

Изменение платы за ЖКУ собственниками помещений: что можно менять, от чего можно отказаться и в каких пределах

1. Краткая постановка вопроса

Собственники помещений в многоквартирном доме (МКД) и лица, проживающие в них, регулярно ставят вопрос: вправе ли они изменять (в первую очередь — снижать) размер платы за отдельные жилищно-коммунальные услуги, вправе ли отказаться от части услуг и в каких суммах это возможно. Ключ к ответу — в разграничении четырёх самостоятельных платежей, каждый из которых регулируется своим правовым режимом: (1) плата за содержание жилого помещения (включая управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные ресурсы на содержание общего имущества — «КР на СОИ»); (2) плата за коммунальные услуги; (3) взнос на капитальный ремонт; (4) дополнительные услуги и платежи, вводимые решением общего собрания. По первым двум вопросам «может ли собрание изменить цену» решается принципиально по-разному: если размер платы за содержание — это предмет решения общего собрания собственников (далее — ОСС), то тарифы на коммунальные услуги устанавливаются государством, и ОСС их не меняет. Ниже разобраны все существенные версии — и по видам услуг, и по способам снижения (разовое уменьшение цены за некачественную услугу против изменения размера платы на будущее), и по конкурирующим правовым позициям.

2. Базовая рамка: структура платежа и «зоны» прав собственников

2.1. Из чего состоит плата (ст. 154 ЖК РФ)

- **Для собственника помещения в МКД** плата включает: плату за содержание жилого помещения, взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ).
- **Плата за содержание жилого помещения** включает плату за услуги и работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при

использовании и содержании общего имущества (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод) — «КР на СОИ» (ч. 3 ст. 154 ЖК РФ).

- **Плата за коммунальные услуги** включает плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ (в том числе бытовой газ в баллонах), твёрдое топливо, отведение сточных вод, обращение с твёрдыми коммунальными отходами (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ).
- **Для нанимателя по договору социального найма** — плата за пользование (наём) + плата за содержание жилого помещения (ч. 1 ст. 154 ЖК РФ).

2.2. Сводная таблица: что собственники менять вправе, а что нет

Элемент платежа	Кто устанавливает	Можно ли изменить/снизить решением ОСС	Норма
Управление МКД, содержание общего имущества, текущий ремонт (жилищные услуги)	ОСС с учётом предложений управляющей организации (УО); в ТСЖ/ЖК — органы управления по уставу	Да — размер платы в руб./кв. м, перечень услуг, периодичность	ч. 7, ч. 8 ст. 156; п. 4.1 ч. 2 ст. 44; ч. 4 ст. 158 ЖК РФ
КР на СОИ	Расчёт по нормативу с перерасчётом по общедомовому прибору учёта (ОДПУ) либо по решению ОСС иным способом	Частично — можно изменить <i>порядок определения</i> , но не «отменить» ресурс	ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ
Коммунальные услуги (ХВС, ГВС, электро, тепло, газ, водоотведение, ТКО)	Тарифы — органы регулирования (субъект РФ, РЭК); предельные индексы — ст. 157.1 ЖК РФ	Нет (тариф не меняется); можно влиять на объём и на перерасчёт	ч. 2 ст. 157, ст. 157.1 ЖК РФ
Взнос на капитальный ремонт	Минимум — нормативный акт субъекта РФ; ОСС вправе установить	Вверх — да; ниже минимума — нет	ч. 8.1 ст. 156, ст. 170 ЖК РФ

Элемент платежа	Кто устанавливает	Можно ли изменить/снизить решением ОСС	Норма
	размер выше минимального		
Плата за наём (для нанимателей)	Орган местного самоуправления (ОМСУ)	Нет	ч. 2, ч. 3 ст. 156 ЖК РФ
Дополнительные услуги сверх минимального перечня (консьерж, охрана, видеонаблюдение, домофон, коллективная антенна, радиоточка, диспетчеризация и др.)	Только решением ОСС	Да, вводить и отменять	п. 4.1, п. 5 ч. 2 ст. 44, ч. 7 ст. 156 ЖК РФ

3. Версия первая: изменение платы за содержание общего имущества и текущий ремонт (основной «рабочий» механизм)

