



10.04.2020 № 04-04/2925
На № _____ от _____

Главам муниципальных районов и
городских округов
Республики Татарстан

О неправомерности начисления собственнику
(пользователю) жилого помещения
в многоквартирном доме дополнительной платы
за обслуживание лицевого счета
при выставлении платы за содержание жилого
помещения, которая включает в себя
плату за управление многоквартирным домом

Уважаемый руководитель!

В соответствии с Положением о Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан (далее – ГЖИ РТ), утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 26.12.2011 № 1068, одной из функций ГЖИ РТ как органа жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере управления многоквартирными домами является осуществление контроля за соблюдением требований жилищного законодательства к начислению собственникам (пользователям) жилых помещений в многоквартирном доме платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В целях недопущения нарушения организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами (далее – управляющая организация), требований жилищного законодательства, ГЖИ РТ сообщает, что начисление собственникам (пользователям) помещений в многоквартирных домах дополнительной платы за обслуживание лицевого счета при выставлении платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за управление многоквартирным домом, неправомерно. Указанное основано на следующем.

Согласно ч. 1 ст. 153 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В ст. 154 ЖК РФ определена структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги, которая, 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.

Согласно п. 16 ст. 12 ЖК РФ, а также в силу ст. 13 ЖК РФ установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы относится исключительно к компетенции органов государственной власти Российской Федерации.

В связи с этим, установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги не входит ни в полномочия общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, ни в полномочия органов управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив). В силу ч. 2 ст. 44, ч. 7, 8 ст. 156 ЖК РФ указанные органы управления многоквартирными домами вправе определять только размеры платы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, ни общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, ни органы управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива и иного специализированного потребительского кооператива не вправе расширять и изменять установленную Правительством Российской Федерации структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Документ об изменении структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, принятый вышеуказанными органами управления многоквартирными домами в отсутствие полномочий, является ничтожным и не подлежит применению.

Также ст. 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) определено, что решение собрания ничтожно в случае, если оно принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания. В силу ч.1 ст. 181.3 ГК РФ ничтожное решение является недействительным независимо от признания его таковым судом, то есть не подлежит применению.

Исходя из изложенного следует, что решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, органа управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива и иного специализированного потребительского кооператива об изменении структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги ничтожны, то есть не подлежат применению.

Как указывалось выше, плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя, в частности, плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом.

В соответствии с п. 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Согласно п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416), управление многоквартирным домом, в том числе, обеспечивается организацией и осуществлением расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги.

В соответствии с подп. «ж» п. 4 Правил № 416, организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, обеспечивается путем:

- начисления обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- оформления платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

- осуществления расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- ведения претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Таким образом, вышеуказанные функции, предусмотренные подп. «ж» п. 4 Правил № 416, в том числе начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, являются функцией управляющей организации, выполняемой в рамках предоставления услуги по управлению многоквартирным домом, которая, в свою очередь, в силу ст. 154 ЖК РФ, является частью услуг по содержанию жилого помещения.

Учитывая вышеизложенное, расходы на обслуживание лицевого счета являются расходами, возникающими при предоставлении услуги по управлению

многоквартирным домом. Таким образом, начисление платы за услугу «Обслуживание лицевого счета» должно производиться в рамках начисления платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за управление многоквартирным домом.

Указанная позиция подтверждается судебной практикой, в частности постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.10.2019 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 31.01.2020 по делу № А65-15355/2019, решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 26.11.2019 по делу № А65-27684/2019.

Учитывая вышеизложенное, в целях предупреждения возможного возникновения нарушения жилищного законодательства, ГЖИ РТ уведомляет о необходимости соблюдения вышеуказанных требований жилищного законодательства.

При выявлении ГЖИ РТ в дальнейшем начисления управляющей организацией дополнительной платы за обслуживание лицевого счета при выставлении платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за управление многоквартирным домом, ГЖИ РТ будут приниматься меры по привлечению юридических лиц и ответственных должностных лиц к административной ответственности с назначением максимально строгого наказания, поскольку наличие указанного нарушения после получения настоящего письма свидетельствует об умышленном и сознательном нарушении законодательства.

За нарушение требований законодательства к порядку начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) предусмотрена административная ответственность. Выявление такого нарушения после получения настоящего письма, в силу ч. 1 ст. 4.3 КоАП РФ, будет учитываться как обстоятельство, отягчающее административную ответственность.

Просим довести указанную информацию до управляющих организаций, осуществляющих свою деятельность на территории Вашего муниципального образования: УК, ТСЖ, ЖСК и иные потребительские кооперативы.

Начальник



С.А. Крайнов

А.Р. Ахметова
(843) 5902849

Лист согласования к документу № 04-04/2925 от 10.04.2020
Инициатор согласования: Ахметова А.Р. Ведущий советник
Согласование инициировано: 10.04.2020 14:27

Лист согласования

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Крайнов С.А.		🔒 Подписано 10.04.2020 - 14:31	-