

## **О размере платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме**

Согласно Постановления Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 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", утвержденный общим собранием собственников размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с предписаниями законодательства и отвечать требованиям разумности

Конституционный Суд РФ признал не противоречащими Конституции РФ пункты 1, 3 и 7 статьи 181.4, статью 181.5 Гражданского кодекса РФ и часть 1 статьи 158 Жилищного кодекса РФ, поскольку содержащиеся в них положения по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования:

предполагают совместное участие всех собственников помещений в многоквартирном доме в расходах на содержание общего имущества в таком доме и не исключают возможность учета общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме при принятии решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения, включающей в себя в том числе плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, либо размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, особенностей помещений в данном доме (в частности, их назначения), а также иных объективных обстоятельств, которые могут служить достаточным основанием для изменения долей участия собственников того или иного вида помещений в обязательных расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, - при том условии, что дифференциация размеров соответствующих платежей, основанная на избранных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме дополнительных критериях для определения долей такого участия, не повлечет за собой необоснованных различий в правовом положении собственников помещений в многоквартирном доме, относящихся к одной и той же категории;

не исключают возможность признания судом недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об установлении размера платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на

содержание общего имущества в многоквартирном доме), в том числе предусматривающего различные размеры такого рода платежей для собственников жилых и нежилых помещений, но лишь в случае, если суд придет к выводу о нарушении указанным решением требований закона.

Конституционный Суд РФ, в частности, отметил следующее.

Собственникам помещений в многоквартирном доме при установлении решением общего собрания размера платы за содержание жилого помещения, включающей в себя в том числе плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (в частности, в случае управления многоквартирным домом непосредственно собственниками помещений), либо размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (например, в случае, когда такое решение принимается одновременно с решением о создании товарищества собственников жилья), следует в первую очередь учитывать, что платежи, обязанность по внесению которых возлагается на всех собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть достаточными для финансирования услуг и работ, необходимых для поддержания дома в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям. При этом законодательно установленный критерий распределения бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а именно доля конкретного собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, сам по себе не исключает возможность учета при принятии указанного решения особенностей соответствующих помещений (в частности, их назначения), а также иных объективных обстоятельств, которые - при соблюдении баланса интересов различных категорий собственников помещений в многоквартирном доме - могут служить достаточным основанием для изменения долей их участия в обязательных расходах по содержанию общего имущества (соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в конкретном доме, характер использования нежилых помещений и т.д.).

Подобный подход позволяет обеспечить на основе автономии воли собственников помещений в многоквартирном доме принятие ими решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения либо размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, с опорой на конкретные характеристики соответствующих помещений и условия их использования, притом что выбор дополнительных критериев для определения долей участия собственников того или иного вида помещений в обязательных расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме не должен осуществляться произвольно, а основанная на этих критериях дифференциация размеров соответствующих платежей не должна приводить к недопустимым различиям в правовом положении собственников помещений в многоквартирном доме, относящихся к одной и той же категории.