

## **Минстрой: Размер платы за жилое помещение индивидуален для каждого МКД**

Нередки случаи, когда управляющие организации рассчитывают **размер платы за содержание жилого помещения** одинаковым для групп однотипных МКД в управлении. Но, по мнению Минстроя, такой подход в корне не верный. Поскольку каждый жилой дом отличается от другого своими конструктивными особенностями, степенью благоустройства и износа, границами земельного участка в составе общего имущества и прочими особенностями.

По этому вопросу Минстрой РФ 17 марта 2016 года опубликовал Письмо №7513-ОЛ/04, в котором определил, что размер платы за **содержание общего имущества** должен определяться индивидуально для каждого МКД на основании утверждённого собственниками на ОСС перечня и периодичности проведения работ и оказания услуг.

*Узнайте, что входит в Минимальный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД*

### **Мнение Минстроя**

В своём Письме №7513-ОЛ/04 от 17.03.2016 Минстрой России определил, что индивидуальный подход к определению размера платы за содержание общего имущества в отношении каждого отдельного МКД является единственно приемлемым.

Этот метод позволит учесть конструктивные элементы каждого МКД, наличие и состав внутридомовых инженерных коммуникаций, границы и размер земельного участка в **составе общего имущества дома**, элементы озеленения и благоустройства придомовой территории и прочие инфраструктурные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации МКД.

В том случае, когда органы местного самоуправления устанавливают одинаковый для собственников размер платы за содержание и ремонт жилого помещения по группам МКД, то такая плата не учитывает особенности конкретного многоквартирного дома, что недопустимо.

Если органы местного самоуправления устанавливают для собственников размер платы за содержание и **ремонт общего имущества** по количеству необходимых работ и услуг, исходя из объёмов, установленных в минимальном перечне (Постановление Правительства РФ №290 от 03.04.2013), то такая плата признаётся экономически более эффективной в управлении каждого МКД.

### **Письмо Минстроя**

В своём разъяснительном Письме Минстрой опирался на ст.30, 39, 154, 158 ЖК РФ, согласно которым **собственники помещений в МКД** обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей долевой собственности посредством внесения ежемесячной платы за содержание жилого помещения. Доля ежемесячного платежа собственника за содержание общего имущества в МКД определяется его долей в праве общей собственности на это имущество.

В соответствии с ч.1 ст.156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД по требованиям законодательства.

Согласно жилищному законодательству и **Правилам содержания общего имущества в МКД** (Постановление Правительства РФ №491 от 13.08.2006), собственники на общем собрании должны утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества в соответствии с требованиями ПП РФ №491 и минимального перечня услуг и работ (Постановление Правительства РФ №290 от 03.04.2013).

Важно отметить, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть соразмерен утверждённому собственниками на общем собрании перечню, объёмам и качеству услуг и работ по содержанию общего имущества конкретного МКД (п.35 ПП РФ №491).

Согласно ч.4 ст.158 ЖК РФ и п.36 Правил содержания общего имущества, если собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за **содержание и ремонт жилого помещения**, то органы местного самоуправления должны определить размер такой платы исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утверждённый ОСС перечень.

В соответствии с ч.3 ст.156 ЖК РФ и п.34 Правил №491, если собственники на общем собрании не приняли решение о способе управления МКД, то размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса по выбору управляющей организации.

Размер платы в таком случае должен быть равен цене договора управления МКД. Цена **договора управления МКД** устанавливается соразмерной плате за содержание и ремонт общего имущества дома, указанной в конкурсной документации.

Согласно Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления МКД (Постановление Правительства РФ №75 от 06.02.2006) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за работы и услуги по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

Данный размер платы устанавливается из расчёта 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и **ремонт жилого помещения** должен быть одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений МКД.

Также Минстрой ссылается на пп.5 п.38 Правил №75, в котором сказано, что в извещении о проведении конкурса нужно указать:

- наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по договору управления МКД;
- наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, перечень которых устанавливается в соответствии с пп.4(1) п.41 Правил №75;
- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса исходя из конструктивных и технических параметров МКД, степени износа, этажности, наличия лифтов и прочего механического, электрического, санитарно-технического оборудования, материала стен и кровли, объёма и количества обязательных работ и услуг.

#### Выводы

Резюмируя всё выше сказанное, Минстрой РФ пришёл к заключению об индивидуальности расчёта размера платы за содержание жилого помещения для каждого МКД на основании утвержденного собственниками на ОСС перечня и периодичности проведения работ и оказания услуг.

Стоит также отметить, что перечень работ и **услуг по содержанию и ремонту общего имущества**, утверждённый собственниками на общем собрании или органом местного самоуправления по итогам открытого конкурса по выбору управляющей организации, не может быть меньше Минимального перечня (ПП РФ №290).

Данный метод наиболее полно позволит учесть конструктивные элементы каждого МКД, включая наличие и состав внутридомовых инженерных коммуникаций, земельного участка, степени износа, элементов озеленения и благоустройства, прочих объектов и инфраструктуры, используемых для обслуживания и эксплуатации МКД.