

Раздаточный материал по вебинару:

## **Собственники утвердили свой размер платы. Как управляющей организации избежать убытков?**

## В материале расскажем:

- Какие решения принимают собственники, чтобы сократить свои расходы на содержание своего жилья.
- На чём собственники пытаются сэкономить (или как обосновывают свои решения).
- Чем это грозит УО, если не оспаривать решения собственников.
- Что учесть УО, если она решила пойти в суд с иском к собственникам.
- Что делать УО, чтобы минимизировать риски подобных ситуаций.

## Предупреждения

1. Мы понимаем, что размер платы за содержание жилья не совсем корректно называть тарифом, если придирается строго юридически. Но это слово всем понятно, привычно, и оно короче. Поэтому в материале слово «тариф» будет использоваться как синоним словам «размер платы за содержание жилья».
2. В материале будут часто встречаться цифры, и чтобы было проще воспринимать их, мы округлили – убрали копейки. То есть не надо удивляться, что цифры круглые. Они приводятся только для общего понимания, сколько был размер платы, сколько утвердили собственники, сколько хотела УО.
3. Если размер платы не указан, то это значит, что в определении он был обезличен.

## Что брали для анализа

При подготовке использовались определения апелляционных и кассационных судов. Другими словами, это дела, которые прошли как минимум две инстанции.

По годам – это 2020, 2021 и 2022 годы. И размеры платы в этих определениях касаются в основном этих же периодов (2019-2022). То есть это не про тарифы десятилетней давности.

## Действия собственников

Рассмотрим на примерах, какие решения могут принять собственники в обход мнения управляющей организации:

- об утверждении нового размера платы (но не того, какой предлагала УО)
  - меньше предложенного, но выше текущего;
  - меньше текущего;
  - на уровне муниципального тарифа;
- об изменении структуры платы за содержание жилья. Общий размер остается прежним, но собственники существенно меняют суммы расходов внутри разных статей;
- об отмене решений прошлых собраний, на которых утверждался размер платы;
- об «утверждении исполнения договора управления» (нашлось даже такое в практике судов).

### Пример 1<sup>1</sup>

В Тюмени по инициативе УО было проведено собрание, утвержден тариф на 2019 год. Собственнику этот тариф и собрание не понравились, он попытался оспорить решение в суде, не удалось.

Тогда он инициировал свое собрание, причем уже в 2020 году, на котором было принято решение об отмене решения предыдущего собрания (утверждение тарифа на 2019 год) «ввиду предоставления Управляющей компанией в ноябре-декабре 2018 года умышленно ложной информации для голосования (обман собственников)».

Управляющая организация успешно оспорила это решение в суде.

Суды указали, что собственники фактически признали недействительным тариф, по которому услуги уже оказаны. Решение принято в обход судебных актов, которыми установлена действительность решения об утверждении тарифа.

### Пример 2<sup>2</sup>

В Волгоградской области в одном из домов истекал договор управления. УО сказала собственникам, что может продолжить управление, но при условии утверждения экономически обоснованного тарифа. Она предоставила проект договора, предложила размер платы.

---

<sup>1</sup> Определение Тюменского областного суда № 33-2117/2021

<sup>2</sup> Определение Волгоградского областного суда № 33-6532/2021

Собственники провели собрание, но утвердили свой, пониженный, размер платы и вернули договор управления с протоколом разногласий и авторским перечнем работ по содержанию.

По иску УО решение собрания было признано недействительным.

Суд согласился, что тариф утвержден произвольно, без учета предложений и внятного экономического обоснования. При этом перечень работ, который утвердили собственники, не соответствует минимальному перечню из Постановления Правительства №290. То есть собственники снизили себе плату за счет того, что выкинули часть обязательных работ.

### Пример 3<sup>3</sup>

В Нижегородской области у собственников тоже истек срок договора управления, и УО предложила продолжить работу, но с новым тарифом – 24 р. Собственники взяли и утвердили 19 р.

Суд признал решение собрания недействительным, так как снижение предложенного размера инициаторы ничем не обосновали.

### Пример 4<sup>4</sup>

В Омске собственники согласились с тарифом, который предложила УО, но изменили его структуру.

Тариф – 24 р., из которых УО предлагала 2 рубля направлять на текущий ремонт, остальное – на содержание.

Однако собственники решили, что на текущий ремонт из этих 24 пойдет не 2 р., а 4 р.

Они убавили предложенные расходы по разным статьям из содержания жилья, исключили оттуда обязательную работу по организации мест накопления ртутьсодержащих ламп.

Суд по иску УО признал решение недействительным. Он указал, что *«фактически несогласие ответчика со структурой, предложенной управляющей организацией, основано на субъективном мнении ответчика о ее экономической необоснованности. Однако, каких-либо доказательств в подтверждение экономической обоснованности изменения структуры платы, в том числе документов, ответчиком не представлено»*.

Здесь интересно то, что УО предложила размер платы даже меньше муниципального тарифа – 24 против 28 р., статья расходов на текущий ремонт была одинакова.

---

<sup>3</sup> Определение Нижегородского областного суда № 33-492/2022

<sup>4</sup> Определение Омского областного суда № 33-6810/2021

## Пример 5<sup>5</sup>

В Хабаровском крае собственники приняли нестандартное решение – утвердили «исполнение договора управления» в денежном выражении в разы меньше, чем было заложено по тарифу и начислено.

При этом имелись акты выполненных работ, подписанные членами совета МКД, отчет об исполнении договора управления.

Но собственники на общем собрании приняли решение – *утвердить иное исполнение договора управления по содержанию и ремонту общего имущества МКД: за 2019 год - частично в размере 35 % от тарифа, за 2020 год - частично в размере 40 % от тарифа.*

И за текущий ремонт они тоже решили, что УО потратила меньше, чем указано в актах и отчете.

