



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПОКРОВСКОЕ – ГЛЕБОВО

ИНН 7733121930 ОГРН 1027700475241
125367, МОСКВА, ул. БЕРЕГОВАЯ, д. 8, корпус 1
Тел. (495) 500 – 02 – 11; (495) 500 – 02 – 13
e-mail: glebovo2008@mail.ru

Собственникам жилого комплекса Покровское-Глебово

г. Москва, ул. Береговая, д. 8

г. Москва, ул. Береговая, дом 8, корп. 1

г. Москва, ул. Береговая, дом 8, корп. 2

г. Москва, ул. Береговая, дом 8, корп. 3

г. Москва, ул. Береговая, дом 8, корп. 4

Разъяснения

*по вопросу компетенций Общего собрания членов Товарищества по установлению
Обязательных платежей и взносов на содержание Общего имущества многоквартирных
домов, объединенных в жилой комплекс Покровское-Глебово*

1. ТСЖ производит утверждение размера и начисление платы за содержание жилого помещения согласно установленного правила п. 33 ПП РФ № 491 от 13.08.2006, законность применения для ТСЖ рассмотрена Верховным Судом РФ 26.11.2010 № ГКПИ 10–1256.

Согласно п. 33 ПП РФ № 491 от 13.08.2006: Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами ТСЖ, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ, определяются органами управления Товарищества собственников жилья на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год. Это положение правил следует из ч. 8 ст. 156 ЖК РФ.

Решениями Верховного Суда РФ № ГКПИ10-1256 от 26 ноября 2010 г и № АКПИ14-1391 от 27 января 2015 г., пункт 33 ПП РФ № 491 от 13.08.2006 признан не противоречащим действующему законодательству в части, касающейся обязывания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, не являющихся членами товарищества, оплачивать любые услуги по произвольной цене, в том числе те, в которых они не нуждаются, размеры которых определяются органами управления товарищества собственников жилья на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год

Право определять смету Доходов и расходов на год, в т. ч. расходы на содержание и ремонт ОИ, определять специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также устанавливать на основе принятой сметы размеры платежей для каждого собственника помещения в МКД, закреплено пунктами 2 и 3 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ.

Исходя из п. 4) и 8.1) ч. 2 ст. 145 ЖК РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья относятся утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, а также установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

В соответствии с ч.6 ст.155 ЖК РФ не являющиеся членами товарищества собственников жилья собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество собственников жилья, вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья. В п12 Постановления Пленума ВС РФ №22 от 27.06.2017, ВС РФ разъясняет: собственники обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от факта пользования общим имуществом. Отсутствие письменного договора управления у собственника с управляющей организацией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества.

В Постановлении Конституционного суда РФ № 5-П от 29.01.2018, а также в определениях Конституционного суда Российской Федерации № 2471-0 от 27.10.2015 и № 165-0 от 28.01.2016 разъяснено, что ч. 6 ст. 155 ЖК РФ и ч 1 ст. 158 ЖК РФ определяющий механизм участия собственников помещений многоквартирного дома, не являющихся членами товарищества собственников жилья, в расходах, возникающих в результате совместной эксплуатации имущественного комплекса - многоквартирного дома, возлагает на собственников жилых помещений в многоквартирном доме бремя содержания принадлежащего им имущества, сопутствующее реализации правомочий собственника, и направлен на обеспечение баланса интересов всех обладателей помещений в многоквартирном доме, как являющихся членами товарищества собственников жилья, так и не являющихся таковыми.

В соответствии со статьей 210 ГК РФ, а также положениями ст. 153–155 ЖК РФ собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Таким образом, с учетом имеющейся судебной практики, решения по вопросам утверждения обязательных платежей и взносов, связанных содержанием и ремонтом ОИ, принятые общим собранием членов ТСЖ, распространяют свое действие на всех собственников помещений в многоквартирном доме, как являющихся, так и не являющихся членами товарищества собственников жилья.

Важно отметить разъяснения ВС РФ, закрепленных в п. 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22, «**Перечень конкретных работ и услуг, выполняемых за счет платы за содержание жилого помещения, условия их оказания и выполнения, а также размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников... определяется на ОСС**» (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ). Из этих разъяснений следует, что компетенции Общего собрания собственников МКД по вопросу утверждения перечня работ и услуг, а также размера платы за жилое помещение ограничены в домах, в которых создано ТСЖ. Следовательно суждения об исключительной компетенции утверждения конкретных работ и услуг, а также размера платы на ОСС для домов с формой управления ТСЖ противоречат данной норме закона.

2. Согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В п. 16 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22, ВС РФ разъясняет, что размер платы должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности (ч. 1 ст. 156 ЖК РФ). Исходя из положений ст. 39 ЖК РФ и п. б) ч. 16 ПП РФ № 491 от 13.06.2006 надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления: обеспечивается Товариществом собственников жилья, путем членства собственников помещений в этом Товариществе - в соответствии с разделом VI ЖК РФ.

В п. 14 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22, ВС РФ разъясняет, что под содержанием общего имущества в многоквартирном доме следует понимать комплекс работ и услуг, направленных на поддержание этого имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг.

Право ТСЖ выполнять работы для собственников помещений в МКД и предоставлять им услуги, закреплено п. 4) ч.1 и ч.2 ст. 137 ЖК РФ. Следовательно данное право действует в силу закона и не требует дополнительного утверждения на Общем собрании собственников МКД.

