

**ЦЕНТР**

**ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН**

справедливо-центр.рф  
8-800-755-55-77

# **УК САМОВОЛЬНО ПОВЫСИЛА ТАРИФ НА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ**

**В каких случаях законно**

**Как отменить  
незаконное повышение**

**Куда жаловаться  
на самоуправство**

ПРОГРАММА  
ПРАВОВОГО  
ПРОСВЕЩЕНИЯ  
ГРАЖДАН

# ***УК САМОВОЛЬНО ПОВЫСИЛА ТАРИФ НА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ***

**В каких случаях законно  
Как отменить незаконное повышение  
Куда жаловаться на самоуправство**

## СОДЕРЖАНИЕ

ЧТО ВХОДИТ В ПЛАТУ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛЬЯ.....	5
В КАКИХ СЛУЧАЯХ УК МОЖЕТ ПОДНЯТЬ ПЛАТУ, НЕ НАРУШАЯ ЗАКОН .....	7
<i>Повышение по результатам общего собрания собственников .....</i>	9
<i>Повышение за счет ежегодной индексации.....</i>	12
<i>Повышение с применением муниципальной ставки (мунтариф).....</i>	15
НЕСТАНДАРТНЫЕ СЛУЧАИ: КАК ЗАЩИТИТЬСЯ ОТ ПРОИЗВОЛА УК.....	17
КАК ОТМЕНИТЬ НЕЗАКОННОЕ ПОВЫШЕНИЕ ТАРИФА.....	20
Образцы заявлений в ГЖИ, прокуратуру и суд .....	21



В феврале 2024 года вологодская управляющая компания «Жилстройсервис» инициировала в пятиэтажке на Горького, 54 общее собрание собственников, чтобы на 20% увеличить тариф на содержание жилья.

Жители в собрании участвовали, но подавляющее большинство проголосовало против повышения жилищной ставки.

Собственники жилья были недовольны текущей работой УК и считали, что ЖЭК не отработывает даже те деньги, которые собирает.

Несмотря на провальный результат, ЖЭК не успокоился и обратился в суд, чтобы признать позицию собственников неправомерной.

За поддержкой жители пришли в вологодский Центр защиты прав граждан.

В Центре пояснили, что УК должна была предоставить жителям аргументы, почему не укладывается в действующий тариф, но не сделала этого. В суде представитель УК ссылался на отчет о фактиче-

ских затратах компании за 2023 год и половину 2024 года. Но этот документ не доказывал необходимости повышения. А когда суд начал разбирать детали, выяснилось, что ЖЭК списывал деньги на работы, которые вообще не могли быть выполнены в пятиэтажке. Например, «Жилстройсервис» указал, что дважды оплачивал прочистку дымоходов. Но в панельном доме их просто нет!

Сотрудники Центра помогли жителям составить возражения на исковое заявление. Вологодский городской суд отказал УК «Жилстройсервис» в повышении тарифа. Плата за ремонт и содержание жилья для жителей пятиэтажки осталась на прежнем уровне.

**Плата за содержание жилья – обязательный ежемесячный платеж, который включен в платежную квитанцию. В отличие от коммунальных тарифов (за воду и водоотведение, отопление, газ и свет), размер платы за содержание жилого помещения не регулируется государством.**

Этот тариф относится к жилищным, а получателем денег является управляющая компания, которая обслуживает дом по Договору управления.

Размер платы определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В квитанциях этот тариф может именоваться по-разному: содержание жилого помещения, содержание и ремонт жилья, содержание и текущий ремонт и т. п.

**Размер ежемесячной платы за содержание жилья – внушительный. Поэтому собственники жилья остро реагируют на каждое повышение жилищной ставки.**

И в случаях, когда управляющая компания в одностороннем порядке повышает этот тариф, стремятся оспорить повышение.

В практике Центров защиты прав граждан – сотни историй, когда недобросовестная управляющая компания самовольно повысила тариф.

*В новой инструкции подробно расскажем:*

- *из чего состоит тариф на содержание жилья;*
- *кто утверждает жилищный тариф;*
- *при каких условиях повышение тарифа возможно без участия собственников;*
- *как заставить УК вернуть тариф на прежний уровень и сделать перерасчет, если плату за содержание повысили незаконно.*

## **ЧТО ВХОДИТ В ПЛАТУ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛЬЯ**

Обязательный набор работ и услуг, которые должна производить управляющая организация по дому, приведен в Постановлении Правительства РФ от 3 апреля 2013 года №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Условно все работы и услуги можно разбить на три категории:

- 1.** Работы, связанные с поддержанием в порядке всех элементов конструктива здания. В том числе содержание фундамента, фасадов, перекрытий, кровли, подвала, подъездов и т. д.
- 2.** Работы, связанные с текущим ремонтом и техническим обслуживанием всего оборудования и систем инженерно-технического обеспечения. В том числе ремонт и обслуживание лифтов, систем вентиляции и дымоудаления, санация мусоропроводов, устранение протечек и засоров, замена лампочек, содержание систем холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения и т. д.
- 3.** Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, и земельного участка. В том числе уборка лестничных площадок, мытье окон, дератизация и дезинсекция, очистка кровли и придомовой территории от снега и наледи, работы по благоустройству дворовой территории и т. д.

