

## **Собственники помещений в многоквартирном доме не вправе в одностороннем порядке без согласия управляющей компании снизить плату за содержание жилья**

В соответствии с ч. 1 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В тех многоквартирных домах, которые управляются управляющими компаниями, размер платы за содержание жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений в доме с учетом предложений управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем один год. В предложении управляющей компании должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы.

Письмом от 12 июля 2019 г. N 25373-ИА/04 Минстрой России разъясняет, что размер такой платы, утвержденный общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, не может устанавливаться произвольно, он должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности. Кроме этого, быть достаточным для финансирования услуг и работ, необходимых для поддержания дома в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям.

Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения является существенным условием договора управления многоквартирного дома. Изменение такого договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Стороны по договору управления многоквартирным домом не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и размер этой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления.

Если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принято без учета предложения управляющей компании (в одностороннем порядке), изменяет установленный договором управления размер платы и порождает убытки для одной стороны договора (управляющей организации), связанные с выполнением предусмотренного нормативными актами объема работ и услуг, следовательно, влечет для другой стороны договора (собственников) неосновательное обогащение, то управляющая компания вправе обратиться в суд за защитой своих гражданских прав путем признания недействительным такого решения общего собрания.