

Размер платежа за охрану для жителя МКД определяется исходя из площади его квартиры

Плату за оказание услуг по охране многоквартирного дома (МКД) и придомовой территории необходимо рассчитывать для каждого собственника пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество МКД, то есть в зависимости от размера квартиры/помещения (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 6 августа 2019 г. № 309-ЭС19-12718).

На это указал **орган госжилнадзора, проверяя деятельность** ТСЖ, – товарищество взимало фиксированный, одинаковый для всех, "поквартирный" сбор на охрану общедомового имущества и придомовой территории. Именно такой механизм оплаты был утвержден на общем собрании собственников МКД (ОСС).

Орган госжилнадзора посчитал, что ОСС не вправе было устанавливать одинаковый размер сбора для всех, без учета площади их квартир, и предписало произвести перерасчет платы за охрану собственникам МКД пропорционально доле каждого из них в праве общей собственности на общее имущество.

ТСЖ попыталось оспорить предписание. По мнению ТСЖ, пропорциональными должны быть платежи за содержание и ремонт общего имущества МКД. А услуга по охране является дополнительной услугой, не относится к услуге технического содержания общедомового имущества, следовательно, оплата по ней может определяться иным образом.

ВС РФ отказал ТСЖ в пересмотре дела, повторив, что плата за оказание услуг по охране придомовой территории является составным элементом платы за содержание и ремонт жилого помещения и подлежит уплате собственниками помещений соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

Ссылки на судебные акты https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/d11c6410-1ef6-424a-b727-74676addf880/0f763575-7d43-4f38-91fc-36d9007b5ee9/A76-11412-2018_20190806_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True Пресс-релиз с сайта ГЖИ Краснодар <https://gzhi.krasnodar.ru/news/common/s/common/e/7170>

Плату за оказание услуг по охране МКД и придомовой территории необходимо рассчитывать для каждого собственника **пропорционально его доле** в праве общей собственности на общее имущество МКД, то есть в зависимости от размера квартиры/помещения (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 6 августа 2019 г. № 309-ЭС19-12718).

Отказывая в удовлетворении заявления, суды руководствовались статьями 198, 200, 201 Арбитражного процессуального кодекса, статьями 37, 137, 154, 156, 158, 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, и исходили из того, что плата за оказание услуг по охране придомовой территории является составным элементом платы за содержание и ремонт жилого помещения и подлежит уплате собственниками помещений соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД. Между тем размер расходов товарищества на охрану общедомового имущества, утвержденный протоколом общего собрания собственников от 25.06.2016 № 2, не пропорционален доле каждого из собственников в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

*Стоимость услуг 1 поста на данный момент составляет 61250 р (это с 1 квартиры 350 руб)
Стоимость услуг 1 поста с учетом повышения 75190 р (это с 1 кв м жилой площади 6,01 руб)*

С уважением, ООО УЖК "Адом" т. 297 60 23