Размер платы за содержание жилья зависит от площади квартиры собственника и рассчитывается по формуле:

**Ежемесячный платеж = тариф х площадь квартиры,**

где:

**тариф** – это утвержденный размер платы на содержание жилья за 1 кв. метр;

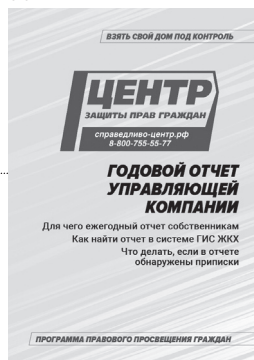
**площадь квартиры** – общая площадь жилого помещения собственника в кв. метрах.

По закону управляющая компания не реже одного раза в год должна предоставлять собственникам МКД отчет о деятельности. По сути, это финансовый отчет за потраченные деньги, собранные с собственников на содержание жилья.

Обязанность управляющей организации ежегодно отчитываться перед собственниками закреплена в ч. 11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ. Годовой отчет подписывается руководителем организации. Устная форма отчета не допускается.

На основании такого отчета собственники могут оценить понесенные затраты на обслуживание общего имущества и принять решение: надо или нет повышать тариф.

**Как проверить,  
куда УК расходует деньги,  
можно узнать  
из инструкции Центров  
на [справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)  
в разделе ЖКХ**



Разумеется, будучи коммерческой организацией, управляющая компания стремится извлечь как можно больше прибыли из обслуживания дома. Кто-то экономит на работах и услугах, а кто-то при первой возможности стремится повысить тариф на содержание жилья.

### **ВНИМАНИЕ!**

**УК не имеет права в одностороннем порядке изменить стоимость жилищных услуг. Кроме как в случаях, о которых мы расскажем ниже.**



## В КАКИХ СЛУЧАЯХ УК МОЖЕТ ПОДНЯТЬ ПЛАТУ, НЕ НАРУШАЯ ЗАКОН

### 1. НА ОСНОВАНИИ РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Инициировать собрание по изменению тарифа могут и собственники, и УК. Решение будет законным, если:

- тариф устанавливается не менее чем на один год;
- тариф учитывает предложения управляющей компании;
- размер тарифа не меньше требуемого исходя из перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ, п. 31 разд. III ПП РФ №491);
- за повышение тарифа проголосовали не менее 50% + 1 голос от числа всех собственников.

*Подробнее о том, как готовится такое собрание и на что следует обратить внимание собственникам, расскажем ниже в инструкции.*

## 2. ПО УСЛОВИЯМ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

**Договор управления с УК – главный документ, где перечислены все обязанности управляющей организации и размер платы за содержание жилья!**

Договором может быть предусмотрена ежегодная индексация тарифа на содержание жилья.

Но индексировать тариф разрешается не чаще одного раза в год. Это требование ч. 7 ст. 156 ЖК и п. 31 Правил №491.

Кроме того, порядок расчета индексации должен быть подробно расписан в Договоре, а сам Договор управления – ранее утвержден на общем собрании собственников жилья.

*Подробнее о видах индексации и том, как проверить, что тариф не завысили, расскажем ниже в инструкции.*

## 3. ЕСЛИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ТАРИФ

Мунтариф применяется в случаях, если собственниками не было принято решение об индивидуальном для дома жилищном тарифе на собрании. Либо истек срок действия установленного ранее на собрании тарифа. И еще в ряде случаев – расчет за работы и услуги по дому будет производиться по муниципальной жилищной ставке.

Размер муниципального тарифа регулируется по решению местных властей ежегодно.

*О том, почему управляющим компаниям выгодно применять мун-тариф, расскажем ниже в инструкции.*

**А теперь рассмотрим на примерах, как управляющие компании злоупотребляют законными основаниями и своими полномочиями в стремлении заработать на доме.**

## ПОВЫШЕНИЕ ТАРИФА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

Если управляющей организации действительно не хватает средств на содержание дома, она должна инициировать общее собрание собственников (ОСС) и предложить новый размер тарифа. Новый тариф должен быть экономически обоснован.

Согласно ч. 7 ст. 156 ЖК РФ, размер платежей за содержание жилого помещения утверждают собственники своими решениями на общем собрании. Причем такое решение должны поддержать 50% + 1 голос от числа принявших участие в голосовании.