3.1. Правовое основание и субъект решения

- В доме, где не созданы ТСЖ/ЖК/иной специализированный кооператив, **размер платы за содержание жилого помещения определяется на ОСС** с учётом предложений управляющей организации и устанавливается **на срок не менее чем один год** (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ). Порядок проведения такого собрания — по ст. 45–48 ЖК РФ.
- Решение **о текущем ремонте общего имущества** относится к компетенции ОСС (п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ); оно принимается большинством голосов от общего числа голосов участвующих в собрании (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).
- Наделение совета МКД полномочиями принимать решения о текущем ремонте (п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) и наделение председателя совета соответствующими полномочиями (п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) требуют **не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников** (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Иные вопросы компетенции ОСС решаются в том же

квалифицированном порядке только в случаях, прямо указанных в ч. 1 ст. 46 ЖК РФ.

- В доме ТСЖ: размер обязательных платежей и взносов членов товарищества, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, определяется органами управления товарищества в соответствии с уставом (ч. 8 ст. 156 ЖК РФ); установление размера обязательных платежей и взносов — компетенция общего собрания членов ТСЖ (п. 2 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ), при этом решение по этому вопросу принимается **не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества** (ч. 4 ст. 146 ЖК РФ).

3.2. Требования к процедуре (иначе решение уязвимо)

1. Собрание правомочно (кворум) при участии собственников, обладающих **более чем 50 %** голосов от общего числа (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).
2. Уведомление о собрании — не позднее чем за 10 дней, в письменной форме либо в порядке, установленном решением ОСС (ч. 4, ч. 5 ст. 45 ЖК РФ). Для ТСЖ срок и форма уведомления прямо урегулированы ч. 1, ч. 2 ст. 146 ЖК РФ.
3. Нельзя принимать решения по вопросам, не включённым в повестку дня (ч. 2 ст. 46, ч. 2 ст. 146 ЖК РФ).
4. Решение оформляется протоколом (ч. 1, ч. 3 ст. 46 ЖК РФ); требования к оформлению — Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр.
5. Голосование возможно очно, заочно, посредством ГИС ЖКХ / региональных систем (ст. 47, ст. 48 ЖК РФ; Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ).
6. Решение может быть оспорено в суде в течение **6 месяцев** со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о нём (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ); ничтожность — по ст. 181.5 ГК РФ (нет кворума, вопрос вне компетенции, вопрос не в повестке).
7. Если ОСС размер платы не установило — применяется размер, установленный ОМСУ (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ; ч. 3 ст. 156 ЖК РФ для нанимателей; ч. 7 ст. 162 ЖК РФ — о цене договора управления).

3.3. Что именно можно изменить в части текущего ремонта и содержания

- **Размер платы (руб./кв. м)** — в сторону как повышения, так и понижения относительно ранее действующего и относительно «муниципального» тарифа.
- **Перечень и объём работ/услуг** — в части, превышающей минимальный перечень, обязательный к исполнению (см. п. 4.1.1 ниже).

- **Периодичность и сроки** выполнения отдельных работ (в пределах требований технических регламентов и Правил № 491).
- **Способ формирования и расходования** фонда текущего ремонта, в том числе накопительный порядок.
- **Порядок определения КР на СОИ** (ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ): по нормативу с перерасчётом по ОДПУ, по показаниям автоматизированной информационно-измерительной системы, либо по решению ОСС — исходя из среднемесячного объёма с последующим перерасчётом.
- **Отнесение доходов от использования общего имущества** (реклама, размещение оборудования связи, использование земельного участка) на уменьшение платы — п. 3, 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ совместно со ст. 36 ЖК РФ.
- **Уменьшение платы за невыполненные/некачественно выполненные работы** (см. раздел 5).

3.4. Практический вывод по версии

ОСС способно изменить цену текущего ремонта и содержания в любую сторону, но: (а) только через решение, оформленное в установленном порядке; (б) не ниже уровня, при котором невозможно исполнение минимального перечня работ/услуг; (в) не чаще пересмотра «по факту» — при этом решение устанавливается на срок не менее года (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ), из-за чего для разового снижения используется механизм уменьшения цены за конкретный период (раздел 5), а для постоянного — новое решение ОСС.

