



10.01.2024 № 04-04/81
На № _____ от _____

Главам муниципальных районов
и городских округов
Республики Татарстан

О требованиях жилищного
законодательства к начислению
платы за содержание лифта
(лифтового оборудования)

Уважаемый руководитель!

В соответствии с п. 1. Положения о Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 26.12.2011 № 1068, Государственная жилищная инспекция Республики Татарстан (далее – ГЖИ РТ) является органом исполнительной власти, в установленном законодательстве порядке осуществляющим государственный жилищный надзор и лицензионный контроль в сфере управления многоквартирными домами на территории Республики Татарстан.

К компетенции ГЖИ РТ, в частности, относится контроль за соблюдением организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами (далее – управляющие организации), требований жилищного законодательства к начислению платы за содержание общего имущества многоквартирного дома собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме.

В связи с поступающими вопросами направляем требования жилищного законодательства к начислению платы за содержание лифта (лифтового оборудования).

Согласно п.1 ч.1 ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество.

Согласно п.2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, и ч.1 ст.36 ЖК РФ лифты, лифтовые и иные шахты, механическое оборудование включены в состав общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии со ст.39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч.2 ст.39 ЖК РФ 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.

В силу ч.1 ст.37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

В соответствии со ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги в зависимости от вида правообладания помещением в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем) (для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда);

2) взнос на капитальный ремонт (для собственника помещения в многоквартирном доме);

3) 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;

4) плату за коммунальные услуги.

В соответствии со ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также 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 и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Из вышеуказанных норм действующего законодательства следует, что обязанность по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе лифта (лифтового оборудования), возлагается на всех собственников и нанимателей жилых помещений в этом доме, исходя из площади занимаемого помещения, независимо от этажа проживания. При этом неиспользование общедомового имущества, в т.ч. лифта (лифтового оборудования), не освобождает потребителя от бремени содержания общего имущества.

Как видно из вышеизложенного, жилищное законодательство не предусматривает начисление потребителям платы за пользование лифтом, жилищным законодательством предусмотрена обязанность для собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме по внесению определенной в установленном порядке платы за содержание лифта (лифтового оборудования) как общедомового имущества, исходя из площади занимаемого помещения.

Согласно п.16 ст.12 ЖК РФ установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы относится к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений и не входит в установленные ст.13 ЖК РФ полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений, а также в полномочия органов местного

самоуправления и общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Из вышеуказанной нормы следует, что ни органы местного самоуправления, ни управляющие организации, ни общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе изменять установленную Правительством Российской Федерации структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в частности, начислять плату за пользование лифтом и освобождать отдельных собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме от внесения платы за содержание лифта (лифтового оборудования) как общедомового имущества.

При выявлении ГЖИ РТ нарушений вышеуказанных требований жилищного законодательства к начислению платы за содержание лифта (лифтового оборудования) управляющие организации, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, и их ответственные должностные лица подлежат привлечению к административной ответственности по ч.2 ст.14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, предусматривающей ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований с наложением административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацией на срок до трех лет; на юридических лиц – от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

Просим довести указанную информацию до организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на основании лицензии, а также до товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, иных специализированных потребительских кооперативов, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Вашего муниципального образования.

Дополнительно сообщаем, что требования жилищного законодательства к установлению органами местного самоуправления размера платы за содержание жилого помещения, в том числе за содержание лифта (лифтового оборудования), были направлены в адреса Глав муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан письмом ГЖИ РТ от 30.10.2019 исх. № 06-04/6777. Указанное письмо размещено на официальном сайте ГЖИ РТ.

Начальник

С.А. Крайнов



Исп. И.В. Архипова
8(843)222-02-69