Согласно п. 31 Правил содержания общего имущества в МКД (утв. ПП РФ от 13.08.2006 №491), УК обязана проинформировать собственников о намерении повысить тариф за 30 дней до начала общего собрания с такой повесткой.

### ОБОСНОВАТЬ ПОВЫШЕНИЕ – ОБЯЗАННОСТЬ УК!

**Добросовестная управляющая компания**, которая понимает, что ей не хватает средств на надлежащее содержание общего имущества собственников, подготовит аргументы для собственников.

Проведет осмотр общего имущества, оценит необходимые затраты на текущий ремонт и обслуживание коммуникаций, рассчитает стоимость материалов и работ, сформирует предложение.

*УК должна доказать, почему работы и услуги столько стоят и необходимы дому. Такую обязанность налагает п. 31 Постановления Правительства РФ №491 и раздел 3 Постановления Правительства РФ №416.*

Спустя 30 дней после информирования о намерениях УК может разместить уведомление о дате и повестке собрания (не позднее чем за 10 дней до ОСС).

На собрании собственники имеют право не согласиться с аргументами и проголосовать против. Тогда единственный способ УК изменить тариф – обратиться в суд или в органы антимонопольного контроля.

Отметим, что УК редко пользуются таким инструментом, как проведение ОСС. Обычно это делают в случаях, когда Договор управления не содержит условий ежегодной индексации. Или необходимы крупные вложения в дом, которые не относятся к капитальному ремонту, но затратны.

*К примеру, сломался лифт, требуется замена общедомового прибора учета тепла, частичная замена кровли или облицовки фасада и т. п.*

**Недобросовестные УК, напротив, манипулируют решениями ОСС, чтобы извлечь дополнительную прибыль без каких-либо дополнительных для себя затрат.**

А поскольку обоснований повышения нет или они надуманны, фальсифицируют решения ОСС.

Приведем примеры из практики региональных Центров защиты прав граждан.

***УК неправильно посчитала кворум, чтобы увеличить тариф***

**КРАСНОЯРСК. Кворума на собрании не было, но с дома собрали дополнительно 250 000 рублей**

С октября 2023 года плата за содержание и ремонт жилья в девятиэтажке на Дубенского, 2 выросла почти на 5 рублей за каждый квадратный метр.

В УК «ДомКом» жителей «успокоили»: все сделано по закону, ведь решение о повышении тарифа принято на общем собрании собственников. Собрание-то было, но большинство собственников высказались против повышения жилищной ставки.

**Жители запросили документы по собранию, вручную пересчитали все голоса и выяснили, что за повышение проголосовали только 48% участников собрания. Тогда как для принятия реше-**

ния необходимо не меньше 50% + 1 голос от общего числа всех собственников МКД.

В красноярском Центре защиты прав граждан активистам помогли подготовить жалобу в краевую Службу строительного надзора и жилищного контроля. Проверка ведомства подтвердила незаконность действий УК.

В адрес управляющей компании поступило предписание о перерасчете и возврате жилищного тарифа на прежний уровень, но ЖЭК эти требования проигнорировал.

Тогда специалисты Центра помогли собственникам обратиться в суд. Как только в УК получили копию искового заявления, тариф тут же был снижен до 22,14 рубля с кв. метра. А после того, как решение суда вступило в силу, ЖЭК вернул собственникам незаконно собранные 250 000 рублей.

*УК подделала решения общего собрания собственников, чтобы увеличить тариф*

### **ТОМСК. За повышение тарифа голосовали «мертвые души» и посторонние лица**

В мае 2023 года в пятиэтажке на Кирова, 61 по инициативе УК «Социальная» прошло собрание собственников. В повестку УК включила два важных вопроса: новый тариф на содержание жилья и дополнительный денежный сбор на сумму 1,4 млн рублей для ремонта электропроводки.

По мнению УК, собрание состоялось. Поэтому в квитанции собственников включили новый тариф и целевые взносы.

Жители возмутились, ведь подавляющее большинство в собрании не участвовало. Активисты запросили в УК протокол и реестр проголосовавших. УК не отреагировала. Впрочем, и в жилищную инспекцию передавать пакет документов по проведенному ОСС тоже не спешила.

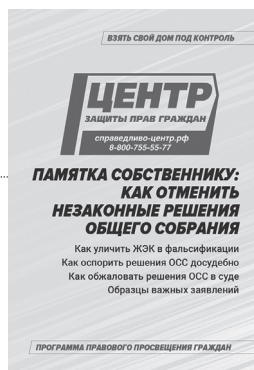
Ознакомиться с результатами собрания, на котором взвинтили жилищный тариф, жильцам дома удалось только спустя 5 месяцев, когда УК все же передала результаты голосования в областной Департамент ЖКХ и госжилнадзора.

