

Исходя из разъяснения по вопросу определения платы за содержание имущества в многоквартирном доме согласно Письму Минстроя РФ №7513-ОЛ/04 от 17.03.2016г. (приведенного ниже) делаем следующие выводы:

1. Размер платы должен определяться индивидуально для каждого многоквартирного дома на основании утвержденного собственниками помещений перечня и периодичности проведения работ и (или) оказания услуг. При этом список работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определенный собственниками помещений либо органом местного самоуправления, не может быть меньше минимального перечня, утвержденного Правительством РФ (постановление от 3 апреля 2013 г. N 290). Такой подход полностью будет учитывать конструктивные элементы каждого многоквартирного дома, наличие и состав внутридомовых инженерных систем, земельного участка, на котором расположен дом, элементы озеленения и благоустройства и т. п. Если за основу взята группа многоквартирных домов, то установленная плата может не учитывать особенности конкретного дома.
2. При установлении платы исходя из необходимых услуг, установленных в объеме не менее чем минимальный перечень, ее размер является более экономически эффективным в управлении для каждого многоквартирного дома. Таким образом, можно использовать подход по расчету платы исходя из конкретных видов услуг и работ, установленных собственниками помещений, минимального перечня и иных нормативных правовых актов (в т. ч. о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, о защите прав потребителей).

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО

от 17 марта 2016 г. N 7513-ОЛ/04

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение, поступившее в Минстрой России по электронной почте, и в пределах своей компетенции сообщает.

В соответствии со статьями 30, 39, 154, [158 Жилищного кодекса](#) Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственник помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

На основании части 1 статьи [156 ЖК РФ](#) плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Отмечаем, что согласно жилищному законодательству, в частности [ЖК РФ](#) и Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N [491](#) (далее - Правила N 491), собственники помещений многоквартирного дома на их общем собрании должны утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества исходя из требований, установленных Правилами N 491, и минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N [290](#) (далее - Минимальный перечень).

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному собственниками помещений многоквартирного дома перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию конкретного дома (пункт 35 Правил N 491).

В соответствии с частью 4 статьи [158 ЖК РФ](#) и пунктом 36 Правил N 491 в случае если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт 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 и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Также отмечаем, что в соответствии с частью 3 статьи [156 ЖК РФ](#) и пунктом 34 Правил N 491 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 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 и ремонт 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 06.02.2006 N 75 (далее - Правила N 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.

Подпунктом 5 пункта 38 Правил N 75 определено, что 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 и ремонту объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил N 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 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, либо органом местного самоуправления в порядке, установленном Правилами N 75 не может быть меньше Минимального перечня.

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 размера платы за содержание и ремонт жилого помещения исходя из необходимых услуг, установленных в объеме не менее чем минимальный перечень, такой размер платы является более экономически эффективным в управлении для каждого многоквартирного дома.

На основании вышеизложенного, а также в целях реализации пункта 35 Правил N 491, полагаем возможным при установлении органами местного самоуправления в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ собственникам помещений многоквартирных домов размера платы за содержание и ремонт общего имущества использовать подход по установлению такой платы исходя из конкретных видов услуг и работ, установленных собственниками помещений с учетом положений Правил N 491, Минимального перечня и иных нормативных правовых актов, устанавливающих требования к содержанию общего имущества собственников помещений (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

Заместитель Директора Департамента
жилищно-коммунального хозяйства
О.А.ЛЕЩЕНКО