



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ТАРИФАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Садовая, д.14/52, лит.А, Санкт-Петербург, 191023, Тел. (812) 576-2150, Факс (812) 576-2160
E-mail: rek@gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru
ОКПО 48999332 ОКОГУ 23195 ОГРН 1037851017973 ИНН/КПП 7826692894/782601001

08.09.2011 № 01-22-2580/11-0-0

На № _____ от _____

О порядке установления размера платы за содержание
общего имущества многоквартирного дома

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В связи с многочисленными обращениями граждан и управляющих организаций по вопросам, касающимся установления размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, Комитет по тарифам Санкт-Петербурга разъясняет следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и пунктом 3.7-2 Положения о Комитете по тарифам Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.09.2005 № 1346 «О Комитете по тарифам Санкт-Петербурга», к полномочиям Комитета по тарифам Санкт-Петербурга относится установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Для собственников жилых помещений в многоквартирных домах порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения регламентируется ЖК РФ. Согласно статье 162 ЖК РФ по договору управления управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы, указанный в договоре управления многоквартирным домом, на основании статей 156 и 158 ЖК РФ определяется общим собранием собственников с учетом предложений управляющей организации или органами управления жилищным кооперативом, жилищно-строительным кооперативом, товариществом собственников жилья и устанавливается на срок не менее чем один год.

В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (или отказа от выполнения каких-либо работ), органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы, обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Кроме описанных выше, ЖК РФ предусмотрено два случая установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирных

домах в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации:

1. Для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом (часть 3 статьи 156 ЖК РФ).

Согласно пункту 34 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества), размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается по результатам открытого конкурса (далее – конкурс), проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Таким образом, цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации. Одним из условий подобных конкурсов, проводимых в Санкт-Петербурге, было требование о применении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в отношении собственников на уровне, не превышающем соответствующего размера платы для нанимателей.

В Правилах проведения конкурса установлено, что организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. То есть исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченными устанавливать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с момента организации конкурса, являются исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга, к компетенции которых отнесены полномочия по проведению конкурса в установленном порядке (в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.01.2008 № 4 – Администрации районов Санкт-Петербурга).

В соответствии с Правилами проведения конкурса в конкурсную документацию включаются требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом, в соответствии с действующим законодательством, на основании рассмотрения отчета управляющей организации за предыдущий год, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и услуг.

Кроме того, в договоре управления, который заключается собственниками со своей управляющей компанией, должно быть прописано, что обслуживающая организация может один раз в год менять тарифы на услуги, связанные с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, в том числе необходимыми ремонтными работами, вывозом снега, обслуживанием приборов учета.

2. Для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (часть 4 статьи 158 ЖК РФ).

Согласно пункту 36 Правил содержания общего имущества, в случае если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные

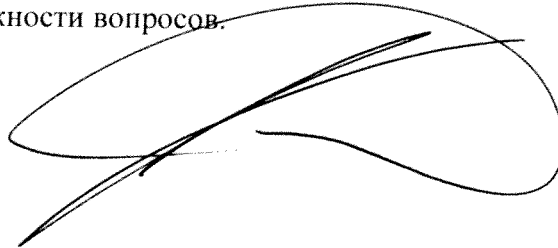
решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Проведение государственной политики Санкт-Петербурга в сфере установления размера платы за жилое помещение, разработка предложений по формированию стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту жилых помещений независимо от форм собственности, а также подготовка методических и иных рекомендаций в пределах своей компетенции согласно пункту 3.2.13 Положения о Жилищном комитете, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 175, относится к полномочиям Жилищного комитета.

В соответствии с Административным регламентом предоставления государственной услуги по оказанию консультативной помощи собственникам помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении жилищно-строительных, жилищных кооперативов, товариществ собственников жилья и управляющих организаций в сфере управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, утвержденным распоряжением Жилищного комитета 26.07.2011 № 352-р, консультации по вопросам правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, обязательных и дополнительных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, заключения договоров управления, порядке принятия решений об установлении размеров платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома при разных способах его управления и другим вопросам, касающимся содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, проводит Жилищный комитет.

Таким образом, собственникам помещений в многоквартирном доме по вопросам установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения следует обращаться в Жилищный комитет по принадлежности вопросов.

Председатель Комитета



Д.В.Коптин