

Об особенностях установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в связи с принятием постановления Правительства РФ от 13.08.06 № 491

Министерство регионального развития Российской Федерации в связи с выходом постановления Правительства РФ от 13.08.06 № 491 “Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность” (далее – Постановление) и многочисленными обращениями органов власти субъектов РФ и органов местного самоуправления разъясняет.

Постановлением признаны утратившими силу постановления Правительства РФ от 17.02.04 № 89 “Об утверждении Основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства” и от 30.07.04 № 392 “О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг”.

В связи с этим утрачивают силу установленные указанными актами требования:

- о порядке установления цен на услуги по содержанию и ремонту жилья, за наем жилых помещений и тарифов на коммунальные услуги, а также правила регулирования и применения этих цен и тарифов (в частности, о регулируемой деятельности, регулирующих органах, принципах и методах установления цен и тарифов, об анализе их экономической обоснованности, о возможности установления отдельных цен на вывоз бытовых отходов, содержания придомовой территории, технического обслуживания лифтов и приборов учета);
- о перечне работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов и оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья, и примерном перечне услуг, связанных с содержанием жилья;
- о правах органов государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и органов местного самоуправления утверждать региональные и местные перечни услуг по содержанию жилья и работ по ремонту жилья;
- о порядке оплаты коммунальных услуг гражданами, проживающими в жилых помещениях, относящихся к жилищному фонду независимо от форм собственности, по единым правилам, условиям и тарифам, действующим на территории соответствующего муниципального образования;

- о порядке оплаты жилья и коммунальных услуг в пределах социальной нормы площади жилья и дополнительной жилой площади, предоставляемой гражданам по состоянию здоровья, и нормативов потребления коммунальных услуг, осуществляемых по ценам и тарифам, устанавливаемым в соответствии с региональными стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг;
 - о порядке расчета размера платы за коммунальные услуги как произведения тарифов на соответствующие коммунальные услуги и объемов потребленных ресурсов (воды, газа, электрической и тепловой энергии и т. д.) по показаниям приборов учета. Положения п. 13 Правил, утв. постановлением Правительства РФ от 30.07.04 № 392, утратили силу с 9 июня 2006 г., поскольку с этой даты вступили в действие Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 307;
 - об оплате нанимателями жилых помещений, относящихся к государственному и муниципальному жилищным фондам, проживающими в жилых домах (жилых помещениях), относящихся к категории ветхих и аварийных, только содержания жилья и найма жилого помещения;
- а также другие положения постановлений Правительства РФ от 17.02.04 № 89 и от 30.07.04 № 392.

В соответствии со ст. 44, 155, 156, 158, 162, 164 ЖК РФ и п. 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением (далее – Правила), размер платы собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом размер платы собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества определяется органами управления товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (в частности, решением общего собрания членов ТСЖ, ЖСК, ЖК).

Согласно ч. 1 ст. 156 и п. 29 Правил плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации,

включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Требования к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в зависимости от способов управления многоквартирным домом указаны в пп. 30, 31 и 32 Правил.

В соответствии с п. 34 Правил в случае, если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органами государственной власти) по результатам открытого конкурса, проводимого в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.02.06 № 75, равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации для конкретного многоквартирного дома.

Исходя из изложенного, установление органами местного самоуправления (в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органами государственной власти) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения до проведения открытого конкурса является незаконным.

Устанавливаемые в случаях, указанных в пп. 31–34 Правил, размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны указанному в договоре управления многоквартирным домом перечню, объемам и качеству

услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, не соразмерных утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ в каждом многоквартирном доме, не допускается.

При выборе и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный органами местного самоуправления или органами государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, может применяться только при принятии такого решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или органом управления ТСЖ, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива.

На основании изложенного рекомендую руководителям органов государственной власти субъектов РФ:

- довести настоящее письмо до сведения органов местного самоуправления, организаций жилищно-коммунального хозяйства, товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, действующих на территориях субъектов РФ и муниципальных образований, для руководства в практической деятельности;
- организовать разъяснение положений постановления Правительства РФ от 13.08.06 № 491;
- привести свои нормативные правовые и методические акты в соответствие с требованиями постановления Правительства РФ от 13.08.06 № 491.

*Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства
Р.Э. МУКУМОВ*