Жители ознакомились с результатами собрания и узнали, что в собрании участвовали умершие и выбывшие собственники, а также посторонние лица, голосовавшие за хозяев квартир без доверенности.

Центр защиты прав граждан помог жителям обратиться в прокуратуру, чтобы зафиксировать факт подделки решений собрания. Оттуда материалы были направлены в ОМВД для возбуждения дела по ч. 1 ст. 327 УК РФ. После того как «чужие» голоса вычеркнули, нужного количества голосов для принятия решений не хватило. Жители обратились в суд. Кировский районный суд Томска признал решения ОСС недействительными.

Повышенный тариф и денежные поборы были отменены. В Центрах защиты прав граждан наработана победная практика по признанию ничтожными решений «липовых» собраний досудебно (с привлечением органов жилнадзора) и в суде.

*Как признать результаты  
общего собрания  
недействительными,  
узнайте в инструкции Центров  
на [справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)  
в разделе ЖКХ*



## ПОВЫШЕНИЕ ТАРИФА ЗА СЧЕТ ЕЖЕГОДНОЙ ИНДЕКСАЦИИ

Если в Договоре управления зафиксировано условие, при котором управляющая компания не чаще одного раза в год может проводить индексацию жилищного тарифа, тариф повысят без проведения нового собрания собственников.

**Право управляющей организации включить индексацию тарифа в Договор предусмотрено ч. 3 ст. 162 ЖК РФ. Но есть требования!**

Согласно п. 3 ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, в Договоре управления МКД должен быть указан порядок определения цены До-

говора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Понятно, что фиксированная стоимость размера платы за содержание и ремонт указывается в Договоре только на момент его заключения. А если УК управляет домом три, пять, десять лет?

На этот случай предусмотрена индексация.

Поэтому, в соответствии с указанной в Договоре формулировкой порядка определения стоимости жилищного тарифа, стоимость тарифа может индексироваться – при наличии указанных в Договоре оснований. Что это за основания?

- УК должна привести методику расчета индексации. Это может быть фиксированное значение – к примеру, на 5% ежегодно. Или указать, что индексация будет соответствовать индексу потребительских цен (инфляции за прошлый год);
- УК должна указать периодичность индексации: не чаще одного раза в год. Либо, к примеру, раз в два года и т. п.;
- УК должна указать источник данных, на основе которых будет повышаться тариф (к примеру, данные Росстата).

### **ВАЖНО ЗНАТЬ!**

*Наличие в Договоре управления МКД условия об индексации не лишает собственников права на пересмотр размера тарифов через год, путем проведения нового собрания.*

Возможность индексировать тариф еще не дает права управляющей компании повышать жилищную ставку по своему усмотрению. Если УК нарушила правила индексации тарифа, установленные Договором управления, необходимо оспорить превышение уровня индексации и потребовать перерасчет.

## ПРИМЕРЫ ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

### **УК в 3 раза превысила размер индексации, указанный в Договоре**

В барнаульской десятиэтажке на ул. Красный Текстильщик, 6 с начала 2025 года на 30% выросла плата за содержание и ремонт жилья. Жители заинтересовались в УК «Изумруд», на каком основании. Там ответили, что таковы условия Договора.

В Договоре действительно значилось, что ежегодно УК индексирует тариф на размер индекса потребительских цен.

Но индекс Росстата составил 9,52%, а УК подняла ставку на 30%! Что предпринять, чтобы снизить тариф? С таким вопросом жильцы дома пришли в барнаульский Центр защиты прав граждан.

Правозащитники изучили условия индексации, указанные в Договоре, сравнили с квитанциями собственников и пришли к выводу, что УК пожадничала. Подключили ГЖИ и заставили снизить тариф до индексированного значения, а собственникам – вернуть за два месяца переплаты 20 тысяч рублей.

### **УК подняла тариф на уровень инфляции, а в Договоре индексацию не предусмотрела**

С начала 2023 года плата за содержание и ремонт жилья в барнаульской пятиэтажке на Деповской, 20 выросла почти на 1,5 рубля с кв. метра. Для собственников это стало сюрпризом – УК «Азимут-компани» изменение тарифа с ними не обсуждала.

В УК объяснили повышение уровнем инфляции, которая предусмотрена Договором.

Барнаульский Центр защиты прав граждан изучил условия Договора и пришел к выводу, что УК не имела права повысить плату за содержание жилья. Тариф был утвержден на ОСС в 2021 году. Причем его установили бессрочно. Вопрос об индексации на собрании не поднимали. Изменений в Договор о ежегодной индексации не вносили. Единственным законным способом повысить плату могло стать новое ОСС. Его УК не провела.

Правозащитники помогли собственникам пожаловаться в Инспекцию строительного и жилищного надзора Алтайского края. Ведомство заставило коммунальщиков вернуть плату на прежний уровень, собственникам вернули 12 000 рублей.

## ПОВЫШЕНИЕ ТАРИФА ЗА СЧЕТ ПРИМЕНЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СТАВКИ

**Муниципальный тариф на содержание жилья утверждает орган местного самоуправления (ОМСУ).** Он может утвердить один тариф для всех домов в населенном пункте или отдельный тариф для разных видов МКД. В последнем случае на размер платы влияют конструктивные особенности дома, уровень благоустройства и список общедомового инженерного оборудования. Кроме того, ОМСУ может рассчитать индивидуальный тариф для конкретного здания.

### *В каких случаях УК может применить муниципальный тариф*

1. Собственники ранее не принимали решение об утверждении размера платы за содержание жилого помещения.
2. Собственники на общем собрании приняли решение применить размер платы за содержание жилья в размере, установленном органом местного самоуправления, либо такое условие было указано в Договоре управления, при этом конкретный размер платы не устанавливался.
3. Условие о применении мунтарифа содержится в конкурсной документации при проведении конкурса по отбору управляющей организации и (или) в Договоре управления, заключенном по результатам конкурса.
4. Если органом местного самоуправления назначена временная управляющая организация, в соответствии с ч. 17 ст. 161 ЖК РФ.

5. Собственники на ОСС приняли решение об установлении конкретного размера платы за содержание, но срок действия установленного размера истек. При этом новое решение о фиксированном тарифе на ОСС не принималось.

**ВНИМАНИЕ!**

*Часто под предлогом перезаключения Договора на новый срок УК включают в повестку собрания вопрос о пролонгации Договора, но умалчивают, что в Договор внесены изменения. И индексацию тарифа заменили на тариф, установленный органами местного самоуправления. Поэтому необходимо внимательно читать проект Договора, перед тем как голосовать за него на собрании.*

**ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН**

**ПСКОВ. УК рассчитала плату по мунтарифу вместо фиксированного, который был принят на собрании**

Десятиэтажку на Рижском проспекте, 51а обслуживает УК «ТЭЗиИС». Тариф в 14,67 рубля с кв. метра был принят собранием и зафиксирован в Договоре. Но в мае 2023 года в платежах тариф стал больше на 35 копеек с каждого кв. метра.

В УК повышение объяснили индексацией муниципального тарифа властями города. Жители возмутились, ведь решения о переходе на муниципальную ставку они не принимали! С просьбой обжаловать решение УК активисты пришли в псковский Центр защиты прав граждан.

Правозащитники обнаружили в Договоре примечание: если новый размер платы собственниками не утвержден, УК вправе обратиться в орган местного самоуправления за установлением муниципального тарифа.

Однако в том же Договоре тариф в 14,67 рубля с кв. метра значился как бессрочный. Правозащитники помогли собственникам пожаловаться на УК в Комитет по региональному контролю и надзору Псковской области.

Надзорный орган привлек директора к ответственности за нарушение лицензионных требований по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ. ЖЭК обязали вернуть тариф на прежний уровень и сделать перерасчет за два месяца, в течение которых с жителей взимали повышенную плату за содержание жилья.

## НЕСТАНДАРТНЫЕ СЛУЧАИ: КАК ЗАЩИТИТЬСЯ ОТ ПРОИЗВОЛА УК

### *УК в 15 раз повысила мунтариф в аварийном доме*

Летом 2024 года жители аварийной двухэтажки на Красноармейской, 67 получили квитанции с баснословными начислениями за содержание жилья. С квадратного метра 61 рубль – как в московских новостройках!

К тому же у УК сменилось название. Кому платить и почему так много? За ответами жильцы пришли в благовещенский Центр защиты прав граждан.

Там выяснили, что жители расторгли Договор с предыдущей управляющей компанией, а новую не выбрали. В таком случае городская администрация проводит конкурс по отбору временной управляющей компании для МКД. УК «Президент» законно получила дом в управление, но с тарифом на содержание вышла неувязочка.

В Благовещенске для аварийных домов администрация установила специальную ставку – 4,19 рубля с кв. метра.

После обращения правозащитников в мэрию директор УК встретился с собственниками. Повышение объяснили технической ошибкой. В квитанции вернулся льготный тариф, а собственникам сделали перерасчет на 42 000 рублей.

## УК разбила тариф и собирала дополнительную плату за уборку подъездов

В декабре 2022 года УК «Центральная» повысила плату за уборку в подъезде барнаульской четырехэтажки на Красноармейской, 76.

Повышение в буквальном смысле было копеечным – на 23 копейки с квадратного метра. Поэтому жители поначалу и не заметили изменений.

