



тел/факс. 222-02-77. E-mail: tatgi@tatar.ru, сайт: www.gji.tatarstan.ru

22.05.2024 № 04-04/6479

Главам муниципальных
районов Республики Татарстан

Об установлении размера платы
за содержание жилого помещения
в многоквартирном доме

Уважаемые руководители!

Государственная жилищная инспекция Республики Татарстан (далее – Инспекция) как орган жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере управления многоквартирными домами на территории Республики Татарстан сообщает следующее.

К компетенции Инспекции, в частности, относится контроль за соблюдением лицами, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги (УК, ТСЖ, ЖСК), требований жилищного законодательства к начислению собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

При выполнении своих функций Инспекцией были установлены факты начисления гражданам дополнительных сумм за работы (услуги), которые должны оплачиваться в составе платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе за сезонные работы, например, за вывоз снега, очистку кровель от снега и наледи. Указанное является нарушением требований жилищного законодательства и влечет привлечение Инспекцией лиц, допустивших указанные нарушения, к административной ответственности.

В связи с указанным Инспекция сообщает свою позицию, применяемую при осуществлении государственного контроля (надзора), по вопросу установления размеров платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме и их применения при начислении гражданам указанной платы.

В целях защиты прав граждан, недопущения и (или) устранения нарушения управляющими организациями требований жилищного законодательства к начислению платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме просим Вас довести соответствующую информацию (прилагается) до всех лиц,

осуществляющих управление многоквартирными домами (УК, ТСЖ, ЖСК) на территории Вашего муниципального района.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Начальник

А.В. Тыгин

Камалова А.Ф.
(843) 222-02-67

В соответствии с ч.1 ст.158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - 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 жилого помещения.

В силу ч.7 ст.156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме.

В соответствии с п.17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила №491), собственники помещений в многоквартирном доме обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Согласно п. 35 Правил № 491 размеры платы за содержание жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

Пунктом 29 Правил № 491 предусмотрено, что расходы на содержание общего имущества, включаемые в плату за содержание жилого помещения, определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. 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.

При этом в силу ч. 7 ст. 156 ЖК РФ, п. 31 Правил № 491 размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется устанавливается на срок не менее чем один год. Следовательно, размер платы за содержание жилого помещения должен быть установлен предварительно, то есть до начала года, на который он устанавливается, а не по фактическим затратам, понесенным при выполнении соответствующих работ по содержанию жилого помещения.

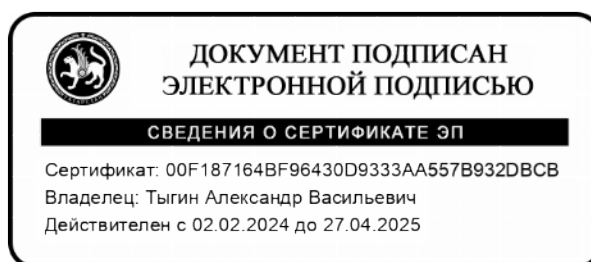
В соответствии с ч.1 и ч. 2 ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно на основании платежных документов.

Таким образом, учитывая изложенное, размер платы за содержание жилого помещения должен включать все расходы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в течение всего года, включая и сезонные работы, в т.ч. вывоз снега при необходимости, очистку кровель от снега и наледи, и, соответственно, выставляться потребителям равномерно в течение всего года. Указанное подтверждается письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 45049-АТ/04.

Также сообщаем, что в силу п. 16 ст. 12 ЖК РФ установление порядка расчета платы за содержание жилого помещения относится исключительно к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений.

Вопрос изменения порядка начисления платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме для расчета платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, к компетенции собрания собственников помещений в многоквартирном доме не относится. Согласно ст.44 ЖК РФ собрание вправе установить только размер платы, не изменяя установленный ЖК РФ порядок начисления платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме.


Учитывая изложенное, решение собрания собственников помещений в многоквартирном доме, изменяющий вышеуказанный порядок начисления платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, является ничтожным в силу ст. 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), так как 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.



Лист согласования к документу № 04-04/6479 от 22.05.2024
Инициатор согласования: Венедиктова И.А. Ведущий советник
Согласование инициировано: 21.05.2024 15:56

Лист согласования

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Загидуллина С.В.		Согласовано 21.05.2024 - 16:15	-
2	Тыгин А.В.		 Подписано 21.05.2024 - 18:54	-