По иску УО суд признал решения недействительными. Он пришел к выводу, что собственники в одностороннем порядке приняли размер платы за уже выполненные работы в пониженном размере и без экономического обоснования.

## Пример 6<sup>6</sup>

В Санкт-Петербурге собственники решили закрепить за своим домом муниципальный тариф. Собрание было в 2019 году, на нем они утвердили размер платы согласно конкретному распоряжению местного Комитета с тарифом, действующим на 2018 год. При этом в 2019 году уже действовало другое распоряжение с повышенным размером платы.

Суд согласился с УО, что такое решение принято без экономического обоснования. Его признали недействительным.

## Пример 7<sup>7</sup>

В Свердловской области собственники решили снизить муниципальный тариф. В договоре управления было прописано, что применяется муниципальный тариф, а при его изменении – применяется уже измененный муниципальный тариф без дополнительных решений собрания.

В 2020 году муниципалитет утвердил тариф в 21 р. Собственники решили, что многовато, утвердили свой – 13 р.

---

<sup>5</sup> Определение Хабаровского областного суда № 33-1136/2022

<sup>6</sup> Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции № 88-4154/2021

<sup>7</sup> Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции № 88-1576/2022, апелляционное определение Свердловского областного суда № 33-4588/2022

УО сделала ошибку: она не пошла оспаривать решение этого собрания, просто продолжила начислять 21 р.

В суд обратился собственник, который потребовал признать действия УО незаконными, начислять по 13 р. и компенсировать моральный вред.

Он выиграл 2 инстанции. Суды указали, что УК своим правом на оспаривание решения собрания не воспользовалась.

И только в кассационной инстанции управляющей организации удалось добиться альтернативной точки зрения.

Кассация отметила, что нижестоящие суды не установили возможность содержания и ремонта общего имущества по тарифу от собственников. При этом ранее они согласились на муниципальный тариф, то есть считали его обоснованным.

Дело направили на новое апелляционное рассмотрение, и Свердловский областной суд во второй раз уже отказал собственнику в иске.

Из примеров видно, что собственники принимают разные по формулировкам решения, но все они направлены на то, чтобы снизить свои расходы на содержание общего имущества.

Собственников ничего не останавливает на пути к экономии: они могут утверждать размер платы даже для УО по конкурсу или вносить изменения в подписанный договор о содержании общего имущества при непосредственном управлении домом.

# Чем собственники обосновывают снижение размера платы?

Причин очень много:

- плохое качество работ;
- остаток с прошлого периода управления;
- наличие в перечне работ ненужных строк (по мнению собственников);
- исключение дополнительных услуг, не входящих в минимальный перечень работ;
- наличие в перечне тех работ, которые невозможно выполнить в силу конструктивных особенностей дома;
- игнорирование управляющей организацией обращений об обосновании размера платы – очень частая причина;
- посмотрели, сколько платят другие, – у соседей или даже в интернете;
- учли уровень инфляции, применив его к текущему тарифу;
- устно обсудили с директором УО и экономистом, и решили, что этого достаточно;
- дом новостройка, ремонтировать должен застройщик, а не УО за деньги собственников.

Часто собственники вообще ничем не обосновывают свое решение, и в таких случаях при обращении в суд у УО отличные шансы на победу.

## Пример 1<sup>8</sup>

В Тольятти собственники утвердили размер платы в 19,5 р.

При этом УО предлагала им 22 р., муниципальный тариф был 23 р.

УО пошла в суд оспорить это решение, проиграла в первой инстанции, выиграла во второй.

Выяснилось, что собственники при принятии решения ориентировались на коммерческие предложения других УО. То есть утвердили для своей УО тариф, который предлагали её конкуренты.

Первая инстанция посчитала это достаточным экономическим обоснованием. И только апелляция отметила, что коммерческие предложения чужих УО – это не то обоснование, которое нужно.

---

<sup>8</sup> Определение Самарского областного суда № 33-1356/2021

## Пример 2<sup>9</sup>

В Чувашии есть УО - ООО "УК "Домовой". Ей не везет с жителями, они периодически утверждают свои размеры платы. Причем дома управляются по конкурсу. С другой стороны, УО уже набила руку по оспариванию таких решений собственников, сформировала практику в регионе, и ей в этом плане проще.

Один из исков был к собственникам, которые утвердили тариф в 12 р.

Дом по конкурсу, тариф согласно результатам конкурса – 16 р.

Собрание проведено ужасно – заочное, без оформления бюллетеней, без правильного уведомления, без кворума. Разумеется, суд признал решение недействительным.

Нас в этом блоке интересуют причины снижения размера платы. И в этом деле собственники просто сократили перечень работ: они убрали содержание детской площадки, площадки для мусора, урн, электроизмерительные работы, отчисления на социальные нужды.

Суд согласился с УО, что собственники убрали обязательные работы, не обосновали тариф, ну и отсутствие кворума, нарушения на собрании тоже отметил.

## Пример 3<sup>10</sup>

Та же Чувашия, та же УК "Домовой". Дом тоже по конкурсу, но другой.

Размер платы по договору – 16 р. Собственники утверждают 11 р.

Собрание тоже проведено с кучей нарушений, а снижение достигнуто путем исключения из перечня обязательных работ. Они исключили расходы на плотницкие работы, содержание скамеек, урн и ограждений, содержание детских площадок, мест сбора ТКО.

И в этом, и в предыдущем примере УО в качестве доказательства использовала заключение специалиста об определении экономически обоснованного размера платы. По заключению обоснованным считался тариф на рубль ниже муниципального (условно не 16, а 15 р.).

В обоих случаях суд взыскал с инициаторов собрания госпошлину, и каждый раз одного из инициаторов это очень расстраивало. Они в апелляции даже просили взыскать пошлину со всех собственников, которые участвовали в собрании. Суд отмечал, что именно ответчики несут бремя негативных последствий проведения собрания с нарушением требований закона.

