МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23, строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40

gost.e-ecolog.ru

30.12.2016 № 45099-АЧ/04

На № _____ *от* _____

Высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации (руководителям высших исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации) (по списку рассылки)

об отдельных вопросах, возникающих в связи с включением с 1 января 2017 года расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в размер платы за содержание жилого помещения

В связи с изменением с 1 января 2017 года состава платы за содержание жилого помещения Минстрой России считает необходимым сообщить следующее.

В соответствии с частью 9 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 176-ФЗ) положения пункта 2 части 1 и пункта 1 части 2 статьи 154, части 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются с 1 января 2017 года.

В целях реализации нового порядка определения размера платы за содержание жилого помещения утверждено постановление Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 г. №1498 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Постановление №1498), которым предусмотрены случаи и порядок включения в размер платы за содержание жилого помещения расходов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме,

gost.e-ecolog.ru

а также новые правила покупки у ресурсоснабжающих организаций коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными и иными специализированными потребительскими кооперативами (далее – товарищества, кооперативы).

1. О случаях включения в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества с учетом новых правил оплаты коммунальных услуг.

Частью 9.1 статьи 156 ЖК РФ установлено, что плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Такая возможность потребления коммунальных услуг в многоквартирном доме установлена в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6.05.2011 № 354 (далее – Правила №354), в соответствии с пунктом 4 которых потребителю могут быть предоставлены коммунальные услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, электроснабжения при условии наличия в многоквартирном доме соответствующих внутридомовых инженерных систем, по которым холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемая в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, подаются в жилые и нежилые помещения, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а коммунальные услуги водоотведения предоставляются при наличии в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, по которым сточные воды отводятся от жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Соответственно, если в многоквартирном доме потребителям предоставляются коммунальные услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, то такие потребители оплачивают расходы на приобретение используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме холодной воды, горячей воды (или используемых в целях горячего водоснабжения холодной воды и тепловой энергии), сточных вод, в составе платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме.

Постановлением №1498 предусмотрено внесение в Правила №354, а также в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила №491) изменений, в соответствии с которыми расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, сточных вод, используемых

в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, включаются в размер платы за содержание жилого помещения в случаях, когда многоквартирный дом находится в управлении управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. Потребители коммунальных услуг в таких многоквартирных домах с 1 января 2017 года обязаны вносить плату за коммунальные услуги исходя из объема коммунальных услуг, потребленных в жилом или нежилом помещении. В соответствии с частью 11 статьи 12 Федерального закона № 176-ФЗ начиная с 2017 года при утверждении и применении предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги не учитываются расходы граждан, связанные с оплатой коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды в 2016 году.

Если в многоквартирном доме выбран способ управления непосредственное управление или способ управления не выбран или не реализован, то оплата холодной воды, горячей воды, электрической энергии, сточных вод, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется потребителями в таком многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги, которая в указанном случае включает плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме. Таким образом, в случае если в многоквартирном доме выбран способ управления непосредственное управление или способ управления не выбран или не реализован, то при утверждении и применении предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги расходы граждан, связанные с оплатой коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, учитываются.

При этом, необходимо обратить внимание на порядок внесения платы тепловой энергии, используемой в многоквартирном доме в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению.

В соответствии с пунктом 40 Правил №354 вне зависимости от способа управления многоквартирным домом, весь объем тепловой энергии, используемой в многоквартирном доме в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению, оплачивается потребителями в составе платы за коммунальную услугу по отоплению. Потребители вносят плату за коммунальную услугу по отоплению совокупно без разделения на плату за коммунальную услугу по отоплению в жилом или нежилом помещении и плату за её потребление в целях содержания общего имущества, в том числе после 1 января 2017 года.

2. Об определении размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, при их включении в размер платы за содержание жилого помещения

Частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ установлено, что размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей

воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290 (далее- Минимальный перечень услуг, работ).

При этом, в соответствии с Постановлением №1498 в случае если перечень работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме превышает Минимальный перечень услуг, работ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходов на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Постановлением №1498 в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. №306 (далее- Правила №306) предусмотрено исключение из Правил №306 нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды и включение нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, которые в соответствии с Постановлением №1498 в Правила №354 одновременно подлежат использованию при расчете платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Начало действия нормативов потребления коммунальных услуг, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, утвердившим такие нормативы, но не позднее 1 июня 2017 года.

Поскольку норма части 9.2 статьи 156 ЖК РФ содержит указание на определение размера соответствующих расходов **для граждан**, Постановлением №1498 предусматривается, что в указанных целях подлежат применению тарифы на холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, сточные воды, утвержденные органами государственной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов по категории потребителей «население». Поскольку размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в одинаковом размере для всех собственников помещений в

многоквартирном доме, тарифы для населения применяются ко всему объему коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, включаемому в расчет размера платы за содержание жилого помещения.

Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, определяется путем суммирования размера расходов по каждому виду коммунальных ресурсов, который определяется путем перерасчета стоимости каждого вида коммунального ресурса, определенного соответственно площади помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, на 1 квадратный метр площади жилых и нежилых помещений в каждом многоквартирном доме. В указанных целях площадь помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, определяется в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом и видом таких помещений, указанных в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 36 ЖК РФ, а для применения нормативов потребления холодной воды, горячей воды и отведения сточных вод в целях использования общего имущества – указанных в пункте 27 Приложения № 1 к Правилам № 306.

3. О первичном и последующем включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества

В соответствии с частью 10 статьи 12 Федерального закона № 176-ФЗ при первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года. Для первоначального включения расходов, указанных в части 9 статьи 12 Федерального закона №176-ФЗ, в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Из совокупности положений частей 9,10 статьи 12 Федерального закона № 176-ФЗ следует, что под первоначальным включением расходов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в плату за содержание жилого помещения понимается соответствующее изменение размера платы за содержание жилого помещения с 1 января 2017 года, которое производится путем суммирования лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом:

- установленного в многоквартирном доме в каждом расчетном периоде начиная с января 2017 года размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме,

- размера платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества, исходя из норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, действующего на 1 ноября 2016 года и тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы, действующие в каждом расчетном периоде начиная с января 2017 года.

При направлении платежного документа на внесение платы за содержание жилого помещения в таком платежном документе необходимо в графе плата за содержание общего имущества отдельными строками указать размер платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества, по каждому виду ресурса.

Кроме того, в целях более подробного информирования потребителей о произошедших изменениях предлагается на обороте платежных документов, начиная с января 2017 года и в течение первого полугодия 2017 года размещать более подробную информацию об указанных изменениях, а также номера телефонов, по которым потребитель будет иметь возможность получить более подробную информацию.

Под первоначальным включением в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату сточных вод, отводимых от многоквартирного дома в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, понимается включение таких расходов начиная с расчетного периода, с которого органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации устанавливается начало применения нормативов отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

После принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, предусмотренном Постановлением №1498, решения об установлении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме для последующего включения в размер платы за содержание жилого помещения расходов на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме требуется принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме соответствующего решения в соответствие со статьями 44-48, 156 ЖК РФ.

В случае отсутствия решения собственников помещений в многоквартирном доме о включении в размер платы за содержание жилого помещения платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества в многоквартирном доме после принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, предусмотренном Постановлением №1498, решения об установлении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, после проведения первоначального включения в плату (независимо от причин такого отсутствия), а также в случае наличия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам проведенного органом местного самоуправления отрытого конкурса, срок действия которого еще не истек, плата за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества учитывается в составе платы за содержание жилого помещения в размере действующего на дату

выставления платы норматива потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме без изменения размера платы за содержание общего имущества.

4. Об учете расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, при определении стоимости работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Расходы на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, включаются в смету расходов на содержание общего имущества, утверждаемую органом управления товарищества, кооператива в период после 1 января 2017 года и после первоначального включения в плату в случаях, когда товарищество или кооператив управляют многоквартирным домом без заключения договора управления с управляющей организацией.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией, в том числе по договору управления, заключенному с товариществом, кооперативом, расходы на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, включаются в расчет цены договора управления в порядке, установленном договором управления, в том числе путем формирования стоимости работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с соблюдением правил определения (ограничения) размера таких расходов, исходящих из положений части 9.2 статьи 156 ЖК РФ и пункта 29 Правил № 491 в редакции Постановления №1498.

5. О размере фактических расходов управляющих организаций, товариществ, кооперативов, на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, формируемых в период управления многоквартирным домом

Управляющие организации, а также товарищества, кооперативы, управляющие многоквартирным домом без заключения договора управления с управляющей организацией, (далее – исполнители) на основании пункта 21.1 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. № 124, приобретают у ресурсоснабжающих организаций коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, путем заключения договоров ресурсоснабжения:

- на покупку коммунальных ресурсов, используемых в целях предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме и в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (если управляющая организация, товарищество, кооператив являются исполнителями коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме);

- на покупку коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (если управляющая организация, товарищество, кооператив не предоставляют коммунальную услугу потребителям в многоквартирном доме в случаях, допускаемых жилищным законодательством).

Постановлением №1498 предусмотрено, что объем коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, подлежащий ежемесячной оплате исполнителем, определяется исходя из разницы между объемом коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, и объемом коммунальных услуг, подлежащих оплате потребителями коммунальных услуг в соответствии с Правилами № 354, а при отсутствии общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также тарифов, установленных в соответствии с федеральным законом.

Стоимость коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, подлежит определению исходя из тарифов для населения как в части объемов, определяемых исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, так и в части сверхнормативных объемов.

