**Верховный суд РФ разъяснил: плата за жилье должна быть снижена на стоимость "мнимых" услуг из договора управления МКД**

Если Управляющая компания включила в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД такую услугу, которая не оказывается, а собственники одобрили ее в составе перечня на общем собрании собственников помещений в МКД (далее – ОСС), то размер платы за содержание жилья для собственников подлежит снижению на сумму такой "лишней" услуги (начисление по ней в составе платы за жилье производить нельзя) ([Определение Верховного Суда РФ от 13 декабря 2019 г. № 304-ЭС19-22867](http://base.garant.ru/73252973/)).

Позиция сформулирована по итогам разбирательства в следующем коммунальном конфликте: УК предложила – и даже обосновала – тариф на содержание МКД на следующий год. Общее собрание собственников этот тариф одобрило – собственники утвердили документ с размером тарифа, особенно не вчитываясь в его обоснования. Лишь один собственник все-таки изучил предложения УК, уже одобренные на общем собрании, и обнаружил, что в числе прочего УК взимает определенную сумму, назначенную на финансирование техобслуживания ОДПУ тепла.

Однако, никакого ОДПУ тепла в МКД никогда не было.

Дотошный собственник обратился в службу жилищного надзора, тот провел проверку и вынес УК предписание: плату пересчитать, а суммы за обслуживание мифического ОДПУ – вернуть собственникам.

УК с этим категорически не согласилась и обжаловала предписание в суде, сославшись на то, что в обоснование тарифа на содержание и ремонт общего имущества ошибочно включена такая услуга, как техобслуживание ОДПУ тепла, услуга действительно, не оказывается ввиду отсутствия самого ОДПУ, однако спорные суммы все равно потрачены на нужды МКД, а целиком сумма тарифа, даже с этой спорной услугой, одобрена решением общего собрания собственников, а раз собственники не были против этой цифры, то оснований для перерасчета и уменьшения тарифа нет.

Суд первой инстанции согласился с доводами УК и предписание органа ГЖН [отменил](http://www.garant.ru/files/3/5/1324953/reshenie_arbitragnogo_suda_omskoy_oblasti_ot_28_yanvarya_2019_g__po_delu_n_a46-2240.rtf), расценив инцидент не в качестве взимания платы за обслуживание несуществующего ОДПУ, и не в качестве перераспределении компонентов платы за содержание жилья, а как взимание платы на текущий ремонт в размере, согласованном УК с собственниками помещений в МКД.

Но в вышестоящих инстанциях это решение не "устояло":

* согласно п. 17  постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 "[Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность](http://base.garant.ru/12148944/#p_74)", собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Значит, вопрос об определении перечня необходимых услуг и работ и их стоимости и объема относится к компетенции общего собрания;
* УК не вправе самостоятельно определять или менять ни перечень услуг по содержанию общего имущества, ни их стоимость по каждому виду услуг. УК не вправе также перераспределять такую стоимость в рамках тарифа. При формировании платежных документов на оплату содержания и ремонта общего имущества УК обязана руководствоваться положениями о составе работ и услуг, а также об их стоимости, утвержденными решением общего собрания;
* Собрание собственников в данном случае утвердило размер платы за содержание и ремонт жилых помещений согласно предложенной УК структуре;
* эта структура платы, предложенная УК, включает, в том числе, плату за обслуживание ОДПУ тепла, а общий размер платы предусматривает конкретные статьи расходов в рамках этого размера и тарифы по каждой из статей;
* при этом решение общего собрания не содержит волеизъявления на возможность УК перераспределять плату по ее элементам, в рамках которых услуги фактически не оказывались, на иные статьи расходов;
* следовательно, плата за содержание и ремонт общего имущества спорного МКД должна начисляться в соответствии с тарифом, утвержденным решением общего собрания, с учетом фактически оказанных видов услуг, а расходование поступившей платы - производиться в соответствии с утвержденными собранием статьями расходов,
* а установленная общим собранием плата за техобслуживание ОДПУ тепла должна быть исключена из платы за содержание и ремонт жилья.

Верховный Суд РФ [отказал](http://base.garant.ru/73252973/) УК в пересмотре дела, поскольку управляющей организации не предоставлено право выставлять плату за не оказываемые услуги, а также в одностороннем порядке перераспределять полученные средства между услугами и работами.