Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru)

"Семейное и жилищное право", 2020, N 2

БАЛАНС ИНТЕРЕСОВ СТОРОН ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ

ДОМОМ ПО ВОПРОСУ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

С.А. КИРАКОСЯН

Киракосян Сусана Арсеновна, доцент Департамента правового регулирования экономической деятельности Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, кандидат юридических наук, доцент.

В статье сделан вывод о достижении баланса интересов сторон договора управления многоквартирным домом через согласование обоснованного размера платы за содержание жилого помещения. Автором предложены критерии обоснованного размера платы и показана их практическая применимость в случаях оспаривания экономически необоснованного размера платы.

Ключевые слова: многоквартирный дом, общее имущество, управляющая организация, собственник помещения, договор управления, содержание жилого помещения.

A Balance of Interests of Parties to an Apartment Block Management Agreement with Regards to the Issue of Payment for Maintenance of a Residential Premise

S.A. Kirakosyan

Kirakosyan Susana A., Associate Professor of the Department of Legal Regulation of Economic Operations of the Financial University under the Government of the Russian Federation, PhD (Law), Associate Professor.

The article concludes that the balance of interests of the parties to the contract for the management of the apartment building is achieved through the agreement of the reasonable amount of the cost of maintaining the dwelling. The author proposes criteria for the reasonable size of the fee and shows their practical applicability in cases of challenging the economically unjustified size of the fee.

Key words: apartment house, general property, management company, apartment owner, management contract, housing services.

Размер платы за содержание жилого помещения является существенным условием договора управления многоквартирным домом (ч. 3 ст. 162 ЖК РФ). Как и любое условие договора, оно должно соответствовать обязательным для сторон императивным нормам права, действующим в момент заключения договора (п. 1 ст. 422 ГК РФ).

Такие обязательные условия закреплены в ст. 156 ЖК РФ. Формулировка статьи передает смысл двустороннего согласования существенного условия договора <1>. Управляющая организация формирует перечень затрат на услуги, работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и согласовывает его с собственниками помещений <2>. Плата за содержание жилого помещения должна обеспечивать "надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства" (ч. 1 ст. 156 ЖК РФ). Такую модель баланса интересов собственников помещений и управляющей организации заложил законодатель.

--------------------------------

<1> Дурново Д.В. Жители уменьшили размер платы за содержание общего имущества // ЖКХ: бухгалтерский учет и налогообложение. 2017. N 9. С. 54.

<2> Определение в структуре платы за содержание жилого помещения платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, имеет особенности (ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ, письмо Минстроя России от 10.12.2019 N 47256-ОЛ/06). В данной статье они не рассматриваются.

Но, несмотря на достаточную определенность законодательных формулировок, на практике в ней зачастую происходят перекосы. Это объясняется противоположно направленными интересами управляющих организаций и собственников помещений. Интерес собственников состоит в том, чтобы за наименьшую плату получить качественное обслуживание, а управляющие организации заинтересованы в рентабельности своей деятельности и минимизации риска непредвиденных затрат. В результате спорящие стороны оказываются в суде, пытаясь доказать собственную позицию относительно условия о размере платы и порядке его изменения. Это можно проследить на примерах различного толкования ч. 7 ст. 156 ЖК РФ о размере платы.

Сначала управляющая организация пыталась обжаловать ч. 7 ст. 156 ЖК РФ. Она ссылалась на то, что норма закона позволяет собственникам самостоятельно устанавливать размер платы без учета его экономической обоснованности. Подобное толкование нормы Конституционный Суд РФ назвал неправильным и разъяснил, что ч. 7 ст. 156 ЖК РФ необходимо читать во взаимосвязи с другими положениями ЖК РФ (ч. 1 ст. 39, ч. 1 ст. 156, ч. 2 ст. 162) <3>. Это не позволяет сделать вывод об установлении необоснованного размера платы.

--------------------------------

<3> Определение Конституционного Суда РФ от 22 декабря 2015 г. N 3026-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Жилищное хозяйство" на нарушение конституционных прав и свобод частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

Впоследствии собственник обратился в Конституционный Суд РФ. Он считал нарушением конституционных прав формулировку ч. 7 ст. 156 ЖК РФ об установлении размера платы за содержание жилого помещения исключительно по предложению управляющей организации. Эта норма, по его мнению, препятствует самостоятельному принятию собственниками решения о размере платы. Суд не усмотрел нарушений. Предложения управляющей организации не могут быть произвольными, а всегда основаны на оценке характеристик данного дома (состава, конструктивных особенностей, степени физического износа, технического состояния, геодезических, природно-климатических условий расположения и других) <4>. Аналогичное обращение в Конституционный Суд РФ состоялось в 2019 г. <5>.

--------------------------------

<4> Определение Конституционного Суда РФ от 28 марта 2017 г. N 700-О) "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Сапожникова Юрия Аркадьевича на нарушение его конституционных прав частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

<5> Определение Конституционного Суда РФ от 30 сентября 2019 г. N 2431-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Литвиненко Андрея Анатольевича на нарушение его конституционных прав частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

В приведенных примерах представлено различное восприятие ч. 7 ст. 156 ЖК РФ о размере платы. Содержание нормы закона не удовлетворяет ни одну из сторон договора управления. Все это вполне объяснимо и не вызывает удивления. Ведь право, как отмечал дореволюционный правовед Н.М. Коркунов, "необходимо предполагает противоположение нескольких самостоятельных интересов, друг другу противопоставляемых и друг друга ограничивающих. Вопрос о праве только тогда и возникает, когда одному признанному интересу противополагается другой, также признанный и также требующий для себя обеспечения возможности существования" <6>.

--------------------------------

<6> Коркунов Н.М. Лекции по общей теории права. СПб.: Юридический центр Пресс, 2003. С. 40.

Разрешение этого противоречия и нахождение разумного баланса является важнейшей публичной задачей государства, решаемой посредством эффективного правового регулирования. Говоря словами Р. Иеринга, цель заключается в уравновешивании интересов в обществе, в нахождении компромисса между ними <7>.

--------------------------------

<7> Теория государства и права: учебник / под ред. А.С. Пиголкина, Ю.А. Дмитриева. М.: Юрайт, 2010. С. 54.

Очевидно, что цель договора управления - надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома - не может быть достигнута без сбалансированного сочетания интересов обеих сторон. Полагаем, что баланс интересов возможен только при условии согласования обоснованного размера платы.

Под "обоснованным" принято понимать мотивированное и основательное явление, подтвержденное убедительными доводами и фактами, весомыми доказательствами, аргументами <8>. Термином "обоснованность" оперирует налоговое законодательство в п. 1 ст. 252 НК РФ. Обоснованными расходами считаются экономически оправданные затраты, оценка которых выражена в денежной форме. Такие расходы обусловлены целями получения доходов и удовлетворяют принципу рациональности.

--------------------------------

<8> Толковый словарь русского языка. URL: https://ozhegov.slovaronline.com/.

Таким образом, чтобы считать размер платы обоснованным, необходимы убедительные доводы, основанные на экономических расчетах и подтвержденные юридически корректными документами. Отправной точкой таких расчетов является специфика соответствующей предпринимательской деятельности (деятельности по управлению многоквартирными домами), направленной на получение прибыли. Ведь в результате такой деятельности управляющая организация несет необходимые и целесообразные расходы, прогнозирует прибыль, принимает соответствующие хозяйственные и управленческие решения.

В статье не будем приводить экономическое обоснование размера платы за содержание жилого помещения. Речь пойдет о юридическом обосновании.

Для проверки обоснованности размера платы предлагается использовать четыре критерия. Значимость критериев в том, что они представляют собой те ключевые признаки, на основании которых производится определение и оценка сбалансированности интересов сторон договора управления по вопросу размера платы. Предложенная авторская методика может иметь практическую полезность при оспаривании в суде экономически необоснованного размера платы <9>. Она позволяет сделать вывод о нарушении баланса интересов и произвольном определении существенного условия договора управления с целью защиты интересов пострадавшей стороны договора.

--------------------------------

<9> Киракосян С.А. Что такое обоснованный размер платы и как он помогает взыскивать долги // Управление МКД. 2018. N 12. С. 63 - 67.

**Первый критерий - соразмерность.** Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ (п. 1 ст. 156 ЖК РФ, п. п. 29, 35 Правил содержания общего имущества от 13.08.2006 N 491). Подобное императивное предписание имеет целью обеспечить достаточность финансирования услуг и работ, необходимых для поддержания общего имущества многоквартирного дома в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям, требованиям безопасности условий проживания в таком доме для жизни и здоровья граждан <10>.

--------------------------------

<10> Определение Верховного Суда РФ от 10 апреля 2018 г. N 6-КГ18-6 // СПС "КонсультантПлюс".

Противоположной критерию соразмерности является произвольность. На ее недопустимость при установлении размера платы особое внимание обращает Верховный Суд РФ в п. 16 Постановления от 27 июня 2017 г. N 22. Произвольным будет такой размер платы, который не учитывает реальных затрат на содержание общего имущества конкретного многоквартирного дома, а также в случае указания нулевой стоимости услуг по содержанию и текущему ремонту <11>.

--------------------------------

<11> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23 июля 2019 г. N 307-ЭС18-25783 // СПС "КонсультантПлюс".

Наглядный пример, когда собственники помещений утвердили на собрании размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме 0,50 руб. за 1 кв. м. Управление Роспотребнадзора обязало управляющую организацию исполнять решение собрания собственников. Суд апелляционной инстанции посчитал такой размер необоснованным. Не представлены доказательства, подтверждающие соответствие такого размера платы утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, не проведена проверка возможности обеспечить при таком размере платы содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ <12>. Соответственно, использование размера платы, не обеспечивающего надлежащее содержание общего имущества, является незаконным.

--------------------------------

<12> Пункт 7 Обобщения судебной практики Челябинского областного суда за второй квартал 2015 г. (утв. Постановлением президиума Челябинского областного суда от 26.08.2015) // СПС "КонсультантПлюс".

**Второй критерий - профессионализм.** Размер платы за содержание жилого помещения должен быть сделан на основе профессионального расчета, выполненного управляющей организацией в отношении конкретного многоквартирного дома.

Предложение управляющей организации по размеру платы является законным, поскольку позволяет учесть индивидуальные характеристики многоквартирного дома: его состав, конструктивные особенности, степень физического износа, технического состояния, геодезических, природно-климатических условий расположения <13>. Подобный порядок расчета платы в значительной мере влияет на достижение цели договора управления многоквартирным домом - поддержание общего имущества собственников помещений в надлежащем состоянии. Такой вывод сделал Конституционный Суд РФ <14>.

--------------------------------

<13> Определение Конституционного Суда РФ от 28 марта 2017 г. N 700-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Сапожникова Юрия Аркадьевича на нарушение его конституционных прав частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации".

<14> Определение Конституционного Суда РФ от 22 декабря 2015 г. N 3026-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Жилищное хозяйство" на нарушение конституционных прав и свобод частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации".

Для разработки предложений по размеру платы управляющая организация проводит осмотр состояния общего имущества в многоквартирном доме, определяет виды и объемы работ, сроки и периодичность их выполнения. Ориентиром выступает минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

По результатам осмотра составляется смета (расчет) затрат на содержание и ремонт общего имущества и разрабатываются предложения по новому размеру платы не менее чем на один год. Смета согласуется с советом многоквартирного дома, если это предусмотрено в договоре управления. Свое предложение о размере платы управляющая организация доводит до сведения собственников в порядке, предусмотренном п. 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме <15>.

--------------------------------

<15> Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. 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" // СПС "КонсультантПлюс".

Если собственники приняли решение о размере платы без учета предложений управляющей организации и такой размер платы не позволяет надлежаще содержать общее имущество, решение собственников можно оспорить. Так, например, собственники приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества на 2018 г. без учета предложений управляющей организации, а также без учета минимального перечня услуг и работ. Экономического обоснования, согласно которому управляющая организация могла бы в полном объеме и надлежащим образом обслуживать жилой дом и обеспечивать безопасные условия проживания, в соответствии с утвержденными размерами платы, собственники не предоставили. Суд признал подобную плату произвольной <16>.

--------------------------------

<16> Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 3 июля 2018 г. по делу N 33-2664/2018 // СПС "КонсультантПлюс".

**Третий критерий - согласованность.** Обоснованный размер платы - это результат договоренности между управляющей организацией и собственниками помещений. Стороны равносильны в согласовании условия о размере платы. Хотя степень влияния на финансовые условия договора внешне кажется различной. Но при более детальном анализе норм ЖК РФ следует сделать вывод о том, что законодатель предусмотрел единую процедуру согласования размера платы в виде последовательных действий сторон договора, их взаимодействия между собой.

Управляющая организация производит профессиональный расчет и обоснование размера платы, собственники утверждают условия о размере платы на общем собрании. Без соблюдения этого требования ни один размер платы не будет считаться обоснованным.

Подобная процедура согласования размера платы направлена на защиту жилищных прав собственников и экономических интересов управляющей организации, на максимальную вовлеченность собственников в процесс обсуждения существенных условий договора управления домом.

Ни одна из сторон не имеет преимуществ перед другой и не может по собственному усмотрению принимать односторонние решения в части размера платы за содержание жилого помещения. А потому собственники, имеющие право одобрения размера платы, не могут злоупотреблять им, принимая решения о несогласованном с управляющей организацией размере платы. Данные действия следует квалифицировать как произвольные. Например, собственники самовольно скорректировали предложенный управляющей организацией размер платы и большинством голосов проголосовали против размера, предложенного управляющей организацией. Суд признал недействительным решение общего собрания собственников. Собственники, дописавшие в листы голосования другой размер платы, фактически не проголосовали по вопросу, поставленному на повестку дня. Также суд сделал вывод, что без экономического обоснования уменьшены расходы на оплату некоторых обязательных работ, другие работы вовсе исключены <17>.

--------------------------------

<17> Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 28 июня 2017 г. по делу N 33-8389/2017 // СПС "КонсультантПлюс".

Управляющая организация также не может применять несогласованный с собственниками размер платы. К несогласованному суды и административные органы относят проиндексированный размер платы <18>. В отношении индексации размера платы развернулись живые дискуссии ненаучного стиля.