---

<sup>9</sup> Определение Верховного Суда Чувашской Республики № 33-720/2021

<sup>10</sup> Определение Верховного Суда Чувашской Республики № 33-1988/2021



## Пример 4<sup>11</sup>

В Башкирии УО обратилась в суд с иском об оспаривании решения собрания после того, как получила предостережение Государственного комитета Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору. Надзорный орган требовал от УО либо начислять плату по сниженному собственниками тарифу, либо оспорить решение собрания.

При этом дом был на непосредственном управлении, а договор с собственниками касался только содержания и текущего ремонта. И вот жители в одностороннем порядке взяли и изменили размер платы по этому договору с 22 до 6 р. В суд они приносили разные версии одного и того же протокола. Всего было 4 версии, в последней размер платы усок до 3 р.

Такое снижение они обосновали сокращением перечня работ – убрали, например, замену общедомовых счетчиков, труб, огнезащитные работы, покупку радиаторов, установку информационных стендов.

Суды пришли к выводу о ничтожности решений как раз с учетом того, что разные версии документов были составлены в разное время и не позволяли определить, что же на самом деле решили собственники. На произвольность размера платы суды тоже обратили внимание.

## Пример 5<sup>12</sup>

В Башкирии собственники утвердили тариф в 16 р.

Предыдущий размер платы был в 15 р., а муниципальный тариф составлял 18 р.

По иску УО суд признал это решение недействительным.

Инициатор собрания ссылалась на то, что тариф обсудили на совете дома, с экономистом и директором УО, который изначально был не против такого размера, но уже на собрании передумал.

Суд решил, что собственники изменили условия договора в одностороннем порядке и без обоснования:

*«Собственники помещений определили самостоятельно размер платы на содержание общего имущества и текущий ремонт в отсутствие экономического обоснования расчета, используя статистические данные об уровне инфляции, что не соответствует требованиям законодательства».*

---

<sup>11</sup> Определение Верховного Суда Республики Башкортостан № 33-18931/2021

<sup>12</sup> Определение Верховного Суда Республики Башкортостан № 33-20472/2021

## Пример 6<sup>13</sup>

В Чувашии собственники утвердили размер платы в 15 р. За основу они взяли ранее разработанную УО смету, сократили часть затрат по одним статьям, часть статей просто выкинули.

При этом муниципальный тариф был 19 р. В техническом заключении, которое УО принесла для обоснования в суд, тоже была цифра в 19 р.

Собственники пояснили, что УО не ответила на их запрос об обосновании тарифа, поэтому они рассчитали его *«как средний показатель по аналогичным домам, сведения при расчете платы взяты с интернет-сайта ЖКХ», «тариф утвержден на уровне размера соседних многоквартирных домов».*

Суд признал, что собственники необоснованно исключили и снизили затраты на отдельные обязательные работы и услуги, предусмотренные Минимальным перечнем № 290.

Также собственники в суде ссылались на плохую работу УО, на что суд ответил:

*«несогласие собственников с тем, как управляющая компания оказывает услуги по содержанию общего имущества, не означает возможность произвольного установления платы по своему усмотрению и без экономического обоснования».*

## Пример 7<sup>14</sup>

В Уфе УО предложила собственникам утвердить тариф в 23 р., а они утвердили 10 р.

Чем они обосновали уменьшение:

УО не выполняет некоторые работы или выполняет их некачественно, часть работ – лишняя, у дома имеется неистраченный остаток с прошлого года – 300 000 р.

Однако суд с таким обоснованием не согласился. В частности, про остаток он написал, что *«экономия на расходах по договорам с поставщиками и исполнителями работ и услуг, сформировавшаяся по итогам года, является экономией управляющей организации (часть 12 статьи 162 ЖК РФ)».*

Решение собрания признали недействительным.

---

<sup>13</sup> Определение Верховного Суда Чувашской Республики № 33-882/2022

<sup>14</sup> Определение Верховного суда Республики Башкортостан № 33-1499/2021

## Пример 8<sup>15</sup>

Дело из Домодедово. Там собственники взяли отчет управляющей компании и вычли сумму за содержание придомовой территории. Участок был не оформлен, поэтому собственники решили, что не должны платить за работу УО по его уборке.

Суд признал решение собрания недействительным, а с инициатора взыскал (как обычно) 6000 р. госпошлины плюс 15 000 р. за юриста.

Суд подробно обосновал, почему УО должна содержать придомовую территорию, а собственники не могут отказаться от оплаты.

## Пример 9<sup>16</sup>

В Новосибирской области собственники тоже решили сэкономить на уборке земельного участка.

Они приняли решение уменьшить уборочную площадь земельного участка, для чего вычли площадь под домом и площадь, которую убирали собственники нежилых помещений.

Кроме того, они утвердили свой перечень работ, исключив оттуда дератизацию и дезинсекцию, замер сопротивления изоляции. На основе этого они снизили текущий тариф с 22 р. до 17 р.

Суды решили, что уменьшенный тариф не позволит УО выполнять минимальный перечень работ и соблюдать правила содержания общего имущества. Также суды пришли к выводу, что не было кворума.

## Пример 10<sup>17</sup>

В Екатеринбурге собственники приняли такое решение:

*«о включении в обязанности УО утвердить на собрании ставку платы на 2020 год (на основании смет для проведения необходимых работ и калькуляций для оказания услуг). В случае неполучения от УО соответствующих документов для рассмотрения и неутверждения ставки платы на собрании утвердить ставку в размере 19 руб. 50 коп. за 1 кв. м общей площади помещения».*

Обоснование: дом – новостройка, ремонтные работы в течение гарантийного срока должны выполняться за счет застройщика

Однако суды решили, что решение незаконное, так как принято без учета мнения УО (та хотела

---

<sup>15</sup> Определение Московского областного суда № 33-1370/2021

<sup>16</sup> Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции № 88-4072/2021

<sup>17</sup> Определение Свердловского областного суда № 33-2920/2021

33 р.), а сам размер платы получился меньше муниципального тарифа (тот составлял 27 р.).