4. Версия вторая: что изменить нельзя (и почему вопрос иногда решается не ОСС, а ОМСУ или государством)

4.1. Коммунальные услуги: тариф не подлежит изменению жителями

- Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребления и **тарифов**, устанавливаемых в порядке, определённом федеральным законодательством (ч. 1, ч. 2 ст. 157 ЖК РФ); предельные индексы изменения размера платы граждан устанавливаются с учётом основ формирования таких индексов (ст. 157.1 ЖК РФ; Постановление Правительства РФ от 29.12.2011 № 1178).
- Отдельные виды коммунальных ресурсов регулируются отраслевыми законами (Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об

электроэнергетике», Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»).

- **Вывод:** «снизить цену» коммунальной услуги решением ОСС нельзя. Реально доступны: перерасчёт за некачественную/непредоставленную услугу, перерасчёт за период временного отсутствия, изменение порядка расчёта КР на СОИ, переход на прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией (ст. 157.2 ЖК РФ; п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), установка приборов учёта, а также меры социальной поддержки — субсидии и компенсации (ст. 159, ст. 160 ЖК РФ).

4.2. Взнос на капитальный ремонт

Минимальный размер взноса устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ в порядке, установленном Правительством РФ (ч. 8.1 ст. 156 ЖК РФ); ОСС вправе установить размер взноса **выше** минимального и решать вопросы формирования фонда капремонта (ст. 170, ст. 189 ЖК РФ). Снижение ниже минимума недопустимо. Отдельно следует учитывать, что средства фонда капремонта имеют **целевое назначение** и по общему правилу не могут быть направлены на текущий ремонт (ч. 1 ст. 166 ЖК РФ).

4.3. Плата за наём и «муниципальный» тариф

Плата за наём для нанимателей по договорам социального найма и найма жилых помещений государственного/муниципального фонда, а также плата за содержание для собственников, не принявших решение о выборе способа управления, устанавливаются ОМСУ (в городах федерального значения — органами государственной власти субъекта РФ) — ч. 2, ч. 3 ст. 156 ЖК РФ; ч. 4 ст. 158 ЖК РФ.

5. Версия третья: снижение платы за текущий ремонт и содержание — основания, суммы и порядок

Здесь принципиально важно различать **два разных правовых института**, которые в быту смешивают, а на практике они дают разные суммы и разные доказательства:

5.1. Институт А. Изменение размера платы (на будущее) решением ОСС

Основание: ч. 7 ст. 156, п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. Сумма — любая, определённая сметой/расчётом (экономическим обоснованием), которую собственники

считают приемлемой. Ограничение: размер платы должен обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства (ч. 1 ст. 156, ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ), а состав минимально необходимых работ/услуг устанавливается Правительством РФ (ч. 1.2 ст. 161 ЖК РФ; Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290).

5.2. Институт Б. Уменьшение цены (перерасчёт) за уже оказанные ненадлежащим образом или неоказанные услуги

Основания: - ч. 1.1, ч. 1.2 ст. 161 ЖК РФ и **ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ** — УО отвечает перед собственниками за оказание всех услуг и выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества, в том числе предусмотренных минимальным перечнем; - Правила содержания общего имущества, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, — перечень работ/услуг по содержанию общего имущества, порядок определения размера платы, а также порядок её изменения при оказании услуг и выполнении работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность; - ст. 721, 723 ГК РФ (качество работы; права заказчика при ненадлежащем качестве, включая соразмерное уменьшение цены); - ст. 29 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (право требовать соразмерного уменьшения цены выполненной работы/услуги), ст. 31 того же закона (сроки удовлетворения требований); - ст. 1102 ГК РФ — возврат неосновательно полученного, если плата взималась за услуги, не предусмотренные договором/решением ОСС; - разъяснения: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 (в том числе о структуре платы, о неосвобождении от оплаты при неиспользовании помещения, о перерасчётах) и Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 (применение законодательства о защите прав потребителей к отношениям с управляющими организациями).

Порядок действий (кто и как фиксирует нарушение): 1. Заявка в аварийно-диспетчерскую службу УО (телефон, письменно, через ГИС ЖКХ) — фиксируется дата, время, характер нарушения. 2. Осмотр и составление акта проверки качества (с участием представителя УО; при отказе — акт составляется потребителем и иными лицами, что впоследствии оценивается судом). 3. Расчёт снижения за расчётный период, в котором имело место нарушение, и предъявление требования о перерасчёте. 4. При отказе — жалоба в орган государственного жилищного надзора (ст. 20 ЖК РФ) и/или в Роспотребнадзор, затем иск в суд.

Применительно к коммунальным услугам детальный механизм установлен **разделами IX и X Правил предоставления коммунальных услуг, утв.**

Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, и приложением № 1 к ним; применительно к жилищным услугам — договором управления и Правилами № 491.

5.3. На какие суммы можно снизить: конкретные ориентиры

А. Прямых законодательных лимитов «в рублях» или «в процентах» для жилищных услуг (содержание, текущий ремонт) нет. Размер снижения определяется стоимостью невыполненной либо некачественно выполненной работы/услуги в составе платы. На практике это: - утверждённая ОСС смета (калькуляция) с постатейной разбивкой — тогда снижение = стоимость соответствующей статьи; - при отсутствии сметы — расчёт УО и/или судебная экспертиза (ст. 79 ГПК РФ, ст. 82 АПК РФ).

Б. Для коммунальных услуг суммы жёстко формализованы приложением № 1 к Правилам № 354. Типовые показатели: - отклонение температуры горячей воды от допустимых значений — снижение платы за каждые 3 °С отступления (при снижении температуры ниже 40 °С оплата производится по тарифу за холодную воду); - отклонение температуры воздуха в жилом помещении и превышение допустимой продолжительности перерывов в отоплении — снижение за каждый градус отклонения и за каждый час превышения (базовая величина — порядка 0,15 % размера платы); - для ХВС, водоотведения, электроэнергии, газа, ТКО — снижение за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва.

В. Ограничения снижения (риски, а не запреты): - решение ОСС, устанавливающее плату, заведомо недостаточную для исполнения минимального перечня, может быть оспорено (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ; ст. 181.4, 181.5 ГК РФ) и является предметом проверки органов жилищного надзора и лицензионного контроля (ст. 20, ст. 193, ст. 196 ЖК РФ); - при недостаточности собранных средств обязательства по содержанию общего имущества не прекращаются — риск дополнительных расходов и претензий ложится на собственников; УО, в свою очередь, вправе ставить вопрос о расторжении договора управления при экономической необоснованности платы (ст. 450, 451, 782 ГК РФ); - снижение не может распространяться на фактически выполненный и принятый объём работ — это уже не перерасчёт, а неосновательное обогащение на стороне собственников.

5.4. Практический вывод по версии

- Хотите платить меньше **на постоянной основе** — проводите ОСС и меняете размер платы и/или перечень услуг (ч. 7 ст. 156, п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

- Хотите снизить плату **за конкретный период**, когда работы не выполнялись или выполнялись плохо, — фиксируйте факт актом и требуйте уменьшения цены (ст. 723 ГК РФ, ст. 29 Закона о защите прав потребителей, Правила № 491); решение ОСС для этого не требуется, поскольку это не изменение размера платы, а уменьшение цены за ненадлежащее исполнение.
- Дополнительно можно требовать неустойку и штраф (ст. 13, 15, 28, 31 Закона о защите прав потребителей), а также отказаться от оплаты навязанных услуг (ст. 1102 ГК РФ). Срок исковой давности — 3 года (ст. 196, 200 ГК РФ); по искам о защите прав потребителей — подсудность по выбору истца (ст. 29 ГПК РФ), истец освобождён от госпошлины в установленных пределах (ст. 333.36 НК РФ).