Только спустя два года одна из собственниц все же заметила отличия от старых платежей. «Копейка рубль бережет», – решила женщина и не постеснялась уточнить причины повышения в управляющей компании «Центральная». Там честно признались: «накинули» лишние копейки из-за роста стоимости услуг клининговой компании, которую нанимает ЖЭК мыть подъезды. Насколько законна позиция УК, женщина решила уточнить в барнаульском Центре защиты прав граждан.

В Центре пояснили, что незаконно не только поднимать плату за уборку без соответствующего решения собрания собственников, а вообще собирать с собственников деньги на такую услугу. Так как этот вид работ по дому включен в минимальный Перечень работ и услуг по дому, которые в обязательном порядке оказывает УК по Договору управления.

В случаях, когда отдельные виды работ и услуг исключены из платы за содержание и выставляются в квитанции отдельно, УК все равно не имеет права изменить размер платы без соответствующего решения собственников на ОСС.

Правозащитники помогли жилищным активистам подготовить жалобу в Инспекцию строительного и жилищного надзора Алтайского края. Инспекция провела проверку, подтвердила нарушение и обязала ЖЭК сделать жителям перерасчет. В общей сложности собственникам вернули около 8000 рублей.

**Узнайте, как избавиться от незаконных поборов, которые навязала УК, в инструкции Центров на [справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф) в разделе ЖКХ**

ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ

**ЦЕНТР**  
ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН  
справедливо-центр.рф  
8-800-795-55-77

**ПРОВЕРЬ ПЛАТЕЖКУ!**  
Проверить правильность начислений за жилищно-коммунальные услуги  
Избавиться от незаконных взносов и поборов  
Образцы заявлений в ЖКХ и надзорные органы

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

## Дом сменил УК. Прежняя УК решила отсудить у жителей расходы по содержанию дома

В 2023 году жильцы дома на Космонавтов, 4, к. 3 в Астрахани получили повестки в суд. В качестве ответчиков их привлекла бывшая УК «Комплекс-А», которая обслуживала дом в 2018–2019 годах.

**Коммунальщики посчитали, что собственники недоплатили им за работу 658 000 рублей. И решили отсудить в зависимости от метража от 3000 до 7000 рублей с квартиры.**

Тариф в бытность УК составлял 12 рублей за кв. метр, но был разбит на две части: по Перечню работ и услуг, дом платил 10 рублей с кв. метра, а еще по 2 рубля с кв. метра – на дополнительные работы, которые в Перечень не входят.

К иску коммунальщики приложили акты выполненных работ, якобы подписанные бывшим председателем Совета МКД (подписывал председатель акты или нет, узнать было невозможно – мужчина умер).

В астраханском Центре защиты прав граждан активистам пояснили, что все дополнительные работы по дому, не входящие в минимальный Перечень, проводятся только с согласия собственников. Все расходы утверждает общее собрание. И решения (если оно было) председателя Совета дома недостаточно, чтобы изменить порядок, установленный законом.

Правозащитники помогли жителям составить отзывы на иски и рассказали, как действовать в суде.

Мировой суд признал требования УК «Комплекс-А» необоснованными и оставил исковые требования без удовлетворения.

### Наши инструкции в помощь жилищным активистам



Скачайте бесплатно на сайте [справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф) в разделе ЖКХ

## КАК ОТМЕНИТЬ НЕЗАКОННОЕ ПОВЫШЕНИЕ ТАРИФА

- **В первую очередь нужно обратиться к директору управляющей компании с письменным заявлением.** Потребовать вернуть тариф на прежний уровень и произвести перерасчет за весь срок незаконных начислений. Ответ УК обязана предоставить в течение 10 дней.
- **Если УК не ответила (или отказалась снизить тариф), пожалуйста в региональные органы Госжилнадзора и прокуратуру.** Надзорные ведомства обязаны провести проверку и дать ответ в течение 30 дней.

Если в ходе проверки прокуратура или ГЖИ найдет нарушения, в адрес руководителя УК направят предписание о возврате тарифа на прежний уровень и обязательном перерасчете.

В установленный органами жилнадзора срок УК обязана будет вернуть собственникам излишне собранные деньги и предоставить документы, подтверждающие исполнение предписания.

Если УК не выполнит предписание в срок, ее могут оштрафовать. Директор УК заплатит от 50 000 до 100 000 рублей или потеряет право руководить УК на срок до трех лет, а самой компании придется заплатить от 200 000 до 300 000 рублей.

- **Если в УК не отреагировали на предписание или органы надзора не вмешиваются в ситуацию, необходимо обратиться в суд.**

Ниже в приложении к инструкции мы разместили образцы заявлений в органы жилищного надзора и прокуратуру, а также примерный образец искового заявления в суд.