### Пример 11<sup>18</sup>

Управляющая организация из Ульяновска смогла убедить суд в своей правоте.

Суды указали, что закон не предусматривает каких-либо изъятий по одностороннему и самостоятельному изменению собственниками спорной платы и составляющих ее статей.

Суд отклонил довод собственников о том, что их расчёт обусловлен некачественным оказанием услуг управляющей организацией, *«поскольку указанные обстоятельства не являются основанием к снижению размера тарифа на содержание и ремонт жилого помещения. В случае некачественного оказания услуг управляющей компанией собственники не лишены права требовать перерасчета внесенных платежей в установленном законом порядке».*

Несколько примеров в пользу собственников.

### Пример 12<sup>19</sup>

Управляющая организация из Брянской области предложила собственникам 19 р., а собственники утвердили на три рубля меньше.

Организация обратилась в суд, указав на нарушение собственниками договора управления и ЖК РФ. Не оспаривая решение собрания, она попросила суд признать не подлежащим применению утверждённый собственниками размер платы.

Суды ей отказали. Они решили, что собственники учли предложение организации, но утвердили размер ниже, так как организация хотела включить в размер дополнительные услуги, не предусмотренные Минимальным перечнем.

«Судебная коллегия учитывает, что установленный ранее собственниками тариф в размере 15 рублей позволял управляющей организации исполнять обязательство по обслуживанию МКД».

### Пример 13<sup>20</sup>

Собственники из г. Люберцы Московской области выиграли у ООО "ПИК-Комфорт".

На собрании они утвердили размер платы в 32 р., а был – 35 р.

Это не понравилось УО, но ей не удалось признать решение недействительным.

Суд указал:

---

<sup>18</sup> [Определение](#) Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 12.02.2020 № 88-2005/2020

<sup>19</sup> [Определение](#) Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28.10.2020 № 88 – 23935/2020

<sup>20</sup> Определение Московского областного суда № 33-975/2022

- до собрания председатель совета дома направлял несколько письменных обращений по поводу размера платы за содержание;
- обязанность по предоставлению предложения по размеру платы и доказыванию экономической обоснованности возложена на УО.

Поэтому нельзя игнорировать запросы собственников, когда они хотят провести собрание по пересмотру размера платы. Иначе у них будет больше причин, чтобы утвердить тот тариф, который они считают комфортным.

# Игнорирование решения собственников

Некоторые управляющие организации игнорируют не только запросы инициаторов, но и принятые на собрании решения.

Они не идут в суд оспаривать решения собраний, а просто начисляют тот размер, который считают правильным.

Это приводит к убыткам:

- собственники обращаются с исками о понуждении выполнить решение собрания;
- УО сложно расторгнуть договор управления только лишь на основании существенного изменения условий договора собственниками;
- собственники жалуются в ГЖИ, и уже ГЖИ требует от УО начислять по той ставке, что придумали собственники.

На примерах сейчас будут видны ошибки управляющих организаций.

## Пример 1<sup>21</sup>

В Сахалинской области собственники на собрании сократили перечень работ, и за счет этого уменьшили тариф на 5 р.

Дальше они обратились в суд с иском об обязанности сделать перерасчет и исполнить решение общего собрания.

Суд удовлетворил требование собственников, потому что:

- УО не оспорила решение собрания;
- собственники разумно подошли к сокращению перечня и убрали те работы, которые объективно не могли быть выполнены в силу конструктивных особенностей дома.

## Пример 2<sup>22</sup>

В Нижегородской области дом содержался по тарифу 27 р.

Перед собранием об утверждении нового размера платы совет дома запросил предложения

УО по новому тарифу и его обоснование. УО прислала предложение в 35 р. без обоснования.

---

<sup>21</sup> Определение Сахалинского областного суда № 33-358/2022

<sup>22</sup> Определение Нижегородского областного суда № 33-3044/2021

Тогда собственники утвердили текущий размер – 27 р., так как перед этим дом содержался именно за эту цену и деньги с прошлого года еще остались.

УО не стала исполнять решение собственников, а стала начислять по 31 р. (по всей видимости, это обновленный муниципальный тариф).

Собственник обратился в суд с иском о перерасчете платы. Только после этого УО обратилась в суд со встречным иском – об оспаривании решения собрания.

Суд удовлетворил требования собственника и отказался признавать недействительным решение собрания об утверждении размера платы.

Суд пришел к выводу, что УО не обосновала, почему дом нельзя содержать за 27 р. Та принесла калькуляцию, но ничем не подтвержденную, без учета остатка с прошлого года. Интересно то, что в договоре управления был прописан запрет на установление тарифа ниже муниципального. Однако суд посчитал это условие нарушающим права потребителей, то есть недействительным.

### **Пример 3<sup>23</sup>**

В Кемеровской области УО тоже не стала оспаривать решение собрания, а зря.

По иску председателя совета дома с УО взыскали убытки, которые возникли за счет того, что УК использовала тариф выше, чем собственники утвердили на собрании.

Собственники утвердили 12 р., а УО начисляла в разные периоды времени по 15, 16, 19 р.

Это закончилось тем, что с УО взыскали:

- 450 тысяч убытков,
- 225 тысяч штраф.

Эти деньги собственники решили направить на спецсчет капремонта, открытый на имя рег.оператора.

В суде УО пыталась возражать, что тариф экономически не обоснован, на что суд ответил: решение не оспорено, недействительным не признано; начислять по другим тарифам – неправильно.

---

<sup>23</sup> Определение Восьмого кассационного суда Общей юрисдикции № 88-236/2022

## Пример 4<sup>24</sup>

В Чувашской Республике УО вместо оспаривания решения собрания попыталась отказаться от исполнения договора управления.

