

**МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

**от 6 марта 2009 г. N 6177-АД/14**

Министерство регионального развития Российской Федерации в связи с обращениями органов местного самоуправления, управляющих и подрядных организаций разъясняет.

С учетом существенных отличий в техническом состоянии многоквартирных домов, перечней заказываемых и выполняемых услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах управляющим и подрядным организациям целесообразно отказаться от практики предложения собственникам помещений в многоквартирном доме, товариществам собственников жилья, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативам размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, равного размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

В случаях, когда размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный органом местного самоуправления для нанимателей по договору социального найма, является заниженным, применение в муниципальном образовании такого размера платы для собственников помещений содержит признаки того, что действия хозяйствующих субъектов являются согласованными. Подобные случаи должны анализироваться органами государственной жилищной инспекции субъектов Российской Федерации на предмет наличия договоренности или наличия действий (бездействия) органов местного самоуправления, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. О выявлении подобных случаев целесообразно сообщать территориальному антимонопольному органу.

Установление органами местного самоуправления в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" заниженных тарифов на услуги муниципальных предприятий и учреждений, осуществляющих деятельность в сфере управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах, может привести к ограничению или устранению конкуренции и создать этим организациям преимущества.

Органы местного самоуправления в соответствии со статьями 13 - 14 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) не имеют полномочий устанавливать нормы образования (накопления) бытовых отходов и тарифы (цены, ставки платы) за сбор и вывоз бытовых отходов. В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 24 июня 1998 г. N 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления" и пунктом 2 Правил разработки и утверждения нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июня 2000 г. N 461, норматив образования отходов определяет установленное количество отходов конкретного вида при производстве единицы продукции. Указанные нормативы не могут являться измерителем количества отходов, образовавшихся в жилищном секторе, и применяться для оплаты содержания и ремонта жилых помещений.

Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме в соответствии с подпунктом "д" пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила), является составной частью деятельности по содержанию общего имущества. Такая деятельность является потенциально конкурентной и в соответствии с федеральным законодательством ее стоимость не является регулируемой. Все составные части платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, органами управления товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов (часть 7 и 8 статьи 156 Кодекса) или в случае, указанном в пункте 34 Правил, органом местного самоуправления как одна величина. При этом стоимость отдельных работ должна указываться только в прилагавшем к договору управления многоквартирным домом перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (пункт 2 части 3 статьи 162 Кодекса).

Необходимо учитывать, что расходы на содержание и ремонт лифтового оборудования

многоквартирных домов являются составной частью расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (часть 3 статьи 30, часть 1 статьи 37, статья 39 и 158 Кодекса, статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, разделы II и III Правил). Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей указанного собственника в праве общей собственности на общее имущество в таком доме (часть 1 статьи 37, часть 2 статьи 39 Кодекса). В связи с этим расходы на содержание лифтового оборудования обязаны нести все собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме независимо от положения таких помещений в доме. Указанный подход отражен в решении Верховного Суда Российской Федерации от 26 мая 2005 г. N ГКПИ05-588. Такие расходы не являются расходами на пользование лифтами как средствами транспортировки граждан и грузов. Органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов Российской Федерации не имеют полномочий изменять императивные нормы федерального законодательства.

В соответствии со статьями 39, 156 (частей 3, 7 и 8) и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекса) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв. м общей площади помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме наравне с собственниками жилых помещений. Такие расходы указанные собственники нежилых помещений несут путем внесения платы за содержание и ремонт общего жилого помещения и коммунальные услуги (часть 2 статьи 154, статьи 155 - 158 Кодекса). При отказе собственников нежилых помещений в многоквартирном доме нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме или при несвоевременном и (или) неполном внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги к собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме могут применяться меры гражданско-правовой ответственности, предусмотренные частью 14 статьи 155 Кодекса, а также истребование на основании судебного решения задолженности путем обращения взыскания на движимое и недвижимое имущество, принадлежащее должнику на праве собственности.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящее письмо до органов местного самоуправления, управляющих и подрядных организаций, товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, действующих на территориях субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Директор Департамента  
жилищно-коммунального хозяйства  
А.А.ДРОНОВ

---