Сверхнормативный объем коммунальных ресурсов, по которому собственниками помещений в многоквартирном доме не принято решение о включении в расчет размера платы за содержание жилого, а также сверхнормативный объем, **включенный в расчет размера платы за коммунальные услуги,** подлежит оплате ресурсоснабжающей организации с применением тарифов на коммунальные ресурсы, утвержденные для категории «население».

Нормативы потребления коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, применяются в расчетах за коммунальные ресурсы в отношениях между исполнителем и ресурсоснабжающей организацией начиная с расчетного периода, в котором такие нормативы вступают в силу в соответствии с решением органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. До вступления в силу утвержденных органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации нормативов потребления коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в расчетах за коммунальные ресурсы в отношениях между исполнителем и ресурсоснабжающей организацией применяются нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленные субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года. В случае отсутствия утвержденных органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, в расчетах за коммунальные ресурсы применяются нормативы потребления коммунальных услуг, утвержденные органами местного самоуправления.

Фактические расходы по оплате коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, производимые ежемесячно исполнителями, не учитываются в целях перерасчета размера платы за содержание жилого помещения, в том числе в части платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества, сформированной по правилам, установленным частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ, а также пунктом 29 Правил № 491 в редакции Постановления №1498.

6. Об установлении размера платы за содержание жилого помещения органами местного самоуправления в период после 1 января 2017 года

Согласно ЖК РФ и Правилам № 491, собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании должны утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества исходя из требований, установленных Правилами № 491, и Минимального перечня услуг, работ.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному собственниками помещений в многоквартирном доме перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию конкретного дома (пункт 35 Правил № 491).

В соответствие с пунктом 36 Правил № 491 и согласно части 4 статьи 158 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ устанавливают размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Также необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 34 Правил № 491 и согласно части 3 статьи 156 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

Согласно Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным

домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 (далее - Правила № 75), под размером платы за содержание и ремонт жилого помещения понимается плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

При формировании в соответствии с Правилами №75 размера платы за содержание жилого помещения необходимо учитывать включение в нее с 1 января 2017 года платы за коммунальные ресурсы потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствие с пунктом 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса в том числе указывается:

- наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом;

- наименование дополнительных работ и услуг по содержанию объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил № 75;

- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

Таким образом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен определяться индивидуально для каждого многоквартирного дома на основании утвержденного собственниками помещений такого дома перечня и периодичности проведения работ и (или) оказания услуг. При этом перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, утвержденный собственниками помещений в многоквартирном доме, либо органом местного самоуправления в порядке, установленном Правилами № 75, не может быть меньше Минимального перечня услуг, работ.

Такой подход в полном объеме будет учитывать конструктивные элементы каждого многоквартирного дома, наличие и состав внутридомовых инженерных систем, наличие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, элементы озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного многоквартирного дома, геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома, что в итоге должным образом скажется на качестве обслуживания многоквартирного дома, согласно законным требованиям собственников помещений данного дома.

В случае установления органами местного самоуправления собственникам помещений размера платы за содержание и ремонт жилого помещения исходя из групп многоквартирных домов, такая плата может не учитывать особенности конкретного многоквартирного дома.

В случае установления органами местного самоуправления собственникам помещений в многоквартирном доме размера платы за содержание и ремонт жилого помещения исходя из необходимых услуг, установленных в объеме не менее чем минимальный перечень услуг, работ, такой размер платы является более экономически эффективным - в управлении для каждого многоквартирного дома.

На основании вышеизложенного, а также в целях реализации пункта 35 Правил № 491, полагаем возможным при установлении органами местного самоуправления в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирных домах размера платы за содержание общего имущества использовать подход по установлению такой платы исходя из конкретных видов услуг и работ, **установленных собственниками помещений** в многоквартирном доме с учетом положений Правил № 491, Минимального перечня услуг, работ и иных нормативных правовых актов, устанавливающих требования к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

При этом, необходимо обратить внимание на отсутствие, по мнению Минстроя России, у органов местного самоуправления полномочий по принятию решений об изменении с 1 января 2017 года размера платы за содержание жилого помещения в связи с первоначальным включением в размер платы расходов на коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, поскольку такое первоначальное включение в плату в соответствии с частью 10 статьи 12 Федерального закона № 176-ФЗ вправе осуществлять только управляющие организации, товарищества, кооперативы.

В целях реализации полномочий, основанных на части 3 статьи 156 ЖК РФ, органы местного самоуправления обязаны сообщить нанимателям жилых помещений государственного и муниципального жилого фонда об изменении размера платы за содержание жилого помещения при первоначальном и последующем включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в сроки установленные в части 13 статьи 155 ЖК РФ.

В период после утверждения органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации нормативов потребления коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, при принятии органами местного самоуправления решения об утверждении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилого помещения государственного и муниципального жилого фонда учитывается необходимость включения в состав такой платы расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в каждом многоквартирном

доме, в том числе из расчета соответствующих нормативов потребления коммунальных ресурсов или с учетом сверхнормативного их объема.



А.В. Чибис

gost.e-ecolog.ru