Там собственники утвердили тариф в 9 р.

УО расценила это как неприемлемое существенное изменение условий договора управления. Попрошлась с собственниками и направила заявление в ГЖИ о внесении изменений в реестр лицензий. А ГЖИ ей отказала.

При этом в договоре управления было прописано право на отказ от исполнения договора, если собственники отклоняют предложения УО по размеру платы или утверждают неприемлемые условия.

Суды решили иначе: отказаться от договора вправе только собственники, а УО может только внести им предложение о расторжении договора.

Отказ ГЖИ посчитали законным.

## Пример 5<sup>25</sup>

В Новосибирске УО получила штраф (125 тысяч) и предписание за то, что проигнорировала решение собственников об утверждении размера платы.

Собственники утвердили (зафиксировали) тариф в 17 р.

УО не стала оспаривать решение, а вынесла на другое собрание предложение с тарифом в 18 р. Собрание отклонило это предложение. После этого УК решила, что предыдущее решение собственников перестало действовать и можно начислять по муниципальному тарифу в 18 р.

Однако ГЖИ и суды решили, что УО неправа: есть решение собрания об утверждении тарифа, оно действует. Оснований для начисления по муниципальному тарифу не имеется.

## Пример 6<sup>26</sup>

В Самарской области УО получила предписание от органа муниципального жилищного контроля (администрации Тольятти).

От организации требовали начислять плату согласно решению собственников – по тарифу 10 р.

Оспорить предписание не удалось.

Суд учел, что собственники неоднократно запрашивали у УО обоснованный размер платы, ответов не было. Поэтому они учли недавний капремонт и снизили себе расходы на

---

<sup>24</sup> Дело № А79-14632/2019, Арбитражный суд Волго-Вятского округа

<sup>25</sup> Дело № А45-10091/2021, Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

<sup>26</sup> Дело № А55-7862/2020, Арбитражный суд Поволжского округа



содержание.

Решение собрания не оспорено, недействительным не признано, УО должна его исполнять.

УО ссылалась на экономическую необоснованность тарифа и принесла в суд перечень работ. Однако он даже не подходил под конструктивные особенности дома (например, был пункт "замена ламп накаливания", которых не было в доме).

То есть она даже для суда не смогла подготовить нормальный расчет тарифа.

### Пример 7<sup>27</sup>

УО из Твери начисляла плату исходя из тарифа в 19 р., хотя собрание собственников утвердило размер 15 р. – ниже муниципального тарифа.

ГЖИ Тверской области потребовала пересчитать излишне начисленную плату и дальше считать так, как утвердили собственники.

Суды с этим согласились:

*«Довод Общества о том, что установленный собственниками размер платы является экономически не обоснованным, подлежит отклонению, поскольку несогласие компании с размером не свидетельствует о недействительности такого решения и не может служить основанием для его игнорирования».*

### Пример 8<sup>28</sup>

УО из Нижнего Новгорода не исполнила решение собрания собственников, которые без учёта её мнения утвердили размер платы 35 р. Такой размер, по мнению организации, не позволяет ей нормально содержать общедомовое имущество.

ГЖИ Нижегородской области считала, что организация обязана исполнять решение собрания.

Суды поддержали инспекцию:

*«Ссылка на то, что решение собственников об установлении размера платы за содержание принято без учета предложения Управляющей компании, несостоятельна, так как не исключает обязанности последней применять тарифы, принятые решением собственников, которое никем не оспорено и не признано незаконным...».*

Несколько положительных для УО примеров.

---

<sup>27</sup> Дело № А66-3498/2020, Арбитражный суд Северо-Западного округа

<sup>28</sup> Дело № А43-10964/2019, [Постановление](#) Арбитражного суда Волго-Вятского округа

## Пример 9<sup>29</sup>

В Волгоградской области инспекция потребовала от УО начислять плату по тому размеру, который собственники утвердили самостоятельно. А они утвердили размер платы на 66 копеек ниже предыдущего. Стал 16 р.

УО буквально за несколько дней до проверки Инспекции закинула в суд иск об оспаривании решения собрания. То есть она 3,5 месяца не обращалась в суд, а тут накануне проверки обратилась (возможно, узнав о жалобе).

Обратилась успешно, суд признал решение собрания недействительным.

Параллельно УО оспаривала предписание Инспекции. Инспекция его отозвала, как только суды общей юрисдикции признали решение собрания недействительным. Но арбитражные суды все равно признали его незаконным, хотя на момент выдачи предписания решение собрания еще считалось действующим.

## Пример 10<sup>30</sup>

Управляющей организации из Челябинска тоже удалось выкрутиться в последний момент. Ей очень повезло с судьями.

Изначально в доме было принято решение начислять плату по муниципальному тарифу. В разное время он был 15, 16, 17 р., а собственники взяли и утвердили новый размер – 8 р.

УО продолжила начислять плату по муниципальному тарифу. Она не стала сразу оспаривать решение, потому что сначала инспекция вроде как ее поддерживала и отвечала инициатору собрания, что нельзя менять плату в одностороннем порядке. Потом ГЖИ решила, что неправа всё-таки УО и выдала ей предписание.

УО предписание не исполнила, тогда ГЖИ вместе с собственником обратились с иском о понуждении его исполнить.

И тут УО подает встречный иск о признании решения собрания недействительным.

Несмотря на возражения ответчика о существенном пропуске срока исковой давности, суды все равно признают ничтожным решение об утверждении размера платы, так как он экономически не обоснован, не соответствует характеристикам дома.

Кроме пропуска срока давности ответчики возражали, что решение собрания уже оспаривалось ранее другим лицом, но было признано законным.

На что суды возразили: на экономическую необоснованность в прошлый раз никто не ссылался, этот довод не исследовался.

---

<sup>29</sup> Дело № А12-10152/2021, Арбитражный суд Поволжского округа

<sup>30</sup> Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции № 88-17653/2021

В итоге собственники и ГЖИ проиграли управляющей организации.