--------------------------------

<18> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. 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"; Определение Верховного Суда РФ от 2 июня 2017 г. N 306-КГ17-6867 // СПС "КонсультантПлюс".

На наш взгляд, подобная индексация является законной и не требует принятия повторного решения на общем собрании собственников при соблюдении следующих условий. Во-первых, индексация размера платы ясно и недвусмысленно сформулирована в договоре управления. Во-вторых, в договоре указан четкий размер и порядок применения индексации на основании официальных данных об уровне инфляции. В-третьих, сам договор управления и условие об индексации размера платы утверждены на общем собрании собственников в порядке ст. 162 ЖК РФ <19>. Справедливости ради нужно отметить, что в целях соблюдения баланса интересов управляющая организация должна предложить собственникам согласовать проиндексированный размер платы, а в случае их бездействия - применить указанную в договоре индексацию.

--------------------------------

<19> Письмо Минстроя России от 6 сентября 2019 г. N 32453-ОГ/04 "Об изменении платы за содержание и ремонт жилого помещения" // СПС "КонсультантПлюс".

Возможность индексации размера платы подтверждается судебной практикой <20> и разъяснениями Минстроя России <21>.

--------------------------------

<20> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21 ноября 2019 г. N 307-ЭС19-11346 // СПС "КонсультантПлюс".

<21> Письмо Минстроя России от 26 декабря 2018 г. N 51876-ОО/04 "О размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив" // СПС "КонсультантПлюс".

**Четвертый критерий - дифференциация размера платы.** По-настоящему обоснованным следует считать дифференцированный размер платы, рассчитанный с учетом индивидуальных особенностей различных категорий помещений. Такой вывод основан на конституционном принципе равенства, поскольку дифференциация выступает частью регулирующего воздействия указанного принципа <22>.

--------------------------------

<22> Постановление Конституционного Суда РФ от 15 июня 2006 г. N 6-П "По делу о проверке конституционности положений подпункта 1 пункта 2 статьи 2 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и части первой статьи 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (в редакции статьи 12 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации") в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой граждан М.Ш. Орлова, Х.Ф. Орлова и З.Х. Орловой" // СПС "КонсультантПлюс".

Значимым является определение законного основания и критерия, оправдывающего дифференциацию при распределении необходимых расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома между собственниками жилых и нежилых помещений. Конституционный Суд РФ называет таким основанием принятое в установленном законом порядке решение общего собрания собственников помещений, а критерием - индивидуальные особенности помещений в многоквартирном доме (в частности, их назначение), а также иные объективные обстоятельства <23>.

--------------------------------

<23> Постановление Конституционного Суда РФ от 29 января 2018 г. N 5-П "По делу о проверке конституционности положений статей 181.4 и 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина С.А. Логинова" // СПС "КонсультантПлюс".

Дифференциация не должна превратиться в свою противоположность - дискриминацию. Дискриминацией является не только разное отношение к лицам, находящимся в аналогичных ситуациях, но равным образом и одинаковое отношение (без объективного и разумного основания) к лицам, которые находятся в различных ситуациях. Например, суд сделал вывод о незаконности установления различной платы за уборку в четырех подъездах <24>. В данной ситуации дифференцированная плата установлена в отношении одной категории собственников в отсутствие законного основания.

--------------------------------

<24> Определение Верховного Суда РФ от 13 августа 2019 г. N 309-ЭС19-13053 // СПС "КонсультантПлюс".

В результате анализа законодательства и обобщения судебной практики следует сделать вывод о том, что обоснованный размер платы за содержание жилого помещения представляет собой усредненный интерес двух сторон договора управления - собственников и управляющей организации, найденный между ними компромисс. Жилищный кодекс РФ содержит сбалансированный порядок утверждения размера платы за содержание. Нарушение баланса интересов сторон договора происходит в случаях установления размера платы за содержание жилого помещения без экономического обоснования, без учета индивидуальных особенностей домов, а также в случаях определения размера платы без учета волеизъявления другой стороны договора.

Литература

1. Дурново Д.В. Жители уменьшили размер платы за содержание общего имущества / Д.В. Дурново // ЖКХ: бухгалтерский учет и налогообложение. 2017. N 9. С. 53 - 61.

2. Киракосян С.А. Что такое обоснованный размер платы и как он помогает взыскивать долги / С.А. Киракосян // Управление МКД. 2018. N 12. С. 63 - 67.

3. Коркунов Н.М. Лекции по общей теории права / Н.М. Коркунов. Санкт-Петербург: Юридический Центр Пресс, 2003. 430 с.

4. Теория государства и права: учебник / под редакцией А.С. Пиголкина, Ю.А. Дмитриева. М.: Юрайт, 2010. 744 с.

Подписано в печать

01.04.2020