



**УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА  
В ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

394018, Воронеж, Пушкинская ул., д.12

тел/факс: 8(473)2766-364 эл.почта: ombudsman-vrn@yandex.ru

29.08.14 № 891/17  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заместителю Министра строительства и  
жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации

Чибису А.В.

ул. Садовая-Самотечная, д. 10/23 стр. 1  
г. Москва, 127994

Уважаемый Андрей Владимирович!

В связи с многочисленными жалобами граждан на ущемление их прав при решении вопроса изменения размера платы за содержание жилого помещения, прошу рассмотреть возможность привести приказ Министра России от 31.07.2014 №411/пр в соответствие с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, в части исключения возможности изменять управляющим компаниям в одностороннем порядке размер платы за содержание жилого помещения без проведения общего собрания собственников (посредством ежегодной индексации).

К уполномоченному по правам человека в Воронежской области в течение ряда лет поступают жалобы жильцов многоквартирных домов по фактам изменения в одностороннем порядке управляющими компаниями размера платы за жилое помещение, которые ссылаются на пункт 9 Примерных условий договора управления, утвержденных приказом Министра России от 31.07.2014 №411/пр. В указанном пункте приказа рекомендуется определять цену договора управления исходя из планово-

договорной стоимости фактически выполненных работ, услуг, при этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может определяться на период более одного календарного года с учетом применения указанного в договоре управления индекса к планово-договорной стоимости работ, услуг, установленной в договоре управления на соответствующий год действия такого договора.

На основании этого управляющие компании предусматривают в договорах управления возможность последующей ежегодной индексации (например, на индекс инфляции) действующего размера платы за содержание жилого помещения **без решения общего собрания собственников жилых помещений.**

Наличие в договоре данного условия нельзя рассматривать как обстоятельство, свидетельствующее о принятии общим собранием собственников многоквартирного дома решения об изменении ранее определенного размера платы за содержание жилого помещения и установлении нового размера платы.

Предоставление права управляющим компаниям устанавливать в договоре на управление условие одностороннего изменения размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме противоречит действующему законодательству РФ:

- статье 310 Гражданского кодекса РФ;
- части 1 статьи 16 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»;
- части 7 статьи 156 ЖК РФ.

В соответствии со статьей 310 ГК РФ одностороннее изменение условий договора, если такое предусмотрено самим договором, допускается только в отношении обязательств, возникших из осуществления предпринимательской деятельности обеими сторонами договора. В рассматриваемой ситуации одна из сторон договора, а именно собственник

помещения, не осуществляет в рамках данного договора предпринимательскую деятельность.

Согласно части 1 статьи 16 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Процедуры изменения платы за содержание жилого помещения регулируются специальными нормами жилищного права, которые призваны в первую очередь гарантировать права и интересы собственников жилых помещений как наиболее слабой стороны во взаимоотношениях с управляющей компанией.

В силу части 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, в обязательном порядке определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, проведение которого регулируется статьями 45 - 48 ЖК РФ.

На основании изложенного прошу рассмотреть возможность исключить абзац 2 подпункта «а» пункта 9 приказа Минстроя России от 31.07.2014 №411/пр, как противоречащего требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации.

Приложение: постановление арбитражного суда Центрального округа от 17.08.2017

Уполномоченный по правам человека  
в Воронежской области,  
доктор юридических наук, профессор,  
Заслуженный юрист Российской Федерации

*С уважением,*  
*Т.Д. Зражевская*  
Т.Д. Зражевская