Но УО очень рисковала. Как будет видно из других решений судов, они учитывают срок исковой давности и отказывают УО.

## Обращение в суд

Из примеров выше понятно, что лучшей тактикой является обращение в суд с иском об оспаривании решения собрания и взыскание судебных издержек.

О чем стоит рассказать в этом блоке:

- право УО на обращение в суд;
- необходимость учета срока исковой давности;
- моменты, связанные с доказыванием.

Некоторые суды считают, что УО не вправе оспаривать решения собрания, так как не является собственником помещения в МКД. К счастью, таких судов меньшинство. И обычно вышестоящие инстанции их одергивают (отменяют решения).

Поэтому практика постепенно выравнивается.

Хотя собственники почти в каждом споре пытаются сослаться на то, что УО типа не имеет права оспаривать решение, если ее права нарушены этим решением.

Но бывает, что УО не везет.

### Пример 1<sup>31</sup>

В Ханты-Мансийском автономном округе УО отказали в принятии иска.

Причина: УО в иске ссылалась на ничтожность решения и НЕ оспаривала решение по мотиву экономической необоснованности тарифов.

### Пример 2<sup>32</sup>

Управляющая организация из Кемеровской области попросила суд признать утвержденный собственниками размер платы за жилое помещение не подлежащим применению, признать недействительным решение общего собрания.

Суд отказал: *«поскольку УК не является собственником помещений в МКД, не относится к органам государственного жилищного надзора или муниципального жилищного контроля, у*

---

<sup>31</sup> Определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры № 33-5125/2021

<sup>32</sup> [Определение](#) Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 11.06.2020 № 88-10140/2020

*истца в силу закона отсутствует право на обжалование решения общего собрания собственников».*

### Пример 3<sup>33</sup>

Это дело, которое выбивается из общего ряда судебной практики. Оно из Свердловской области.

Там собственники решили, что будут жить по муниципальному тарифу.

И суды посчитали, что УО не может оспаривать решение собрания, потому что такое право не написано в ЖК РФ.

При этом по мнению судов,

*«Обслуживающая организация имеет право отказаться от исполнения договора на условиях, которые, как полагает общество, ущемляют права юридического лица».*

А мы из прошлых примеров помним, чем заканчивается отказ от исполнения договора или игнорирование решения собственников. То есть этот «совет суда» не очень-то рабочий.

Вообще, в Свердловской области есть интересная практика. Там собственники принимают свой размер платы, жалуются в Департамент (орган жилищного надзора) на игнор со стороны УО, а Департамент берет и сам идет в суд с иском об оспаривании решения собрания.

### Пример 4<sup>34</sup>

По одному из таких дел Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области указывал, что собственники утвердили размер платы произвольно (19 р.), без учета предложений управляющей организации (31 р.). Этот размер не включает в себя перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общедомового имущества.

Собственник-инициатор привел множество возражений:

- у Департамента нет оснований для обращения в суд;
- «в нарушение закона РФ «О защите прав потребителей» управляющая компания в своих сметных расчетах указывает работы, которые не выполняются годами»;
- «50% размера платы за жилье собственники оплачивают за несуществующие работы и услуги»;
- «Департамент пытается навязать завышенный, экономически необоснованный размер платы с включением работ, которые не требуется выполнять в доме».

---

<sup>33</sup> Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции № 88-8392/2021

<sup>34</sup> Апелляционное [определение](#) Свердловского областного суда от 14.10.2020 по делу № 33-14292/2020

Суды удовлетворили иск Департамента.

Они учли, что собрание не утвердило перечень работ, и забраковали расчёт собственников, указав, что один из принципов образования платы за содержание и ремонт – это экономическая обоснованность, являющаяся основой предложения управляющей организации.

### Пример 5<sup>35</sup>

По другой жалобе жильцов Департамент обнаружил, что собственники самовольно утвердили размер платы (18 р. против предложенных УО 24 р.) и неполный перечень работ.

Департамент снова обратился в суд, указывая, что перечень работ был неполный, а размер платы установлен произвольно.

Суды удовлетворили требования органа жилищного надзора. Они указали, что к протоколу должно было быть приложено экономическое обоснование утвержденного тарифа, а также список работ и услуг, которые управляющая организация должна выполнить в соответствии с ним. А этого не было.

Возвращаемся к искам самих УО, где им приходится отстаивать свое право на обращение в суд.

### Пример 6<sup>36</sup>

Краснодарский краевой суд решил, что у УО нет права на оспаривание, отменил решение нижестоящего суда, оставил иск без рассмотрения.

Но его поправил Четвертый кассационный суд общей юрисдикции. Цитата:

*«Оставляя исковое заявление без рассмотрения, суд апелляционной инстанции сослался на то, что положениями Жилищного кодекса истец не отнесен к категории лиц, имеющих право на обжалование решения собрания, поскольку права истца оспариваемым решением не нарушаются.»*

*Вместе с тем наличие либо отсутствие нарушений прав истца в рассматриваемой ситуации возможно лишь на стадии рассмотрения дела по существу».*

### Пример 7<sup>37</sup>

В Хабаровске УО сначала успешно оспорила решение собрания об утверждении тарифа, но краевой суд вдруг решил, что нет у компании такого права. Он отказал в иске.

---

<sup>35</sup> Апелляционное [определение](#) Свердловского областного суда от 23.09.2020 по делу № 33-12840/2020

<sup>36</sup> Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции № 8Г-10821/2021

<sup>37</sup> Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции № 88-1296/2021

Дальше Девятый кассационный суд отменил определение Хабаровского краевого суда. Он указал:

*«Выводы суда апелляционной инстанции о том, что управляющая организация не имеет охраняемый законом интерес в признании недействительными решений общего собрания, сделан без учета предусмотренного законом права управляющей организации направлять собственникам жилых помещений свои предложения размера оплаты за оказываемые услуги и обязанность собственников учитывать это предложение».*

### Пример 8<sup>38</sup>

Той же кассационной инстанции пришлось напоминать Хабаровскому краевому суду, что УО вправе обратиться в суд за защитой своих прав путем признания недействительным решения общего собрания по вопросу установления платы за содержание и ремонт жилья ниже ранее установленного тарифа, «поскольку такое решение изменяет установленный договором управления размер платы».