6. Версия четвёртая: можно ли отказаться от услуг и от каких именно

6.1. Услуги/работы, входящие в минимальный перечень: отказаться нельзя

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, утверждён Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 на основании ч. 1.2 ст. 161 ЖК РФ; состав содержания общего имущества раскрыт в п. 11 Правил № 491. УО отвечает за весь этот объём независимо от фактического выполнения отдельных работ (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ). Поэтому решение ОСС «исключить уборку мест общего пользования», «отказаться от содержания внутридомовых систем» и т. п. правовых последствий не создаёт: услуга всё равно должна оказываться, но за фактически неоказанное начисление подлежит снижению (раздел 5). Аналогичный подход применяется к услугам, технологически неотделимым от дома (освещение мест общего пользования, подготовка к сезонной эксплуатации, аварийно-диспетчерское обслуживание).

6.2. Дополнительные услуги сверх минимального перечня: отказаться можно

Консьерж, охрана, видеонаблюдение, шлагбаум, диспетчеризация, коллективная антенна, радиоточка, услуги по благоустройству сверх нормативов и т. п. правомерны **только при наличии решения ОСС** (п. 4.1, п. 5 ч. 2 ст. 44, ч. 7 ст. 156 ЖК РФ). Если такая услуга навязана УО без решения ОСС, начисленная за неё плата взыскивается как неосновательное

обогащение (ст. 1102 ГК РФ). Если услуга была введена решением ОСС, отказ оформляется новым решением ОСС, после чего вносятся изменения в договор управления (ст. 450–452 ГК РФ), а УО производит перерасчёт.

6.3. Коммунальные услуги: отказаться нельзя, но можно не платить за непредоставленное

- При централизованной подаче ресурса отказ от ХВС, ГВС, электроэнергии, тепловой энергии, газа, водоотведения, ТКО невозможен; механизмы защиты — перерасчёт за непредоставление/некачественность (ч. 4, ч. 5 ст. 157 ЖК РФ; Правила № 354) и перерасчёт за период временного отсутствия (раздел VIII Правил № 354, п. 86 и след.).
- **Отопление:** переход на отопление жилых помещений в МКД с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии при наличии надлежащего подключения дома к системе теплоснабжения запрещён (ч. 15 ст. 14 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ). Переустройство и перепланировка возможны только по согласованию в порядке ст. 25–26 ЖК РФ и, как правило, требуют согласия ОСС.
- **ТКО:** отказ невозможен, услугу оказывает региональный оператор по тарифу (ч. 4 ст. 154, ч. 2 ст. 157 ЖК РФ; Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ).
- **Прямые договоры:** ОСС вправе принять решение о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями от имени собственников (п. 4.4 ч. 2 ст. 44, ст. 157.2 ЖК РФ) — это не отказ от услуги, но способ изменить порядок расчётов и исключить «накрутки» УО.
- **Отдельная оговорка (конкурирующая квалификация):** вопрос о том, относится ли сбор и транспортирование ТКО к жилищным услугам (п. 11 Правил № 491) либо к коммунальным услугам (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ), в отдельных ситуациях трактуется по-разному; практическое значение это имеет при расчёте норматива накопления и при оспаривании двойного начисления.

6.4. Специфика ТСЖ/ЖСК и смежных объединений

- В ТСЖ/ЖК размер обязательных платежей и взносов определяется органами управления в соответствии с уставом (ч. 8 ст. 156 ЖК РФ) либо общим собранием членов товарищества (п. 2 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ) — с квалифицированным большинством 2/3 (ч. 4 ст. 146 ЖК РФ). Более «гибкая», чем в УО, модель: спорные услуги можно исключить из сметы решением общего собрания членов.
- В гаражных комплексах и на территориях гаражного назначения аналогичные вопросы (утверждение порядка определения расходов и

внесения платы за содержание общего имущества, решения о ремонте и капитальном ремонте объектов общего имущества) отнесены к компетенции общего собрания собственников гаражей/машино-мест (ст. 20 Федерального закона от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях...»), однако нормы ЖК РФ о МКД к таким объектам не применяются.

6.5. Практический вывод по версии

Отказ возможен: (а) от любых услуг и работ, не входящих в минимальный перечень, — решением ОСС; (б) от оплаты услуг, навязанных без решения ОСС, — в судебном/претензионном порядке; (в) от платы за фактически непредоставленный ресурс — через перерасчёт. Отказ невозможен: от минимального перечня содержания, от централизованных коммунальных услуг (включая отопление и ТКО), от взноса на капремонт ниже минимума.