Перечень работ по содержанию ОИ определяется составом, конструктивными особенностями, степенью физического износа и технического состояния. В Минимальном перечне, утвержденном ПП РФ № 290 от 3 апреля 2013 г., указаны общие правила того, что управляющая домом организация обязана делать в обязательном порядке в рамках утвержденного тарифа на содержание общего имущества. Перечень № 290 является минимальным и не содержит все необходимые работы по содержанию общего имущества, которые связаны с дополнительным благоустройством на объекте и фактическим состоянием отдельного МКД.

Необходимый перечень работ по содержанию и ремонту ОИ в домах, где управление осуществляется в форме ТСЖ, определяется в смете доходов и расходов на год. Выполнение ТСЖ дополнительных работ по содержанию и ремонту ОИ не нарушает положения действующего законодательства.

Следует отметить, что ст. 166 ЖК РФ регламентирует перечень и порядок выполнения работ, которые в соответствии с положениями ч. 21 и 22 ПП РФ № 491 от 13.08.2006 разрешено реализовать за счет средств ФКР, но не содержит ограничения прав собственников или иных заинтересованных лиц, производить аналогичные виды работ, за счет иных законных источников финансирования. Следовательно, работы, включенные в смету доходов и расходов ТСЖ на год, не могут быть ограничены в контексте признаков характера работ.

Также стоит учитывать, что ст. 168 ЖК РФ, устанавливает предельные сроки проведения работ по капитальному ремонту согласно региональной программе, но не запрещает собственникам или иным заинтересованным лицам, производить аналогичные виды работ в ином объеме, количестве, сроках и за счет иных законных источников финансирования.

Сроки проведения Капитального ремонта фасадов, а также большинства инженерных систем, согласно Приложению №2 ПП №832 г. Москвы от 29 декабря 2014 по всем домам входящих в состав ТСЖ Покровское-Глебово запланированы на 2039–2044 гг. Исходя из смысла содержания нормативного акта, проведение утвержденных видов работ запланировано 1 раз на весь установленный период. Решений по вопросам ремонта фасадов с увеличением взносов на капитальный ремонт и переносе сроков исполнения за счёт ФКР ни по одному из корпусов на ОСС не выносилось на повестку и не принималось.

Все произведенные работы в период 2022–2025 в рамках исполнения утвержденной сметы доходов и расходов на год, были объективно необходимы с целью надлежащего содержания ОИ. Указаний на то, что утвержденные в 2022-2025 годах Общими собраниями членов ТСЖ «Покровское-Глебово» обязательные платежи на основании сметы содержания на год, в том числе целевые «Ремонт фасадов» и «Модернизация и замена устаревшего оборудования и инженерных коммуникаций» будут собираться на капитальный ремонт, согласно положениям ч. 21 и 22 ПП РФ № 491 от 13.06.2006, отсутствуют.

Стоит определить толкование понятия «Целевые взносы» — это денежные средства, которые вносятся или взимаются для обеспечения проведения мероприятий, нуждающихся в финансовом обеспечении или, иными словами, платежи, которые покрывают нерегулярные расходы Товарищества. Возможность образования специальных фондов на основании решения общего собрания членов ТСЖ, расходуемого на предусмотренные уставом цели, определена частью 3 статьи 151 ЖК РФ.

Исходя из изложенного следует, что в период 2022–2025 годы все обязательные платежи и взносы, принятые общими собраниями членов ТСЖ на основании сметы Доходов и расходов на год, являются волеизъявлением собственников членов ТСЖ и основаны на строгом соответствии всем действующим нормам законодательства, а также никак не нарушают прав собственников не членов ТСЖ.

Также это касается и целевых взносов «Ремонт фасадов», «Ремонт покрытия пола в паркинге» и «Модернизация и замена устаревшего оборудования и инженерных коммуникаций», которые являются неотъемлемой частью смет Содержания на 2022–2025 годы ТСЖ «Покровское-Глебово» и включены в соответствующие отчёты об исполнении сметы за каждый год, как выполненные работы по содержанию ОИ. Вопросы повестки ОСЧ по их утверждению, по своей сути являются вопросами определения сметы доходов и расходов ТСЖ на соответствующий год и порядка начисления.

Ежемесячный обязательный платёж «Модернизация и замена устаревшего оборудования и инженерных коммуникаций» ежегодно утверждается в сметах 2022, 2023, 2024 и 2025, отдельной строкой и начисляется в порядке, установленным решением по вопросу № 9 повестки годового ОСЧ ТСЖ 2022 года. Так же, как и отчёт о выполненных работах включается в отчёт о выполнении сметы доходов и расходов за отчётный год.

С уважением, Управляющий
ТСЖ «Покровское-Глебово»



Рябцев К. Ю.

«14» ноября 2025 года

Приложения:

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 22 от 27.06.2017 г.
2. Решение Верховного Суда РФ № ГКПИ10-1256 от 26 ноября 2010 г
3. Решение Верховного Суда РФ № АКПИ14-1391 от 27 января 2015 г
4. Постановление Конституционного суда РФ № 5-П от 29 января 2018 г.
5. Определение Конституционного суда РФ № 165-0 от 28.01.2016
6. Определение Конституционного суда РФ № 2471-0 от 27.10.2015