**Анализ судебной практики по теме: «Включение отдельной строкой в квитанции уборки помещений СОИ»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Судебная инстанция, № дела** | **Обоснование** | **Выводы** |
| Судебная коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда, дело № 33-13679/2016 | Услуги по санитарной уборке МОП отнесены к услугам по содержанию жилья. **Уборка лестничных площадок и маршей входит в состав обязательных работ при управлении МКД независимо от волеизъявления сторон** (см. Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27 сентября 2003 года).  Соответственно, оплата должна производиться за счет средств собственников на содержание и текущий ремонт ОИ МКД. | **Нельзя включать отдельную строку «Уборка помещений», «Дополнительная клининговая услуга» и т.д. в графу «Содержание жилого помещения».** |
| Апелляционное определение Верховного суда Республики Карелия, дело № 33-2536/2016 | Поскольку сухая и влажная уборка ОИ входит в минимальный перечень работ по содержанию и ремонту ОИ МКД, суд также обоснованно возложил на УК обязанность производить указанные работы в подъезде МКД. **Указанные работы должны производиться УК в обязательном порядке.** |
| Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа, дело №Ф03-1811/2017;  Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа, дело №А32-10930/2016 | Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги **должны осуществляться УК независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение ОСС МКД.** |
| Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа, дело № А26-5163/2016 | Услуги по санитарному содержанию МКД должны быть включены в плату за содержание жилого помещения. Иными словами, **оплата таких услуг не может противоречить структуре соответствующих услуг.**  Собственникам МКД **предоставлено право только определять размер платы за содержание жилого помещения, а не устанавливать новые правила по включению или исключению услуг из числа обязательных услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания ОИ МКД.** Утверждение формы договора с УК по сути воспринято апелляционным судом **как исключающее волю и волеизъявление собственников на отдельную оплату услуг уборщицы (сверх платы за содержание).** **Отдельно вопрос об оплате услуг уборщицы на ОСС не ставился.** |
| Постановление ФАС Волго-Вятского округа, дело № А43-23466/2012 | Установленные в договоре управления обязанности УК **не освобождают ее от соблюдения общеобязательных требований, направленных на обеспечение безопасного и благоприятного проживания граждан, независимо от того, прописаны ли в договоре соответствующие обязанности и имеется ли по данному вопросу решение ОСС МКД.** |
| Постановление Арбитражного суда Поволжского округа, дело №А55-31385/2015 | Соблюдение утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 Минимального перечня **является обязательным при управлении домами независимо от согласованного сторонами в договоре управления перечня работ.** |
| Постановление Верховного Суда РФ от 10.02.2015 № 302-АД14-8304, дело №А19-7619/2014 | Государство, исходя из баланса частных и публичных интересов, в нормативном порядке определило уровень состояния МКД, который необходимо поддерживать за счет средств собственников силами УК. |
| Постановление  Верховного суда РФ  от 5 февраля 2019 г. N 48-АД19-1, дело N 3-579/2017 | ОСС МКД принято решение об утверждении единоразовой платы за сбор и вывоз КГО и отходов после заезда и ремонта квартир в размере 1 000 рублей/квартира.  Из материалов дела не усматривается, что решение ОСС было оспорено в судебном порядке в соответствии с частью 6 статьи 46 ЖК РФ. | **Можно включать отдельную строку «Уборка помещений», но только с разрешения ОСС, которое оформляется протоколом.** |
| Постановление Арбитражного суда Поволжского округа, дело № А72-12729/2014) | Согласно решению ОСС МКД, уборка лестничных клеток производится самостоятельно, согласно утвержденным ОСС МКД графикам по каждому подъезду. Назначены ответственные за уборку в каждом подъезде. ОСС МКД также утвержден состав работ по уборке подъездов и их периодичность. С учетом изложенного, **уборка подъезда в обязанности УК не входит, поэтому судами данный пункт предписания признан незаконным.** | **Если ОСС МКД согласует самостоятельную уборку подъездов, график и т.д., то УК освобождается от обязанностей по уборке.** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |