



**Профсоюз специалистов в сфере управления
многоквартирными домами**



СПОСОБЫ УТВЕРЖДЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА СИР

— УО: плата за СИР утверждается на ОСС (определяется с учётом предложений УО должна обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства — ч. 1, ч. 7 ст. 156 ЖК РФ)

— ТСЖ/ТСН: размер обязательных платежей и взносов членов товариществ, а также утверждение смет доходов и расходов товарищества на год относится к компетенции общего собрания членов ТСЖ (на основании пунктов 4 и 8.1 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ)

— Непосредственное управление: объём расходов собственников МКД определяется договорами на обслуживание МКД, утверждёнными на ОСС. (на основании ст. 164 ЖК РФ)

ИСКЛЮЧЕНИЯ:

— Управление МКД, в котором доля РФ, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в МКД составляет более чем 50%, (на основании ст. 163 ЖК РФ). Размер платы за СИР определяется по итогам открытого конкурса по отбору УО, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75.

— Новостройка. В течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию МКД орган МСУ проводит открытый конкурс по выбору УО. (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ). Размер платы за СИР определяется по итогам открытого конкурса по отбору УО, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75.

— Управление МКД, в отношении которого собственниками помещений в МКД не выбран способ управления таким домом, выбранный способ управления не реализован и т.п. (на основании ч. 17 ст. 161 ЖК РФ). Размер СИР определяется по итогам открытого конкурса по отбору УО в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75.

— Новостройка, сразу после сдачи дома. В течение 5 дней после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию застройщик заключает договор с УО (ч. 14, ч. 161 ЖК РФ). Размер СИР определяется застройщиком по договорённости с УО.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ ПЛАТЫ ЗА СИР

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации (на основании ч. 1.2. ст. 161 ЖК РФ), в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД».

Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме (на основании ч. 1 ст. 156 ЖК РФ), в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ № 22 от 27 июня 2017 года:

«При разрешении споров, связанных с внесением платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом, следует учитывать, что утвержденный общим собранием собственников размер такой платы не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности (часть 1 статьи 156 ЖК РФ)

ГОСТ Р 70773-2023. «УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ»

Настоящий стандарт распространяется на услуги управления многоквартирным домом в части подготовки предложения собственникам по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и включения в него обоснования размера платы за содержание жилого помещения, предлагаемого управляющей организацией в целях принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения по вопросам об определении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и размера платы за содержание жилого помещения, позволяющего обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме при исполнении договора управления.

Стандарт предназначен для применения управляющими организациями и собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, в которых выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией, и может применяться также в многоквартирных домах, в которых управляющая организация заключает или заключила договор управления с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДОВ РАБОТ, УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА:

— НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ, УСЛУГ

— ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ

— КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

— ПЕРИОДИЧНОСТЬ (ПОВТОРЯЕМОСТЬ РАБОТ, УСЛУГ)

— ОБЪЕМ РАБОТ В НАТУРАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ

— ЦЕНА НА ЕДИНИЦУ

— ОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

— СПОСОБ ВЫПОЛНЕНИЯ СОБСТВЕННЫМИ СИЛАМИ (СС) ИЛИ ПОДРЯДНЫМ СПОСОБОМ (ПС)

ТЕНДЕР - СПОСОБ УСТАНОВИТЬ ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННУЮ ПЛАТУ ЗА СИР ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

— Типы тендерных процедур:

- Двухэтапная процедура с предварительным квалификационным отбором УК/УО по определённому набору критериев с учётом специфики объекта недвижимости его эксплуатационных характеристик, требований собственников.
- Одноэтапная процедура для привлечения широкого круга УК/УО и получения конкурентоспособных ценовых предложений.
- Конкурентные переговоры.

Проведение тендерных процедур на интерактивной платформе ОкРОН - первой профессиональной социальной сети для b2b коммуникаций. На сегодняшний день на ОкРОН зарегистрировано свыше 500 УК/УО. Здесь развиваются сервисы электронной торговой площадки, внедрены инструменты массовых коммуникаций с участниками.

Профсоюз «ЯУправдом» проконсультирует Вас, а Ассоциация АКОН организует «под ключ» открытый конкурс и подберет УК для вашего МКД! (бесплатно)

МИНСТРОЙ РОССИИ ПИСЬМО ОТ 17 ИЮНЯ 2026 ГОДА

№ 14621-ОГ/ОО

По вопросу:

«Вправе ли управляющая организация применить размер платы за содержание жилого помещения, установленного органом местного самоуправления, в случае, если такой размер платы не утверждён в договоре управления МКД?»:

— УО не может самостоятельно (то есть в отсутствие решения ОСС) изменять размер платы за содержание жилого помещения в МКД, включая применение размера платы, установленного органом местного самоуправления.

— Применение УО тарифа на содержание в размере, установленном органом местного самоуправления, в отсутствие предложения управляющей организации об установлении/изменении тарифа на рассмотрение общего собрания собственников МКД, противоречит нормам действующего законодательства.

— Условие договора управления о размере платы за содержание общего имущества должно соответствовать решению, принятому на ОСС. В ином случае оно может быть оспорено по правилам недействительности сделок.

ЦЕНА НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПЛАТОЙ ЗА СИР

ЖК РФ Ч. 3 СТАТЬЯ 156. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Размер платы за СИР для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органом государственной власти – Правительством Москвы.

ЖК РФ Ч. 4 СТАТЬЯ 158. РАСХОДЫ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

Если собственники помещений в МКД на ОСС не приняли решение о выборе способа управления МКД, решение об установлении размера платы за СИР жилого помещения, такой размер устанавливается органом государственной власти – Правительством Москвы.

6 декабря 2024 года Постановлением Правительства Москвы № 2797-ПП в соответствии с пунктом 1.2.1 согласно «Приложению 4» установлены: Цены за СИР жилых помещений для собственников жилых помещений, которые на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в установленном порядке не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилых помещений.

***ФАС России не наделён полномочиями по отмене решений органов регулирования, принятых с превышением их полномочий в области государственного регулирования цен (тарифов). Уровень платы за СИР жилого помещения не подлежит государственному регулированию, по общему правилу определяется на ОСС помещений в МКД. (из письма ФАС России от 8 июня 2026 года СП/56824/26)**

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МКД С ГРУППОЙ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ: ГБУ «ЖИЛИЩНИК (РАЙОНА)», «ПИК-КОМФОРТ», «ВК КОМФОРТ» СОДЕРЖИТ ПУНКТ О ТОМ, ЧТО РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ПО ЦЕНАМ И СТАВКАМ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЗА 1 КВ. МЕТР В МЕСЯЦ, УСТАНОВЛИВАЕМЫМ ПРАВИТЕЛЬСТВОМ МОСКВЫ НА ОЧЕРЕДНОЙ КАЛЕНДАРНЫЙ ГОД.

Данное условие договора управления оспоримо, поскольку:

- Правительство Москвы не имеет права устанавливать цены за СИР для собственников помещений в МКД - нарушение статьи 76 Конституции РФ.
- Правительство Москвы установило цены без экономического обоснования, что противоречит пункту 16 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. N 22.
- Индексация размера платы за содержание жилого помещения возможна не выше индекса потребительских цен на текущий год - нарушение п. 3.6 Методических рекомендаций № 213/пр.

***Недопустимые условия договора, ущемляющие права потребителя, ничтожны в соответствии со ст. 16 Закона РФ № 2300-1 «О защите прав потребителей»**

РОСТ ПЛАТЫ ЗА СИР В МОСКВЕ

Наименование	2024	2025	Рост
Дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом	35,11 Р	45,99 Р	31%
Дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода	31,68 Р	41,50 Р	
Дома со всеми удобствами, без лифта, с мусоропроводом	29,42 Р	38,54 Р	
Дома со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода	25,99 Р	34,05 Р	
Дома без одного и более видов удобств или с износом более 60%	13,53 Р	17,72 Р	

*на основании Постановления Правительства Москвы № 2797-ПП от 6 декабря 2024 года «Приложение 4»

РОСТ ПЛАТЫ ЗА СИР В МОСКВЕ

Наименование	2025	2026	Рост
Дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом	45,99 Р	52,89 Р	15 %
Дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода	41,50 Р	47,73 Р	
Дома со всеми удобствами, без лифта, с мусоропроводом	38,54 Р	44,32 Р	
Дома со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода	34,05 Р	39,16 Р	
Дома без одного и более видов удобств или с износом более 60%	17,72 Р	20,38 Р	

ИНДЕКСАЦИЯ ПЛАТЫ ЗА СИР

РЕШЕНИЕ ОСС МКД

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МКД

ПРАВИТЕЛЬСТВ МОСКВЫ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, КОТОРЫЕ НЕ ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ О ВЫБОРЕ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МКД.*

Применение УО тарифа на содержание в размере, установленном органом местного самоуправления, в отсутствие предложения управляющей организации об установлении/изменении тарифа на рассмотрение общего собрания собственников МКД, противоречит нормам действующего законодательства. Также управляющая организация не вправе поменять установленный решением ОСС размер платы без принятия собственниками нового решения, даже если формулировки договора управления МКД такое допускают.

***Предельный индекс изменения размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МКД, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, рекомендуется определять равным индексу потребительских цен (пункт 4.1 Методических рекомендаций).**

РОСТ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Период	по понятиям*	по закону **
2025	31%	9,52%
2026	15%	5,59%
2025-2026	51%	17,33%

*на основании Постановления Правительства Москвы

**на основании Индекса потребительских цен по данным Росстата

РОСТ ПЛАТЫ ЗА СИР В МОСКВЕ

Наименование	2024	2025	2026	Рост
Дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом	35,11 Р	45,99 Р	52,89 Р	51 %
Дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода	31,68 Р	41,50 Р	47,73 Р	
Дома со всеми удобствами, без лифта, с мусоропроводом	29,42 Р	38,54 Р	44,32 Р	
Дома со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода	25,99 Р	34,05 Р	39,16 Р	
Дома без одного и более видов удобств или с износом более 60%	13,53 Р	17,72 Р	20,38 Р	

«СХЕМА КРЕКОВА»

АЛГОРИТМ:

- Иск собственника помещения в МКД к УО в соответствии с законом «О защите прав потребителей» с требованием признать недопустимым условие договора управления, как ущемляющее права потребителя. (без пошлины)
- Обжалование в апелляционной и кассационных инстанциях отказа в удовлетворении исковых требований. (без пошлины)
- Подача жалобы в Конституционный суд Российской Федерации о нарушении статьи 76 Конституции Российской Федерации Постановлениями Правительства Москвы № 2797-ПП, № 2902-ПП, на основании которых плата за СИР жилых помещений для собственников в 2025-2026 годах выросла на 51%!* (пошлина 450 рублей)

РЕЗУЛЬТАТ:

Возврат переплаты собственника помещения МКД за 2025-2026 годы по договору управления, а также отмена Постановлений Правительства Москвы № 2797-ПП, № 2902-ПП, что даст право москвичам получить перерасчет платы за СИР.

*подробнее в обращении к Генеральному Прокурору РФ

МОСКВА 2026

ЯУПРАВДОМ

ДВУХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА В МОСКВЕ ПЛОЩАДЬЮ 50 КВ.М. СО ВСЕМИ УДОБСТВАМИ, С ЛИФТОМ И МУСОРОПРОВОДОМ

Период	Квартплата (руб)	Переплата (руб)
с 1-го января по 31 декабря 2025 года	27 594	6 528
с 1-го января по 30 июня 2026 года	15 867	5 334
с 1-го июля по 31 декабря 2026 года	15 867	5 334
ИТОГО	59 328	17 196



Профсоюз специалистов в сфере управления
многоквартирными домами

Мы на ОкрОН:



Сергей Креков

Лидер профсоюза
«ЯУправдом»