7. Конкурирующие правовые позиции (излагаются обе, с указанием условий применения)

7.1. Может ли УО изменить размер платы без решения ОСС (индексация)?

- **Позиция 1 (господствующая):** размер платы за содержание — исключительная прерогатива ОСС (ч. 7 ст. 156, п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ); УО не вправе в одностороннем порядке его менять; если решение не принято — применяется тариф ОМСУ (ч. 4 ст. 158, ч. 7 ст. 162 ЖК РФ). Применяется по умолчанию, при отсутствии в договоре управления специального условия.
- **Позиция 2 (договорная):** если договор управления, утверждённый решением ОСС, прямо предусматривает индексацию платы (например, при изменении уровня инфляции или законодательства), суды признают такое изменение правомерным как исполнение условий договора (ст. 421, 424, 310 ГК РФ). Условие применяется только при доказанности, что соответствующее положение было утверждено решением ОСС, а не включено УО в типовую форму самостоятельно.

7.2. Нужно ли решение ОСС, чтобы уменьшить плату за невыполненные работы?

- **Позиция 1:** уменьшение цены за ненадлежащее качество — самостоятельный способ защиты (ст. 723 ГК РФ, ст. 29 Закона о защите прав

потребителей), реализуемый без решения ОСС; решение требуется лишь для изменения размера платы как такового. Поддерживается судебной практикой по искам о перерасчёте за невыполненные работы.

- **Позиция 2 (формальная):** поскольку плата установлена решением ОСС, её снижение возможно только новым решением ОСС; иначе возникает риск нарушения прав иных собственников, добросовестно оплачивающих услуги. Применяется, когда речь идёт не о дефекте конкретной услуги, а о систематическом пересмотре уровня платы.

7.3. Доходы от использования общего имущества: зачёт в счёт платы или расходование на содержание?

- **Позиция 1:** доходы (реклама, размещение оборудования связи, аренда) принадлежат собственникам; ОСС вправе направить их, в том числе, на уменьшение платы за содержание (п. 3, 3.1 ч. 2 ст. 44, ст. 36 ЖК РФ). Требуется решение ОСС о конкретном направлении расходования.
- **Позиция 2:** при отсутствии решения ОСС доходы направляются на содержание общего имущества; требование УО о взыскании расходов сверх установленной платы в такой ситуации, как правило, отклоняется, а излишне полученное квалифицируется как неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ).

7.4. Плата ниже экономически обоснованной: допустимо или противоречит закону?

- **Позиция 1:** ОСС вправе установить любой размер платы, в том числе ниже «муниципального» тарифа; риск неисполнения минимального перечня принимает на себя УО (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ), а УО вправе ставить вопрос о расторжении договора при экономической необоснованности (ст. 450, 451, 782 ГК РФ).
- **Позиция 2:** решение, при котором плата не обеспечивает содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства, противоречит ч. 1 ст. 156, ч. 1.1, 1.2 ст. 161 ЖК РФ и может быть отменено судом либо стать основанием для предписания органов жилищного надзора (ст. 20, 193, 196 ЖК РФ).

7.5. Правовые последствия по каждому варианту (сводно)

Ситуация	Правомерность	Что происходит на практике
		Плата применяется по решению; УО не вправе

Ситуация	Правомерность	Что происходит на практике
ОСС снизило размер платы за содержание на будущее	Правомерно при соблюдении процедуры	требовать больше; если решения нет — тариф ОМСУ
ОСС исключило работу из минимального перечня	Неправомерно	Работа всё равно выполняется; начисление за невыполненное снижается
ОСС исключило дополнительную услугу	Правомерно	Перерасчёт с даты решения; изменение договора управления
Собственник требует перерасчёта за некачественную услугу	Правомерно	Уменьшение цены за расчётный период по акту, при споре — в суде
ОСС решило не платить за КУ или КР на СОИ	Неправомерно	Начисление сохраняется; долг и пени (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ)
ОСС установило взнос на капремонт ниже минимума субъекта РФ	Неправомерно	Применяется минимальный размер (ч. 8.1 ст. 156 ЖК РФ)

