Уважаемые жители! Если в вашем доме не проведено общее собрание собственников, а, скорее всего, протококол сфальсифицирован ГКУ ИСом, и вы не выбирали способ управления многоквартирным домом, то Жилищник не имеет законных оснований взыскивать средства за ЖКУ, тем более подавать на вас судебные иски.

Разъяснение ВС понадобилось при рассмотрении спора между жильцами многоквартирного дома и коммунальщиков. Предмет спора волнует сегодня многих. Это стоимость содержания и ремонта дома. Почти каждый россиянин хочет узнать, как начисляется плата за содержания дома, насколько такой объем сборов законен, кто и сколько должен платить. Тем более, что цены на ЖКХ продолжают расти.

Источник - https://ceur.ru/news/item196734/

С чего начался спор?

Ремонтно-эксплуатационное управление (РЭУ) подало иск к двум собственникам жилья в многоквартирном доме. Дело – в долге за коммунальные услуги, который жильцы накопили за год. Как выяснилось в суде, собственники не то, чтобы не могли платить – они не испытывали финансовых проблем. Они не хотели платить, так как не соглашались с размером суммы и не понимали, как она получилась.

Районный суд встал на сторону РЭУ, апелляция с решением согласилась. Граждане обратились в ВС РФ, и Судебная коллегия отменила оба решения судов. Аргументация – нарушение законодательства.

В чем суть разъяснений?

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников в многоквартирных домах прописана в ст. 154 Жилищного кодекса. Сумма складывается из платы за наём (пользование жилым помещением), за содержание и ремонт,

включающая в себя оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, его содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме. И еще одна составляющая платёжки – плата за коммунальные услуги.

В ст. 161 Жилищного кодекса указано, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны **выбрать один из трех существующих способов управления** домом:

- непосредственное управление жильцами;
- управление товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом;
- управление дома управляющей компанией.
-

ВС РФ **напомнил**, что способ управления многоквартирным домом жильцы выбирают на общем собрании собственников квартир. И выбранный способ управления жильцы могут в любой момент изменить на том же собрании. Решение общего собрания, если оно состоялось, обязательно для всех собственников квартир. И для тех, кто оказался в меньшинстве.

Статья 156 ЖК РФ определяет: размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором нет ТСЖ или жилищного кооператива, устанавливает общее собрание собственников. Это решение должно учитывать предложения управляющей компании. Устанавливают сумму платежа не менее, чем на один год.

Если собственники квартир на общем собрании не решили, каков будет размер платы, то его определят органы местного самоуправления, согласно статье 158 ЖК РФ (в городах федерального значения – Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – орган госвласти субъекта).

Юридически значимым при рассмотрении таких споров, по мнению Верховного Суда, является выяснение вопросов:

- **о способе управления** в многоквартирном доме, который выбрали собственники; было ли это РЭУ и было ли оно вправе определять тарифы, если в доме не создали товарищества собственников жилья или кооператив;
- **о проведении общего собрания** собственников, на котором устанавливался

размер платы за содержание и ремонт;

- **о тарифах, которые применяло РЭУ при расчете платы** за содержание и ремонт, кто их утверждал и на каком основании применял.

Районный суд, рассматривая дело, не ответил ни на один из этих вопросов, тем самым нарушив Гражданский процессуальный кодекс. Без установления этих моментов взыскивать с собственников квартиры задолженность по ЖКХ неправомерно. Поэтому ВС РФ отменил решения судов и направил дело на новое рассмотрение.+

14.03.2016

Решение суда № 5-КГ14-163 от 3 марта 2015 г.