### Пример 9<sup>39</sup>

Управляющая организация ООО «УЮТ» из Сургута оспорила решение собрания, указав, что разрешения на снижение тарифов не давала, в собрании не участвовала, какие-либо предложения ей не направлялись.

Суды отказали в иске. Они указали, что решение принято в пределах компетенции собрания, сам размер утвержден не произвольно, а в рамках муниципального тарифа.

Нижестоящие инстанции посчитали, что у УО нет права на оспаривание решения собрания, однако кассационная инстанция указала, что положения ГК и ГПК предоставляют управляющей компании, для которой решение собрания собственников в части установления тарифа является обязательным, оспаривать такое решение по мотиву экономической необоснованности тарифа.

Если всё-таки практика в вашем регионе нестабильная, или есть сомнения, то можно найти собственника, который согласится быть истцом (или соистцом наравне с УО).

### Пример 10<sup>40</sup>

В Пензенской области в суд обратился именно собственник. Он указал, что пониженный размер платы нарушает его право на получение качественных услуг.

Собрание снизило плату с 19 до 15 р. Обоснование – в 2015 году 15 р. хватало, и в 2020 тоже должно хватить.

---

<sup>38</sup> Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции № 88-391/2021

<sup>39</sup> Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 02.06.2020 по делу № 88-6826/2020

<sup>40</sup> Определение Пензенского областного суда № 33-658/2021

Суд посчитал, что тариф экономически необоснован, и признал решение недействительным.

## **Исковая давность**

Нельзя забывать о специальном сроке исковой давности по искам об оспаривании решений общего собрания.

### **Пример 1<sup>41</sup>**

В Ханты-Мансийском автономном округе собственники снизили размер платы с 31 до 23 р. УО обратилась с иском только спустя год. Суды отказали ей, так как ответчик заявил о применении срока исковой давности.

УО не сразу обратилась в суд, потому что переписывалась с органом жилищного надзора, пытаясь понять, что ей делать.

Время ушло, и поэтому она проиграла в судах. Они сослались на ст. 46 ЖК РФ о шестимесячном сроке на обжалование с момента, когда истец узнал или должен был узнать о принятом решении.

В утешение судебные инстанции отметили, что тариф собственники уменьшили незаконно, без экономического обоснования.

### **Пример 2<sup>42</sup>**

В Башкортостане собственники утвердили тариф в 17 р. Однако УО начисляла по 18 р. Тогда собственники обратились в суд с иском исполнить решение общего собрания. УО только после этого подала встречный иск об оспаривании решения общего собрания. Вы играли собственники, потому что УО срок давности пропустила. Возможно, собственники специально подождали больше полугода, чтобы лишить УО шанса на выигрыш.

## **Доказывание**

В вопросах доказывания одни суды хотят, чтобы УК доказывала экономическую необоснованность принятого собственниками тарифа. Другие требуют от собственников обосновать принятое решение. Третьи смотрят на обоснование с обеих сторон и даже назначают экспертизу.

---

<sup>41</sup> Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции № 88-10944/2021

<sup>42</sup> Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции № 88-8131/2022

## Пример 1<sup>43</sup>

В Самаре УО предложила собственникам тариф в 19 р., ориентируясь на муниципальный тариф, а они утвердили 18 р.

Суды отказали в иске с обоснованием:

УО не доказала, что утвержденный тариф не позволит ей надлежаще содержать дом. Перечень услуг не изменился.

УО обязана при обращении к собственникам с предложением об увеличении размера платы предоставить доказательства его экономической обоснованности.

*«При этом требований об обязательном утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с предложением управляющей организации закон не содержит...*

*не предоставлено экономического обоснования указанного размера платы, расчета, сметы, подтверждающей обоснованность такого размера платы, как это прямо предусмотрено пунктом 31 Правил № 491».*

*«Утверждения истца сводятся к несогласию с установленным общим собранием собственников размером платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД. Вместе с тем, само по себе такое несогласие не является основанием для отмены решения общего собрания собственников помещений и признания его недействительным».*

## Пример 2<sup>44</sup>

В Тюмени УО предложила собственникам утвердить тариф в 27 р., а те утвердили 12 р.

Суд при разрешении дела ориентировался на заключение экспертизы, согласно которому обоснованный тариф должен составлять вовсе 35 р.

При этом суд прямо написал, что именно ответчики (собственники) должны доказывать экономическую обоснованность принятого тарифа. А они не смогли это сделать.

## Пример 3<sup>45</sup>

В Суздале УО предложила собственникам тариф 21 р., что соответствовало муниципальному тарифу. Собственникам не понравилось, что УО не обосновала этот размер, поэтому они утвердили размер платы в 15 р.

УО инициировала свое собрание, где был утвержден предлагаемый ею размер, а также параллельно оспорила в суде решение собрания собственников.

Суд назначил экспертизу. Эксперт указал, что тариф собственников экономически не обоснован. Суд назначил дополнительную экспертизу, которая показала, что обоснованным был бы тариф в 18 р.

---

<sup>43</sup> Определение Самарского областного суда № 33-13470/2021

<sup>44</sup> Определение Тюменского областного суда № 33-581/2021

<sup>45</sup> Определение Владимирского областного суда № 33-856/2021



Исходя из этого, решение собственников признали недействительным.

#### **Пример 4<sup>46</sup>**

В Калининграде собственники даже не стали запрашивать у УО предложений, просто снизили размер платы.