## ПРИЛОЖЕНИЕ №1

**ОБРАЗЕЦ ЖАЛОБЫ В ОРГАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО  
ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА (ГЖИ)**

Начальнику  
(наименование регионального органа ГЖИ)  
от собственника (ФИО) жилого помещения,  
расположенного по адресу:

тел.: \_\_\_\_\_  
эл. почта: \_\_\_\_\_

**ЖАЛОБА**  
**по вопросу одностороннего изменения тарифа**  
**управляющей компанией \_\_\_\_\_**

Я (ФИО) \_\_\_\_\_ являюсь собственником жилого помещения в МКД № \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_.

Мой дом по Договору управления обслуживает управляющая организация (наименование УК).

(дата) я получил счет за ЖКУ за (месяц, год), где в графе «Содержание и текущий ремонт жилья», кв. м. стояла сумма \_\_\_\_\_ рублей, а в счете за (месяц, год) стояла сумма \_\_\_\_\_ рублей.

Ранее плата за содержание жилья, согласно Договору управления, составляла (указать с кв. метра и ежемесячный платеж).

(месяц, год) установленный размер платы за управление, содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения проиндексирован (применен) управляющей компанией самостоятельно.

Информации и оповещения жильцов о проведении общего собрания по изменению размера тарифа не было. В Договоре управления тариф установлен в размере \_\_\_\_\_.

Считаю применение УК (наименование) тарифа, указанного в квитанции, незаконным.

Обращаю внимание, что п. 7 ст. 156 ЖК РФ предусмотрено, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на Общем собрании собственников помещения в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Из положений ст. ст. 154, 156, 162 ЖК РФ вытекает, что возможность индексации управляющей компанией с учетом уровня инфляции размера платы за ремонт и содержание жилья нормами ЖК РФ, другими федеральными законами и иными нормативными актами РФ не предусмотрена.

УК должна была уведомить о повышении размера платы в установленные ч. 13 ст. 155 ЖК РФ сроки (не позднее чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере).

На основании вышеизложенного

ПРОШУ:

1. Рассмотреть мое заявление в сроки, указанные в ст. 12. п. 1. Федерального закона от 02.05.2006 №59-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

2. Принять меры реагирования и проверить законность применения нового размера жилищного тарифа УК (наименование).

3. После проведения проверочных мероприятий направить мне письменный ответ о принятом органами жилнадзора решении.

Дата \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

## ПРИЛОЖЕНИЕ №2

**ОБРАЗЕЦ ЖАЛОБЫ В ПРОКУРАТУРУ**

*В прокуратуру  
(наименование, указание города или региона)  
от собственника (ФИО) жилого помещения,  
расположенного по адресу:*

тел.: \_\_\_\_\_  
эл. почта: \_\_\_\_\_

**ЗАЯВЛЕНИЕ**  
**по вопросу одностороннего изменения тарифа**  
**управляющей компанией \_\_\_\_\_**

Я, \_\_\_\_\_, собственник жилого помещения по адресу: \_\_\_\_\_, получил платежный документ от ООО «УК \_\_\_\_\_».

Управляющая организация в одностороннем порядке изменила тариф по статье «Содержание жилья».

В соответствии с Договором управления №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, тариф составляет \_\_\_\_\_. Однако с \_\_\_\_\_ он составил \_\_\_\_\_.

В соответствии со ст. 156 п. 7 Жилищного кодекса РФ, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья, либо жилищный кооператив, или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. В доме по адресу: \_\_\_\_\_ общего собрания собственников по вопросу утверждения нового тарифа по статье «Содержание жилья» не проводилось.

Требование платы за жилищные услуги по не утвержденному на общем собрании собственников многоквартирного дома тарифу рассматривается мною как нарушение жилищного законодательства и моих жилищных прав.

В связи с вышеизложенным прошу:

Принять меры прокурорского реагирования и провести проверку действий ООО УК \_\_\_\_\_ на предмет законности изменения размера жилищного тарифа.

О результатах проверки и расследования сообщить мне в установленные законом сроки.

Дата \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

**Наши инструкции в помощь жилищным активистам**

ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ

**ЦЕНТР**  
ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН  
справедливо-центр.рф  
8-800-755-5577

**КАК ЗАКЛЮЧИТЬ ПРАВИЛЬНЫЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МКД**

Пошаговая инструкция для жилищного актива

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ

**ЦЕНТР**  
ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН  
справедливо-центр.рф  
8-800-755-5577

**ПАМЯТКА СОБСТВЕННИКУ: КАК ДОБИТЬСЯ РЕМОНТА ПОДЪЕЗДА**

На какие хитрости идет ЖЭК  
Что делать, если отремонтировали некачественно  
Получить перерасчет, если ремонта не было  
Образцы важных заявлений

