



тел/факс. 236-91-44. E-mail: tatgi@tatar.ru, сайт: www.gji.tatarstan.ru

30.10.2019 № 06-04/6777
На № _____ от _____

Главам муниципальных районов и
городских округов
Республики Татарстан

О недопустимости установления
размера платы за пользование лифтом

Информационное письмо

В соответствии с п.1 Положения о Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 26.12.2011 № 1068, и ст.20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) Государственная жилищная инспекция Республики Татарстан (далее – ГЖИ РТ) является органом жилищного надзора и осуществляет, в частности, контроль за соблюдением требований к обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы.

В рамках осуществления вышеуказанного контроля ГЖИ РТ проведен анализ нормативных правовых актов органов местного самоуправления, которыми утверждены размеры платы за содержание жилого помещения, включающие в себя, в силу ст.154 ЖК РФ в том числе размеры платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на предмет соблюдения требований жилищного законодательства к установлению размера платы за содержание лифтового оборудования на 2019 год по муниципальным районам Республики Татарстан.

По итогам вышеуказанного анализа ГЖИ РТ установлено, что в некоторых муниципальных районах Республики Татарстан дополнительно к плате за содержание лифта утверждена плата за пользование лифтом (с человека в месяц), что не соответствует требованиям жилищного законодательства.

В целях недопущения органами местного самоуправления нарушения требований, установленных жилищным законодательством в части утверждения размера платы за содержание лифтового оборудования, сообщаем следующее.

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 лифтов, 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, 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 потребителей по внесению определенной в установленном порядке платы только за содержание лифта 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 полномочия органов местного самоуправления.

Более того из вышеуказанной нормы следует, что органы местного самоуправления не вправе рассматривать и изменять установленную Правительством Российской Федерации структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В силу ч.4 ст.158 ЖК РФ в полномочия органов местного самоуправления относятся только установление размера платы за содержание жилого помещения, в том числе за содержание лифтового оборудования, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

Таким образом, утверждение органами местного самоуправления размера платы за пользование лифтом и применение такого размера платы при начислении платы за содержание жилого помещения является неправомерным.

ГЖИ РТ просит учесть вышеизложенную информацию при утверждении размеров платы за содержание жилого помещения на 2020 год и довести вышеназванное письмо до сведения организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Вашего муниципального образования.

Начальник



С.А.Крайнов

Исп.: Д.Р.Салахова
8(843)590-28-49


Лист согласования к документу № 06-04/6777 от 30.10.2019

Инициатор согласования: Салахова Д.Р. Ведущий специалист-эксперт

Согласование инициировано: 30.10.2019 10:27

Лист согласования

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Крайнов С.А.		 Подписано 30.10.2019 - 10:55	-