И суд поставил им это в вину:

- вне зависимости от того, кем, собственниками или управляющей организацией, инициирован вопрос об изменении размера платы, при принятии решения в обязательном порядке рассматриваются предложения управляющей компании;
- доказательств направления управляющей компании предложений относительно размера платы в размере, меньшем, чем было установлено ранее, в материалах дела не имеется;
- наличие расчета в приложении к протоколу, содержание этого расчета не влияют на оценку законности самой процедуры изменения размера ранее установленной платы, которая в данном случае была нарушена;
- присутствие представителя управляющей компании на общем собрании также не может служить основанием для выводов о соблюдении установленной жилищным законодательством процедуры.

Суд пришел к выводу: поскольку принятие решения сопровождалось нарушением установленной процедуры изменения размера платы, то фактически имело место одностороннее изменение условий договора.

То есть в этом деле суд обратил больше внимания на процедуру, чем на экономическую обоснованность или необоснованность тарифа.

#### **Пример 5<sup>47</sup>**

В Волгоградской области собственники утвердили свой размер платы, перечень работ, изменения к договору управления.

Тариф не указан в определении суда, но он получился ниже, чем собственники платили до собрания.

При этом УК тоже проводила свое собрание, но до этого она обратилась к экспертной организации для проведения экспертизы экономического обоснования цены на работы, услуги, связанные с управлением, содержанием и ремонтом жилья на нужную дату. И полученный тариф вынесла на свое голосование. Собрание не набрало кворума.

УО обратилась в суд, и тот признал решения собрания собственников недействительными. Он учел, что размер платы принят без учета предложений УО, не позволяет ей качественно содержать дом. Собственники не предоставили нормального экономического обоснования для своего размера платы. А у УО на руках было целое заключение от экспертной организации.

---

<sup>46</sup> Определение Калининградского областного суда № 33-2477/2021

<sup>47</sup> Определение Волгоградского областного суда № 33-4901/2021

### Пример 6<sup>48</sup>

В Волгоградской области у собственников была УО по конкурсу. Согласно договору, размер платы составлял 43 р. Дом 1953 года постройки, маленький – 1100 квадратов. Возможно, из-за этого такой размер был установлен.

Собственники провели свои собрания. Сначала они утвердили тариф в 9 р., потом сжалились и утвердили 17 р.

УО оспорила оба этих решения.

Суды признали их недействительными, так как собственники вообще не обосновали, что тариф достаточен для содержания дома. При принятии решений они ориентировались на соседние дома, сколько тариф у соседей. Вот и все обоснование. За доказательство в суде это не сгодились.

### Пример 7<sup>49</sup>

В Чувашии собственники утвердили тариф 16 р. При этом они считали, что учли предложение УО, и лишь скорректировали уборочные площади и затраты на нужды управляющей организации.

Но суду такого обоснования оказалось недостаточно.

Тем более что имелось заключение эксперта о том, что разумным и обоснованным для надлежащего содержания общего имущества является тариф в размере 24 р. Экспертизу заказывала УО.

Также суд пришел к выводу о ничтожности решения собрания из-за отсутствия кворума.

### Пример 8<sup>50</sup>

Управляющая организация из Ростовской области выиграла спор, но тоже только со второй инстанции.

Суды указали на отсутствие доказательств извещения управляющей организации о проведении общего собрания и согласования с ней вопроса об изменении условий договора управления по оплате услуг, а также на отсутствие финансово-экономического обоснования изменения размера платы, достаточного для финансирования необходимых работ.

### Пример 9<sup>51</sup>

В Тюменской области собственники тоже снизили тариф без какого-либо адекватного обоснования. Собрание провели очень криво, с многочисленными нарушениями, вплоть до того, что у протокола не хватало приложений. У УО никаких предложений не запрашивали, перечень работ не утверждали и к протоколу не прикладывали.

Суд признал решение собрания недействительным из-за отсутствия доказательств обоснованности тарифа и нарушений при проведении собрания.

---

<sup>48</sup> Определение Волгоградского областного суда № 33-5113/2021

<sup>49</sup> Определение Верховного Суда Чувашской Республики № 33-447/2021

<sup>50</sup> Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31.03.2020 № 88-4672/2020

<sup>51</sup> Определение Тюменского областного суда № 33-6454/2021

## Выводы. Что делать управляющей организации?

Исходя из практики судов, наиболее перспективным кажется обращение в суд в тех регионах, где суды признают за управляющей организацией право на оспаривание решения общего собрания собственников.

Там, где это право не признается, можно было бы попытаться оспорить решение с помощью собственника или органа жилищного надзора, однако при наличии кворума первому будет трудно обосновать, чем нарушены его права, а орган жилищного надзора не так-то просто убедить обратиться в суд (если это не Свердловская область).

Для доказывания удобно использовать заключение специалиста или эксперта.

Простое игнорирование решений общего собрания ничем хорошим для управляющей организации обычно не заканчивается.

Чтобы у собственников было меньше желания своевольничать, нужно выполнять требования законодательства со своей стороны, а именно заблаговременно направлять собственникам нормально обоснованное предложение по работам и размеру платы за них.

Для этого надо ориентироваться на п. 31 Правил содержания общего имущества №491. Там написано, как и когда делается предложение, и что оно должно содержать.

Если инициаторы просят прислать им обоснование, а не просто повесить где-то там на досках, то тоже не стоит игнорировать обращения.

С такими обращениями надо быть внимательными. Некоторые собственники идут на хитрость. Они запрашивают не предложение на будущее время, а обоснование текущего тарифа или расшифровку муниципального. Берут полученный ответ и используют его на собраниях как предложение УО по установлению размера платы. Такая схема используется, когда собственники хотят зафиксировать текущий или муниципальный тариф. Поэтому если собственники просят какие-то расшифровки, калькуляции, то в ответе надо прямо четко прописывать, что это не предложение по тарифу.