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

ЖИЛЬЕ

**ЦЕНТР**  
ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН  
справедливо-центр.рф  
8-800-755-5577

**КАПРЕМОНТ: ответы на главные вопросы**

На примере подъезда Центра защиты прав граждан  
Отремонтировать дом за счет государства  
Приблизить сроки ремонта  
Перейти из «общего котла» на спецсчет дома  
Пожаловаться на некачественный ремонт

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

Скачайте бесплатно на сайте [справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф) в разделе **ЖКХ**

## ПРИЛОЖЕНИЕ №3

**ПРИМЕРНЫЙ ОБРАЗЕЦ  
ИСКОВОГО ЗАЯВЛЕНИЯ В СУД**

*В (наименование суда, в который подается иск)*

*Истец (ФИО):* \_\_\_\_\_

*место жительства:* \_\_\_\_\_

*тел.:* \_\_\_\_\_

*эл. почта:* \_\_\_\_\_

*Ответчик: (наименование юридического лица):*

*адрес:* \_\_\_\_\_

*ИНН (если известен):* \_\_\_\_\_

*ОГРН (если известен):* \_\_\_\_\_

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ  
о незаконном начислении платы  
за жилое помещение и коммунальные услуги**

Я, (ФИО) (далее – Истец), являюсь собственником квартиры, расположенной по адресу: (вписать нужное). Управление многоквартирным домом, собственником жилого помещения в котором я являюсь, осуществляет (наименование управляющей организации) (далее – Ответчик).

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: (вписать нужное) от (число, месяц, год) установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере (вписать нужное) за 1 кв. метр.

Других решений общего собрания собственников многоквартирного дома по вопросу установления размера тарифов на содержание и ремонт жилого помещения не имеется.

В силу ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 2 ст. 154 ЖК РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги.

В силу 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 соответствии с ч. 1 ст. 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, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст. 45–48 указанного Кодекса. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

**Ответчиком необоснованно выставляются к оплате счета, держащие статьи: (вписать нужное).**

Согласно п. 1.1. ст. 161 ЖК РФ, надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей.

В целях примирения сторон (указать сведения о предпринятых стороной (сторонами) действиях, направленных на примирение, если такие действия предпринимались).

На основании изложенного и руководствуясь положениями ст. ст. 30, 153, 154, 156, 158 ЖК РФ, ст. ст. 13, 15 Закона РФ от 7 февраля 1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей»,

**ПРОШУ:**

1. Обязать (наименование Ответчика) прекратить производить (ФИО Истца) начисление платы за услуги по статьям (вписать нужное).
2. Взыскать с (наименование Ответчика) в пользу (ФИО Истца) уплаченные суммы за (указать наименование услуги) за период с (месяц, год) по (месяц, год) в размере (сумма цифрами) и пени в размере (сумма цифрами) рублей.
3. Взыскать с (наименование Ответчика) в пользу (ФИО Истца) компенсацию морального вреда в размере (сумма цифрами) рублей.
4. Взыскать с (наименование Ответчика) штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.
5. Взыскать с (наименование Ответчика) судебные расходы на оплату услуг представителя в размере (сумма цифрами и прописью) рублей.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие направление другим лицам, участвующим в деле, копий искового заявления и приложенных к нему документов.
2. Копия Договора управления многоквартирным домом.
3. Копии выставленных Ответчиком счетов.

4. Копии платежных документов.
5. Расчет взыскиваемой суммы.
6. Копия договора (соглашения) об оказании услуг представителя.
7. Копия документа, подтверждающего оплату услуг представителя (расписка, платежный документ).
8. Доверенность или иной документ, удостоверяющий полномочия представителя Истца.
9. Документы, подтверждающие совершение стороной (сторонами) действий, направленных на примирение, если такие действия предпринимались и соответствующие документы имеются.
10. (Иные документы, подтверждающие обстоятельства, на которых Истец основывает свои требования, копии этих документов для Ответчиков и третьих лиц, если копии у них отсутствуют).

Дата \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_



Радиостанция Центров на сайте  
[справедливоерадио.рф](http://справедливоерадио.рф)

**RUTUBE**

Канал  
«Центр справедливости»



Газета «Домовой совет»  
[домовой-совет.рф](http://домовой-совет.рф)



Телефон горячей линии  
**8 800 755 55 77**



Сайт Фонда  
«Центр защиты прав граждан»  
[справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)

Пособие: УК САМОВОЛЬНО ПОВЫСИЛА ТАРИФ НА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ

Изготовитель: ООО «Имидж», 143306, МО, Наро-Фоминский район,  
г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 1, этаж 1

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.

Тираж: 10 000 экз. Заказ 798. 2025 год.

Распространяется бесплатно

***В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!***