Дополнительные услуги: охрана

Дополнительные услуги (сверх минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества) могут быть включены в договор управления по решению общего собрания собственников помещений в МКД. Именно на этом основании было признано законным выставление к оплате услуги по охране двора в Постановлении АС ПО от 30.03.2016 N Ф06-7107/2016 по делу N А65-18528/2015 и Апелляционном определении Верховного Суда Республики Татарстан от 23.01.2014 N 33-727/2014. Обратим внимание, что решение общего собрания собственников помещений о введении новой услуги по охране и взимании платы за нее (как составляющей платы за содержание жилого помещения) было проверено на предмет законности судом общей юрисдикции.

В свою очередь, в свежем судебном акте, казалось бы, небольшая оплошность УК сыграла роковую роль. Так, решением общего собрания собственников помещений УК было поручено заключить договор с охранным предприятием на определенных условиях (обход территории не менее двух-трех раз за вечер, выезд по звонку, стоимость услуг - 25 руб. с квартиры, включая собственников нежилых помещений). Однако требование о предварительном утверждении договора советом МКД (до его заключения), зафиксированное в решении общего собрания, не было выполнено. Именно это обстоятельство стало основанием для выдачи законного предписания о прекращении начисления сумм за охрану и проведении перерасчета (Постановление АС ЗСО от 14.04.2017 по делу N А67-1971/2016). Кстати, проверка была инициирована обращением недовольного потребителя.

"Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", 2018, N 7

УСЛУГИ ЧАСТНЫХ ОХРАННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ В МКД.

МОЖНО ЛИ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ОПЛАТЫ?

Довольно часто в настоящее время появляется острая необходимость заключения договора на охрану территории МКД. Причин может быть много, но по факту возникает закономерный вопрос о том, кто должен оплачивать услуги частных охранных компаний: собственники помещений в МКД либо управляющая организация?

Постараемся ответить кратко, но содержательно, уточнив задачу. Предположим, один из собственников жилого (нежилого) помещения в МКД не подписал непосредственно договор управления с УК и подал заявление об отказе от внесения платы за охрану. У УК возникает вопрос о том, каким образом она должна производить начисления за охрану:

а) или начислять плату всем собственникам, в том числе отказавшемуся от ее внесения;

б) или распределять стоимость услуги между оставшимися собственниками.

При ответе на данный вопрос в первую очередь необходимо отметить, что в силу ст. 10 ЖК РФ жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые, хотя и не предусмотрены такими актами, в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

Согласно ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в осуществлении расходов на содержание общего имущества в доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

На основании ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления домом, например управление УК.

Следовательно, собственники помещений должны осуществить свое право и одновременно выполнить свою обязанность по выбору способа управления МКД.

Таким способом управления является, например, заключение договора с управляющей организацией.

Исходя из ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в доме, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно ч. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления МКД выбирается на общем собрании собственников помещений в доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений.

Таким образом, заключение договора управления при наличии надлежащим образом оформленного и не оспоренного в судебном порядке решения общего собрания является обязательным для всех собственников. Отказ от подписания договора управления не может расцениваться как основание для отказа в выставлении собственнику квитанций на оплату содержания жилого помещения и коммунальных услуг.

Однако стоит отметить следующее. Услуги частных охранных организаций по осуществлению охраны придомовой территории в современной судебной практике не всегда относят к услугам, необходимым для надлежащего содержания общего имущества в МКД. Правда, превалирующее число судебных решений все же вынесено в пользу управляющих компаний.

Исходя из положений ст. 44 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в МКД является органом управления домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относится, кроме всего прочего, принятие решений о текущем ремонте общего имущества в доме.

Согласно ч. 5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в установленном порядке по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

В силу ст. 181.3 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным Гражданским кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение).

В соответствии со ст. 181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно:

- принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если на собрании присутствовали все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;

- принято при отсутствии необходимого кворума;

- принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;

- противоречит основам правопорядка или нравственности.

Если решение общего собрания собственников помещений в МКД не было оспорено в судебном порядке, каждый собственник обязан исполнять его. Это относится в том числе к подписанию договора управления МКД, в котором должны быть указаны объемы оказываемых услуг и порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги.

Что касается судебной практики, в Определении Санкт-Петербургского городского суда от 29.07.2010 N 33-8858/2010, например, указано следующее.

Поскольку фактически услуги по охране оказываются, все виды указанных платежей направлены на сохранность имущества собственников квартир, обеспечение нормальной работы, связанной с техническим обслуживанием и эксплуатацией общего имущества собственников дома, поэтому истица должна нести расходы, которые несут члены ТСЖ, также являющиеся собственниками помещений в МКД.

Однако существует и иная правовая позиция. Отдельно стоит обратить внимание на мнение Государственной жилищной инспекции, выраженное в Письме от 21.10.2014 N 39Исх-3367/39-03-02. Она отметила, что услуги по охране не названы в п. 11 Правил содержания общего имущества в МКД [<1>](#P33) и Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД [<2>](#P34), а значит, являются дополнительными.

--------------------------------

<1> Утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

<2> Утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.

Включение в платежку платы за дополнительные услуги (пользование антенной, охрану и т.д.) возможно лишь при наличии:

а) решения общего собрания собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества и выделении в едином платежном документе отдельной строкой платы за пользование антенной (охрану и т.п.) в определенном размере;

б) договора каждого жильца с организацией, оказывающей дополнительные услуги.

Во всех других случаях дополнительные услуги считаются навязанными, и ГЖИ полагает, что гражданин может от них отказаться.

Можно также привести в качестве примера Решение Железнодорожного районного суда г. Хабаровска Хабаровского края от 14.07.2015 по делу N 2-2825/2015, в котором суд признал незаконным начисление в квитанциях управляющей компанией истцам платы за услугу видеонаблюдения и обязал УК прекратить ее дальнейшее начисление, производимое на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

Суд отметил, что в представленном протоколе решения общего собрания от 26.01.2013 нет указания на установление собственниками стоимости услуги видеонаблюдения. Получается, решение об определении тарифа на услугу в предусмотренном порядке не принималось, поэтому заявленные требования в части начислений за услугу видеонаблюдения удовлетворены.

Наиболее обоснованной и логичной можно считать позицию, которая изложена в Апелляционном определении Московского городского суда от 14.03.2018 по делу N 33-10396/18.

Руководствуясь положениями ст. 30, 46, 154 ЖК РФ, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что услуга "охрана" не относится к коммунальным услугам, перечисленным в ч. 4 ст. 154 ЖК РФ, а также не относится к расходам по содержанию и ремонту жилого помещения. Услуга по охране не является в силу закона обязательной к оплате собственниками жилых помещений в МКД, данный вид услуги может быть оказан только на основании решения общего собрания собственников жилых помещений.

С учетом анализа вышеуказанных правовых норм и судебной практики можно прийти к следующему выводу. Если на общем собрании собственников помещений в МКД было принято решение, которое не было оспорено в судебном порядке на основании ст. 181.3, 181.5 ГК РФ и в котором были указаны объемы и характер **дополнительных** услуг по охране, была установлена стоимость этих услуг, все собственники без исключения на основании ч. 5 ст. 46 ЖК РФ обязаны соблюдать данное решение.

Кроме всего прочего, собственники, как было отмечено выше, должны подписать договор управления МКД с указанными условиями. Собственник имеет право только оспорить решение общего собрания и признать его недействительным. Для этого нужны серьезные основания. Поэтому необходимо начислять плату за услугу по охране всем собственникам, в том числе отказавшемуся от ее внесения.

Д.О. Семенов

Юрисконсульт

КГ "Аюдар"

Подписано в печать

06.07.2018