**Анализ судебной практики по теме: «Экономическое обоснование тарифа на 1 кв.м СОИ»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Судебная инстанция, № дела** | **Обоснование** | **Выводы** |
| Судья Верхнебуреинского районного суда Хабаровского края, дело №2 - 103/2020 | Нельзя произвольно исключить какие-либо работы по содержанию МКД, которые обязательны к исполнению. Cрок действия платы за СОИ МКД – не менее года, является общим правилом и гарантией для сторон договора управления в случае, если срок действия установленной платы не определен решением собственников. Учет предложений УК при утверждении перечня работ и услуг, а также размера платы за эти услуги является обязательным. Нормы ГК РФ и ГПК РФ предоставляют УК, для которой решение ОСС в части установления тарифа является обязательным, оспаривать такое решение по мотиву экономической необоснованности тарифа. | Размер платы за 1 кв.м. СОИ не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать СОИ МКД в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности. |
| Арбитражный суд Белгородской области, дело № А08-4962/2009-27-6 | Определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое СиТР МКД с учетом его естественного износа является предпринимательским риском УК. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые УК не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками МКД. |
| Определение Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 301-КГ18-22044, дело №А43-38632/2017 | Решения ОСС МКД и заключенные договоры управления предусматривают возможность УК ежегодно индексировать размер платы за СиТР МКД на индекс потребительских цен на ЖКУ **на октябрь с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года**. Установление размера платы в таком порядке не требует принятия собственниками дополнительного решения по данному вопросу.Данные об индексе потребительских цен на ЖКУ, на который УК увеличивала размер платы за СиТР, публикуются в общем доступе на официальном сайте Росстата. При этом каждый собственник помещений в МКД имеет возможность самостоятельно с ними ознакомиться. | УК имеет право ежегодно повышать размер платы за СиТР на индекс потребительских цен в РФ на ЖКУ без проведения ОСС, если возможность такой индексации установлена договором управления. |
| Определение Верховного Суда РФ от 29.10.2019 N 309-ЭС19-17067,дело N А47-2562/2018 | Содержание договора управления позволяет определить конкретный механизм подлежащей применению УК индексации платы за СиТР в МКД; указанная в договоре формулировка порядка определения платы является конкретной, содержит указания на конкретный механизм индексации; приведен нормативный акт, в соответствии с которым возможна такая индексация; порядок применения индексации в договоре установлен. |
| Определение Верховного суда РФ от 5 июля 2019 г. N 307-ЭС19-2677, дело N А21-463/2018 | Основным способом установления и изменения размера платы за СиТР для собственников (всех ее составных частей) на законодательном уровне определено **только волеизъявление собственников** помещений в МКД **путем принятия решения об этом на ОСС**. При этом **действующее законодательство не предусматривает** возможность самовольного увеличения УК размера платы за СиТР в многоквартирном доме, в том числе на уровень инфляции или индекс потребительских цен, **без решения ОСС МКД**. | **Должно быть решение ОСС, где будет прямо прописано, что ежегодно будут индексироваться цены** |
| Определение Красноярского краевого судаот 28 июня 2017 года,дело № 33-8389/2017(2-1348/2016) | Перечень работ и услуг, указанный в приложении к протоколу ОСС, как обосновывающий утверждение размера оплаты за СиТР, не предусматривает расходы на ряд обязательных работ, а также в противоречие вышеуказанным правилам и нормам содержания жилья, предусматривает проведение обязательных и постоянных работ по обслуживанию и текущему ремонту внутридомового инженерного оборудования, МОП, обслуживание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования электрических сетей только по факту, **что существенно противоречит вышеизложенным нормам законодательства.** Без какого-либо экономического обоснования занижены тарифы по оплате других обязательных работ по обслуживанию МКД. **Учет предложений УК при утверждении перечня работ и услуг, а также размера платы за эти услуги, является обязательным**, поскольку размер платы за СиТР МКД определяется собственниками с учетом предложений УК в размере, обеспечивающем содержание ОИ в соответствии с требованиями законодательства РФ, а также безопасные для жизни и здоровья граждан условия проживания в таком доме.  |
| Определение Верховного суда РФ от 11 января 2019 г. N 309-КГ18-23161, дело № А76-37447/2017 | Наличие в договоре оговорки, предусматривающей право УК на изменение размера ежемесячной платы за СиТР МКД, **не соответствует императивно установленным нормам**[**части 7 статьи 156**](https://legalacts.ru/kodeks/ZHK-RF/razdel-vii/statja-156/#000685)**ЖК РФ** и ущемляет права собственников МКД как потребителей предоставляемых услуг, право на участие в согласовании которых у собственников отсутствует. | Нельзя повышать размер платы за СиТР на индекс потребительских цен без согласования с ОСС |
| Постановление Пленума Верховного суда РФ № 22 от 27 июня 2017 г. «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» | УК не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за СиТР и начислять плату за СиТР в размере, превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом |
| [Определение Верховного суда от 14.02.2018 № 304-КГ17-22877](https://vip.1umd.ru/#/document/96/556558523/), дело №А03-369/20173 | **Ч.7 ст.156 ЖК РФ предусмотрен минимальный, а не максимальный период действия** установленного ОСС МКД размера платы за СиТР и отказ ОСС МКД от предложения УК об увеличении размера соответствующей платы в 2015 и в 2016 годах не свидетельствует о прекращении действия названного решения собственников помещений в МКД от 24.05.2014. **Доказательств оспаривания утвержденного ОСС размера платы за СиТР МКД по мотиву экономической необоснованности тарифа обществом не представлено.** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |