**ВС РФ признал законной индексацию платы по договору управления МКД "на инфляцию" без решения общего собрания собственников**

7 февраля 2019

|  |
| --- |
| ВС РФ признал законной индексацию платы по договору управления МКД "на инфляцию" без решения общего собрания собственников |
| *dimdimich / Depositphotos.com* |

Арбитражные суды признали за управляющей МКД организацией право ежегодно повышать размер платы за содержание и ремонт жилья на индекс потребительских цен в РФ на ЖКУ без проведения общего собрания собственников (далее также – ОСС), если возможность такой индексации установлена договором управления; и отменили предписание ГЖИ о перерасчете платы (без учета индекса). Верховный Суд Российской Федерации отказался пересматривать указанные постановления ([Определение ВС РФ от 25 декабря 2018 г. № 301-КГ18-22044](http://base.garant.ru/72140090/)).

Орган жилнадзора исходил из того, что размер платы за содержание и ремонт был определен общим собранием собственников в 2011 году и с тех пор – собранием же – не менялся. При этом договор управления на случай, если ОСС не примет нового решения об утверждения платы, предусматривал вполне определенный механизм индексации установленной ранее платы на индекс потребительских цен в РФ на жилищно-коммунальные услуги. Однако, по мнению жилнадзора, УК все равно не вправе была в одностороннем порядке индексировать размер платы за содержание и ремонт. (отметим, что данная правовая позиция чрезвычайно широко представлена в судебной практике, например, [определение ВС РФ от 24 декабря 2018 г. № 308-КГ18-21774](http://base.garant.ru/72140432/), [постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27 февраля 2018 г. № Ф01-6500/17](http://base.garant.ru/39672658/), [постановление АС Волго-Вятского округа от 13 июля 2018 г. № Ф01-2620/18](http://base.garant.ru/39676990/), [постановление АС Волго-Вятского округа от 3 августа 2018 г. № Ф01-2809/18](http://base.garant.ru/39677494/), [постановление АС Северо-Западного округа от 13 сентября 2018 г. № Ф07-9776/18](http://base.garant.ru/41278365/) и другие).

Однако здесь суды сочли, что увеличение УК размера платы за содержание и ремонт на основании договоров управления при отсутствии решения ОСС помещений об изменении такой платы – в рассматриваемом случае – не нарушает требований действующего законодательства:

* плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем таковое в соответствии с требованиями законодательства, а её размер, согласно [ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса](http://base.garant.ru/12138291/9e5648d80acc13e3bc5124970e07164b/#block_15607), определяется на общем собрании собственников помещений в МКД, с учетом предложений управляющей организации, и устанавливается на срок не менее чем один год;
* при этом согласно [п. 3 ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12138291/0858e363f8cd4fd2f29032d9a6ff2b35/#block_162033) в договоре управления МКД должен быть указан порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
* отсюда следует, что фиксированная стоимость размера платы за содержание и ремонт указывается в договоре только на момент заключения договора. При этом такая фиксированная стоимость может применяться не менее одного года, но в соответствии с указанной в договоре управления формулировкой порядка (методикой) определения (расчета) стоимости стоимость может индексироваться – при наличии указанных в договоре оснований, в частности, например, учитывая уровень инфляции;
* собственники помещений МКД, приняв подобное решение и заключив договор управления, фактически определили порядок дальнейшего изменения (увеличения) платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД с учетом ежегодной индексации на индекс потребительских цен в РФ на жилищно-коммунальные услуги в случае отсутствия решения собственников помещений об утверждении размера платы за содержание жилых помещений МКД;
* индекс потребительских цен в РФ на ЖКУ, на который УК применительно к рассматриваемым обстоятельствам увеличивала размер платы за содержание и ремонт, официально публикуется в общем доступе на официальном сайте Росстата. Следовательно, каждый собственник помещений в МКД имеет возможность самостоятельно проверить размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД с учетом процента темпа роста инфляции;
* значит, применяемый управляющей компанией в рассматриваемом случае расчет платы является ясным и понятным, не требующим каких-либо специальных познаний;
* наконец, указал суд, наличие в договоре управления МКД условия об индексации размера платы не лишает собственников помещений права на утверждение размера этой платы на последующий период на ОСС, с учетом предложений УК.

Кроме того, суды прислушались к мнению муниципалитета (часть квартир в спорном МКД находится в муниципальной собственности), который – в качестве собственника помещений –подтвердил обоснованность применения УК предусмотренного договорами управления ежегодно расчета размера платы.

ВС РФ, рассмотрев кассационную жалобу органа жилнадзора, указал, что собственники – приняв соответствующее решение ОСС, оформленное протоколом, и заключив договор управления с такими условиями – фактически определили порядок дальнейшего изменения (увеличения) платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД с учетом ежегодной индексации. Установление размера платы в таком порядке не требует принятия собственниками дополнительного решения по данному вопросу.

Итог: в пересмотре судебных актов по делу в Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ было отказано.

Отметим, что это первое определение ВС РФ в поддержку возможности УК индексировать размер платы без решения ОСС, если возможность установлена договором управления. Более того, совсем недавно ВС РФ вновь пришел к противоположному выводу ([определение от 11 января 2019 г. № 309-КГ18-23161](http://base.garant.ru/72146038/)). Напомним, что Минстрой России признает за управляющими МКД организациями право на индексацию размера платы, если соответствующая оговорка есть в договоре управления.

**Теги:**[ЖКХ](https://www.garant.ru/ia/aggregator/?tag_id=221)**,**[судебная практика](https://www.garant.ru/ia/aggregator/?tag_id=327)**,**[тарифы ЖКХ](https://www.garant.ru/ia/aggregator/?tag_id=251)**,**[физлица](https://www.garant.ru/ia/aggregator/?tag_id=2415)**,**[юрлица](https://www.garant.ru/ia/aggregator/?tag_id=1372)**,**[ВС РФ](https://www.garant.ru/ia/aggregator/?tag_id=35)**,**[Минстрой России](https://www.garant.ru/ia/aggregator/?tag_id=756)**,**[Росстат](https://www.garant.ru/ia/aggregator/?tag_id=76)

**Источник:**[Система ГАРАНТ](https://www.garant.ru/news/source/4601/)