

## ***Письмо Минстроя России от 30.12.2016 N 45049-АТ/04***

Минстрой указывает, что для расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственника в многоквартирном доме используется площадь помещения, которым владеет собственник, а не площадь помещений общего пользования.

Минстрой разъясняет, что согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, **собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании должны утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества исходя из требований, установленных Правилами, и минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.**

Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается не менее чем на 1 год, годовая сумма делится на 12 месяцев, в результате получается ежемесячная сумма, которая делится на площадь помещений в собственности. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещений в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Размер платы за содержание общего имущества, предъявляемый к оплате собственнику конкретного помещения, пропорционален доле этого собственника в праве общей собственности на общее имущество. При этом указанная доля пропорциональна размеру площади того помещения, которым указанный собственник владеет.

Указанная позиция доказана в размещенной на сайте АКАТО статье [Дмитрия Нифонтова «Площадь чего применяется при расчете стоимости содержания?»](#), входящей в цикл «Мифы ЖКХ».

## ***Письмо Минстроя России от 09.01.2017 N 44-ОД/04***

Минстроем России разъяснены вопросы, касающиеся выполнения мероприятий по повышению энергетической эффективности и энергосбережению в МКД.

Сообщается, что при расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электроэнергии и **помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством РФ.**

Управляющая организация — исполнитель коммунальных услуг имеет право использовать средства, полученные от применения повышающих коэффициентов, на установку индивидуальных приборов учета и на другие мероприятия по повышению энергетической эффективности и энергосбережению, утвержденные органом исполнительной власти субъекта РФ, если иное прямо не предусмотрено договором управления многоквартирным домом, либо решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Необходимо отметить, что в своем письме Минстрой ссылается на пп. «у(1)» п. 31 постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, который утратил силу с 01.01.2017 (т.е. на момент изготовления письма Минстроя уже не действовал) в соответствии с [ПП РФ от 26.12.2016 N1498](#)

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПИСЬМО от 30 декабря 2016 г. N 45049-АТ/04

**Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции и сообщает.**

**В соответствии с частью 1 статьи 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, взносов на капитальный ремонт.**

Согласно пункту 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), собственники помещений многоквартирного дома **на их общем собрании должны утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества исходя из требований, установленных Правилами N 491, и минимального** перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 (далее - Минимальный перечень).

**При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному собственниками помещений многоквартирного дома перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию конкретного дома (пункт 35 Правил N 491).**

Согласно части 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на срок не менее чем один год. Таким образом, смета утверждается сроком не менее чем на один год.

**В настоящее время применяется следующий расчет: годовая сумма делится на 12 месяцев, в результате получается ежемесячная сумма, которая делится на площадь помещений в собственности.**

В соответствии с частью 1 статьи 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. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, предъявляемой к оплате собственнику конкретного помещения, пропорционален доле этого собственника в праве общей собственности на общее имущество. При этом указанная доля пропорциональна размеру площади того помещения, которым указанный собственник владеет.

Таким образом, для расчета размера плата за содержание и ремонт жилого помещения для собственника в многоквартирном доме **используется площадь помещения, которым владеет собственник, вместо площади помещений общего пользования.**

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПИСЬМО от 30 декабря 2016 г. N 45051-АТ/04

**Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает.**

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится выбор способа управления многоквартирным домом. Согласно части 3 статьи 161 ЖК РФ **способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.**

В соответствии с частью 4 статьи 198 и частью 7 статьи 162 ЖК РФ лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом с даты, установленной договором управления, а если такая дата отсутствует, то не позднее тридцати дней с даты подписания договора управления.

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. На основании пункта 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 (далее - Правила N 416) в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом

Согласно пункту 19 Правил N 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18

настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте "б" пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, по акту-приема передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 ЖК РФ. Таким образом, часть 1 статьи 46 ЖК РФ содержит прямое указание о направлении лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, копию решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в действующую управляющую организацию, которая на момент принятия решения осуществляла деятельность в данном многоквартирном доме.

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПИСЬМО от 9 января 2017 г. N 44-ОД/04  
Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает.**

Согласно ч. 1 ст. 157 Жилищного Кодекса Российской Федерации при расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, **которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, условия и порядок заключения соответствующих договоров, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.** На основании пп. "у(1)" п. 31 постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее - Правила N 354) исполнитель обязан направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. После вступления в силу Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее

-Федеральный закон N 261-ФЗ) работы по установке приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирном жилом доме отнесены к обязательным работам по содержанию жилого дома и должны осуществляться независимо от того, имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме (постановление Верховного Суда Российской Федерации от 10.11.2015 N 309-АД15-13996).

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение указанных мероприятий в целях повышения уровня энергосбережения в жилищном фонде и его энергетической эффективности на основании ч. 4 ст. 12 Федерального закона N 261-ФЗ.

**Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а в целях снижения расходов на проведение указанных мероприятий собственники**

помещений в многоквартирном доме вправе требовать от лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, и (или) заключения этим лицом энергосервисного договора (контракта), обеспечивающего снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов в соответствии с ч. 4 ст. 12, ч. 12 ст. 13 Федерального закона N 261-ФЗ. Таким образом, управляющая организация -исполнитель коммунальных услуг имеет право использовать средства, полученные от применения повышающих коэффициентов, на установку индивидуальных приборов учета и на другие мероприятия по повышению энергетической эффективности и энергосбережению, утвержденные органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, если иное прямо не предусмотрено договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.