Так, рассматривая дела с аналогичными обстоятельствами, суды пришли к выводу о том, что при признании судом недействительным размера платы за содержание жилого помещения во избежание состояния правовой неопределенности применению подлежит размер платы за жилое помещение, установленный органами местного самоуправления (в городах федерального значения – органами государственной власти субъекта Российской Федерации) в порядке, установленном частью 4 статьи 158 ЖК РФ. При этом размер платы, утвержденный более ранним решением общего собрания, применению не подлежит, так как закончил свое действие с принятием последующего решения.

Автор полагает, что проанализированная позиция Верховного Суда Российской Федерации в отличие от подхода, использованного в указанных судебных актах, полностью соответствует букве и духу ЖК РФ.

Недействительность решений общего собрания предполагает наличие правовых пороков, лишаящих юридической силы

указанный акт волеизъявления участников гражданско-правового сообщества.

В соответствии с пунктом 7 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации ничтожные или оспоримые решения собраний, признанные судом недействительными, недействительны с момента их принятия (аналогичный подход отражен в пункте 119 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации¹⁵).

Установленная недействительность принятых на общем собрании решений нивелирует все порожденные этими решениями правовые последствия. Одним из последствий решения об утверждении размера платы является изменение ранее установленного в многоквартирном доме размера платы за содержание жилого помещения.

Таким образом, признание недействительными решений общего собрания, изменивших предшествующий размер платы, влечет за собой восстановление действия ранее установленного размера платы и необходимость осуществления перерасчета на основании такого размера.

При этом размер платы за жилое помещение, утвержденный органом местного самоуправления (в порядке части 4 статьи 158 ЖК РФ), подлежит применению в случае, если собственники ранее не утвердили цену договора управления многоквартирным домом.

Заключение

Резюмируя изложенное, можно сделать следующие выводы:

1) цена договора управления многоквар-

¹⁴ См., например:

апелляционное определение Московского городского суда от 22.12.2022 по делу № 33-51877/2022. URL: <https://www.mos-gorsud.ru/mgs/services/cases/appeal-civil/details/62517850-77d1-11ed-8f9c-77557fa31ff5?participant=Прокуратура+ЦАО>

постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.12.2019 по делу № А40-35550/2019. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/9ace3148-b941-4b5f-b6f6-4ddf7373d8f1/1b31cd3e-b1b2-43f0-93a1-1a9606d09cdb/A40-35550-2019_20191213_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True

определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28.02.2023 по делу № 88-3567/2023. URL: https://2kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=8419440&delo_id=2800001&new=2800001&text_number=1

¹⁵ Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

тирным домом является сложным правовым и финансово-экономическим явлением, имеющим внутреннюю структуру, определенную действующими положениями жилищного законодательства;

2) при определении нормативного объема понятия «цена договора управления многоквартирным домом» необходимо использовать распространительный подход, предполагающий, что в цену договора управления, помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения (а также за коммунальные услуги), входит стоимость иных услуг;

3) утверждаемый на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме размер платы за жилое помещение должен соответствовать признакам, определенным положениями жилищного права;

4) при утверждении размера платы должно учитываться мнение сторон договора управления многоквартирным домом;

5) способы определения размера платы за содержание жилого помещения (основной, публично-вспомогательный и временный) изложены императивно и подлежат применению в порядке, определенном Жилищным кодексом Российской Федерации;

6) индексация размера платы за жилое помещение при ее утверждении на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме является частью порядка определения цены договора управления многоквартирным домом и в указанном случае является правомерной;

7) недействительность решений общего собрания об утверждении размера платы за жилое помещение влечет за собой восстановление действия ранее установленного размера платы и необходимость осуществления перерасчета на основании этого размера.

По мнению автора, требуется изменение (модернизация) норм российского законодательства – следует упорядочить правовое регулирование цены договора управле-

ния многоквартирным домом. В частности, положения статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации необходимо дополнить условиями, при которых управляющей организацией выполняются работы по текущему ремонту, а стоимость указанных работ входит в состав платы за жилое помещение. Выполнение таких работ, если их стоимость не предусмотрена в структуре платы, возможно при условии их полной компенсации за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме.

Индексация размера платы за жилое помещение подлежит закреплению в Жилищном кодексе Российской Федерации в качестве частного случая порядка определения цены договора управления многоквартирным домом, при котором размер платы за жилое помещение может быть изменен в одностороннем порядке посредством увеличения (уменьшения) стоимости соответствующих работ (услуг), если это закреплено положениями договора управления или решением общего собрания.

С учетом сложившейся правоприменительной практики логичным было бы дополнение статьи 162 ЖК РФ положениями о праве управляющей организации на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом в случаях, если собственниками помещений без учета предложений управляющей организации принято решение об утверждении размера платы за жилое помещение.

Последовательной являлась бы и рецепция жилищным законодательством проанализированных положений пункта 18 Пленума № 22 в части регулирования случаев признания недействительными решений об утверждении размера платы за жилое помещение. В частности, в жилищном законодательстве следует закрепить правило об обязательности ранее принятого размера платы за жилое помещение в случаях, когда текущее решение об утверждении размера платы за жилое помещение признано недействительным.

*ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ **

1. Отчет о работе судов общей юрисдикции о рассмотрении гражданских, административных дел по первой инстанции. URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=7645>
2. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1 (часть 1), ст. 14.
3. 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 : постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 // Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 34, ст. 3680.
4. О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения : постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 : в редакции от 29 июня 2020 года. URL: <http://www.pravo.gov.ru>
5. О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами) : постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 // Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 21, ст. 2652.
6. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда : постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 // Российская газета. 2003. № 214 (дополнительный выпуск).
7. Конституция Российской Федерации : принята 12 декабря 1993 года в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 15 октября 1993 года № 1633 «О проведении всенародного голосования по проекту Конституции Российской Федерации» (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 года). URL: <http://www.pravo.gov.ru>
8. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 марта 2016 года № 7513-ОЛ/04. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301.
10. *Пронькин А. Н., Калинина И. А.* Цена по договору управления многоквартирным домом // Аграрное и земельное право. 2020. № 3. С. 52–55.
11. *Калинина И. А.* Применение норм гражданского права к разрешению вопроса о правомерности условия о способе определения цены по договору управления многоквартирным домом (индексация) // Право: история и современность. 2020. № 14 (13). С. 67–79.
12. 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 : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 года № 22 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2017. № 8.

* Также в статье и соответствующих постраничных сносках автором приведены дела, рассмотренные судами высших и региональных инстанций. Доступ, если не указано иное, из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

13. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного

Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2015. № 8.

* * *



Единый
ресурс
застройщиков

ЦБ НАШЕЛ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВЫЕ СХЕМЫ ПРОДАЖ – АККРЕДИТИВЫ И ПЕРЕУСТУПКУ ПРАВ

Сегодня, по данным регулятора, на которые ссылается в своей публикации РБК Недвижимость, некоторые банки и застройщики предлагают заемщикам размещать часть средств не на счете эскроу, а на аккредитиве. За счет этого, утверждают в ЦБ, банк получает дополнительную доходность, часть которой предоставляет покупателю новостроек в виде скидки по ипотеке на время строительства.

По второй схеме девелоперы продают жилье на этапе строительства аффилированным лицам, заключая с ними ДДУ по цене в разы ниже рыночной, и эти средства размещаются на счете эскроу. Затем эти квартиры реализуются конечным покупателям по договору переуступки прав, что позволяет застройщику пользоваться полученными средствами до сдачи дома. Опасность этой схемы заключается в том, что в случае дефолта застройщика покупатель потеряет большую часть выплаченных денег – разницу между реальной ценой и суммой средств на счете эскроу.

Как отметили опрошенные РБК Недвижимость эксперты, аккредитивы использовались на рынке новостроек и раньше, но на фоне вводимых ограничений в ипотеке популярность их стала расти, и сегодня она составляет уже до 10–15% предложений.

Второй механизм, по информации участников рынка, пока развит слабо – на него приходится не более 1%. Использование аккредитива популярно среди крупных застройщиков и банков, рассказала заместитель руководителя ипотечного департамента компании «Этажи» Татьяна Решетникова. В качестве альтернативы этой схеме она хотела бы видеть поэтапное раскрытие эскроу по мере роста строительной готовности, что, по ее мнению, поможет снизить финансовую нагрузку на девелоперов и повысит доступность кредитов.

В последнее время популярность аккредитивов выросла из-за снижения доходности у банков от льготного кредитования, пояснил руководитель аналитического центра «Русипотека» Сергей Гордейко. «При изменении ключевой ставки или размера компенсации, выплачиваемой банкам за льготные кредиты, предложение аккредитивов вернется в свою привычную нишу», – полагает эксперт.

Снижение числа ипотечных банков, нехватка лимитов, ужесточение андеррайтинга ипотечных заявок – все это приводит к поиску новых схем кредитования, считает директор по развитию платформы «Сделка.РФ» Ольга Сидоренко. «Новые ограничения ведут к удорожанию стоимости ипотеки для конечного пользователя и делают занижение цены востребованным продуктом, которым застройщики вынуждены пользоваться», – подчеркнула она.

По словам профессора Финансового университета при Правительстве РФ Александра Цыганова, формально схема с аккредитивом вполне законна. «Для покупателя здесь есть финансовая выгода, но нужно понимать, что в случае банкротства или лишения лицензии банка, претендовать на возмещение от Агентства страхования вкладов не получится, так как аккредитивы не включены в его периметр», – предупредил эксперт.

Как сообщал портал ER3.РФ, для предотвращения новых рискованных схем на рынке ипотеки ЦБ планирует в ближайшее время завершить работу по созданию Комитета по стандартам, где первым вопросом будет принятие ипотечного стандарта. Кроме того, регулятор намерен предпринять ряд других мер.

Информация предоставлена сайтом
«Единый ресурс застройщиков»
<https://erzrf.ru>