

## Индексация размера платы за содержание жилого помещения

С введением в 2005 году нового ЖК РФ жилищные организации, которые стали именоваться управляющими организациями и компаниями с обязанностями получили и права по самостоятельному заключению договоров с собственниками МКД по вопросам технического обслуживания и ремонта общего имущества в МКД.

Выдержки из ЖК РФ:

ст. 2 (п.2) – граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора ....

ст.10 (п.1) – жилищные права и обязанности возникают из договоров ....

ст. 156 – плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере обеспечивающим содержание общего имущества в МКД в соответствии с действующим законодательством

ст.158 – собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД

ст.39 – собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества

ст. 162 (п.2) - по договору управления МКД одна сторона (УО) по заданию другой стороны (собственников помещений в МКД) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы ...

ст. 158 (п.4) – если собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Вот с этого момента и начинаются хождения по мукам.

Управляющие компании включают в договор условия по индексации размера платы без проведения ежегодного собрания с собственниками, но контролирующие органы не принимают во внимание такую редакцию и обязывают управляющие компании согласовывать размер платы на общих собраниях. В органах местного самоуправления с трудом, а часто просто невозможно доказать депутату корпусу экономически обоснованный размер платы даже на величину инфляции.

Судебная практика по этому вопросу тоже противоречивая.

Определением Верховного Суда РФ от 25.12.2018 г. № 301-КГ18-22044 по делу № А43-38632/2017 признано отсутствие нарушений со стороны УК в установлении размера платы в таком порядке.

Аналогичный спор был предметом рассмотрения в Арбитражном суде Республики Коми (Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 17.01.2019 г. по делу № А29-12800/2017).

Другая судебная практика по вопросу индексации размера платы не в пользу управляющих организаций. Даже при условии согласования такого порядка в договоре управления суды не поддерживают такую практику. Примеры:

1. Решение Арбитражного суда Калининградской области от 27.02.2018 г. № А21-12278/2017
2. Определение Верховного Суда РФ от 10.12.2018 г. № 307-КГ18-21825 по делу №А21-12278/2017
3. Определение Верховного Суда РФ от 24.12.2018 г. № 308-КГ18-21774.

Из приведенных выше позиций судов непонятно, как же должны поступать УК в вопросе индексации своих тарифов. Если принять к сведению самое свежее решение суда от 25.12.2018 г. № 301-КГ18-22044, то УК в соответствии с условиями договора управления имеют право индексировать размер платы.

Хотелось, чтобы было единообразие в этом вопросе во всех инстанциях, имеющих право контролировать УК по вопросу размера платы.

**Предлагаю внести предложение в Государственную Думу о внесении дополнения в ст. 158 ЖК РФ и дополнить пунктом 5 следующего содержания:**

**Если решением общего собрания собственников помещений МКД при заключении договора управления включено условие о ежегодной индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на индекс потребительских цен по данным Росстата, решение общего собрания не требуется.**

Генеральный директор ООО «Романовская ЖСК»

Дементьева Т.Б.