

ВОПРОС

Управляющая компания осуществляет управление многоквартирным домом на основании договора. В договоре, в частности, предусмотрено, что **плата за вывоз снега и крупного габаритного мусора** начисляется по факту выполненных работ, то есть без указания конкретной стоимости услуги.

Жилищная инспекция выдала управляющей компании предписание о соблюдении порядка расчета платы за содержание жилого помещения. По мнению инспекции, размер платы за услуги по вывозу снега и крупного габаритного мусора должен быть в фиксированном размере утвержден общим собранием собственников. Правомерно ли данное предписание жилищной инспекции?

ОТВЕТ

Начисление управляющей компанией платы за вывоз снега и крупного габаритного мусора по факту выполненных работ согласно условиям договора управления, без указания конкретной стоимости услуги, не соответствует законодательству.

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме должен быть утвержден фиксированный размер платы за оказываемые управляющей компанией услуги. Поэтому предписание жилищной инспекции о соблюдении порядка расчета платы за содержание жилого помещения правомерно.

ОБОСНОВАНИЕ

В соответствии с ч. 1 ст. 39 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации (ч. 3 ст. 39 ЖК РФ).

На основании ч. 1 ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

В силу п. 1 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 3 ст. 154 ЖК РФ собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

В ч. 7 ст. 156 ЖК РФ установлено, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме.

В соответствии с п. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее — Правила), собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме — в случае управления многоквартирным домом управляющей компанией или непосредственно собственниками помещений.

На основании п. 29 Правил расходы на содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Согласно пп. «г» и «д» п. 11 Правил содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя: уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества; сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме.

Таким образом, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме должна быть установлена фиксированная плата за оказание услуг по вывозу снега и крупного габаритного мусора управляющей компанией.

Данная позиция подтверждается примерами из судебной практики.

Так, в Постановлении ФАС Западно-Сибирского округа от 30.01.2014 N А70-4825/2013 указывается, что услуги, оказываемые управляющей компанией по вывозу бытовых отходов, твердых бытовых отходов, вывозу снега, являются услугами по содержанию общего имущества жилого дома, соответствующими обязанностям управляющей компании по надлежащему содержанию общего имущества. С учетом норм жилищного законодательства по установлению платы за жилищные услуги размер данных услуг должен быть выражен в конкретной величине и утвержден собственниками помещений в жилом доме.

Аналогичная позиция изложена и в Постановлении ФАС Западно-Сибирского округа от 04.02.2014 N А70-4826/2013.

Таким образом, в рассматриваемой ситуации управляющая компания неправомерно производит расчет за оказанные услуги по вывозу снега и крупного габаритного мусора исходя из фактически выполненных работ, так как общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме должна быть утверждена фиксированная цена за оказанные услуги управляющей компанией. Поэтому предписание жилищной инспекции о соблюдении порядка расчета платы за содержание жилого помещения правомерно.

Ю. Ю. Терехина
Центр методологии бухгалтерского учета
и налогообложения

16.04.2014