8. Пошаговый алгоритм для собственников

Сценарий I. Снизить плату за содержание/текущий ремонт на будущее

1. Запросить у УО смету (расчёт) с постатейной расшифровкой по видам работ.
 2. Проверить, какие позиции входят в минимальный перечень (Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290), а какие являются дополнительными.
 3. Инициировать ОСС: повестка — изменение размера платы, исключение дополнительных услуг, порядок определения КР на СОИ, распределение доходов от общего имущества.
 4. Оформить протокол (Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр), разместить в ГИС ЖКХ.
 5. Направить решение в УО для исполнения; при отказе — жалоба в орган жилищного надзора (ст. 20 ЖК РФ), иск в суд.

Сценарий II. Снизить (вернуть) плату за уже начисленные периоды

1. Зафиксировать нарушение (заявка в АДС, акт проверки качества).
 2. Направить письменное требование о перерасчёте с расчётом суммы (ст. 723 ГК РФ, ст. 29 Закона о защите прав потребителей).
 3. При неурегулировании — жалобы в ГЖИ/Роспотребнадзор, затем иск (при необходимости — с ходатайством об экспертизе, ст. 79 ГПК РФ, ст. 82 АПК РФ).
 4. Заявить

дополнительные требования: неустойка, компенсация морального вреда, штраф (ст. 13, 15, 28, 31 Закона о защите прав потребителей). 5. Учитывать срок исковой давности 3 года (ст. 196, 200 ГК РФ).

9. Примечание об источниках

Нормативные положения приведены по редакциям, размещённым в ИПС «Законодательство России» / на портале publication.pravo.gov.ru, с учётом изменений 2024–2026 гг. (в частности, текстов Федеральных законов от 08.08.2024 № 238-ФЗ, от 20.02.2026 № 31-ФЗ, от 09.04.2026 № 77-ФЗ и распорядительных актов 2026 г., содержащихся в использованной источниковой базе). Отдельные тексты в источниковой базе содержат технические артефакты атрибуции (например, воспроизведение ст. 44 и ст. 156 ЖК РФ под реквизитами распорядительных актов), поэтому выводы основаны на статьях ЖК РФ и иных актах, указанных ниже, а не на атрибуции конкретного файла.

10. Список использованных нормативных источников

Кодексы и федеральные законы 1. Жилищный кодекс Российской Федерации: ст. 20, ст. 36, ст. 44 (в том числе ч. 2 п. 1, 3, 3.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5), ст. 45, ст. 46, ст. 47, ст. 48, ст. 145, ст. 146, ст. 154, ст. 155, ст. 156, ст. 157, ст. 157.1, ст. 157.2, ст. 158, ст. 159, ст. 160, ст. 161 (в том числе ч. 1.1, 1.2, 2.3), ст. 161.1, ст. 162, ст. 166, ст. 170, ст. 189, ст. 193, ст. 196. 2. Гражданский кодекс Российской Федерации: ст. 181.4, 181.5, 196, 200, 210, 249, 290, 310, 333, 393, 421, 424, 450, 451, 452, 721, 723, 782, 1102. 3. Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: ст. 13, 15, 28, 29, 31. 4. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»: ч. 15 ст. 14. 5. Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» (в части тарифного регулирования). 6. Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления». 7. Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства». 8. Федеральный закон от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: ст. 20.

Подзаконные акты 9. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...» (в том числе п. 11, разделы об определении размера платы и о

порядке её изменения при ненадлежащем качестве услуг/работ). 10. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (разделы IX, X, раздел VIII, приложение № 1). 11. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». 12. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами». 13. Постановление Правительства РФ от 29.12.2011 № 1178 «О ценообразовании в сфере теплоснабжения» и Основы формирования индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги. 14. Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 № 474 «О некоторых особенностях регулирования жилищных отношений» (мораторий на начисление и взыскание неустоек (штрафов, пеней) — с учётом последующих продлений). 15. Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах».

Акты судебного толкования 16. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности». 17. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей». 18. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в части ст. 181.4, 181.5 ГК РФ).

Процессуальные нормы 19. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 29, 79. 20. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 82. 21. Налоговый кодекс Российской Федерации: ст. 333.36.