

Каким образом утверждается размер платы за содержание помещения в многоквартирном доме? Возможно ли изменение данного размера со стороны управляющей компании? Что делать если размер платы не утвержден?

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирного дома (далее – МКД) определяется на срок не менее чем один год на общем собрании собственников помещений в таком доме, а в случае отсутствия такого решения применяются тарифы, установленные органом местного самоуправления.

В соответствии с ч. 1 ст. 158 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства. В силу ч. 7 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в МКД в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст. 45-48 ЖК РФ.

Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае, если собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

Как указано в разъяснении Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17.03.2016 №7513-ОЛ/04, собственники помещений МКД на их общем собрании должны утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества исходя из требований, установленных Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (далее - Правила №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 №290 (далее - Минимальный перечень).

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному собственниками помещений МКД перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию конкретного дома (п. 35 Правил №491). Таким образом, размер платы за содержание жилого помещения должен определяться индивидуально для каждого МКД на основании утвержденного собственниками помещений такого дома перечня и периодичности проведения работ и (или) оказания услуг. При этом перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, утвержденный собственниками помещений, либо органом местного самоуправления, не может быть меньше минимального перечня.

Из анализа приведенных выше норм следует, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД определяется на срок не менее чем один год на общем собрании собственников помещений в таком доме, а в случае отсутствия такого решения применяются тарифы, установленные органом местного самоуправления. Иные объединения собственников помещений в МКД, например совет многоквартирного дома, а также управляющая организация единолично, не вправе утверждать указанные тарифы, поскольку это не входит в их права, предусмотренные ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ.

Для этих целей Администрация города Когалыма издано постановление от 09.10.2015 №3012 (в редакции от 23.05.2018 №1062) «Об утверждении порядка установления размера платы за содержание жилого помещения в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения» (далее - Порядок).

В Администрацию города Когалыма для установления размера платы за содержание помещения в конкретном МКД, в соответствии с Порядком, вправе обратиться управляющая многоквартирным домом организация, совет многоквартирного дома, либо любое лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений многоквартирного дома на обращение в Администрацию города Когалыма по данному вопросу (далее – Заявитель).

Заявитель не позднее, чем за 3 месяца до планируемой даты изменения или установления размера платы за содержание жилого помещения представляет в Администрацию города Когалыма следующие документы:

- заявление об установлении размера платы за содержание помещения для конкретного МКД по форме согласно приложению 1 к Порядку;
- сведения о технической характеристике и эксплуатационных показателях МКД согласно приложению 2 к Порядку;
- копию протокола общего собрания собственников помещений о выборе способа управления МКД и выборе управляющей организации с перечнем и периодичностью выполнения работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД (в зависимости от конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния), утвержденных протоколом общего собрания собственников помещений;
- копию протокола общего собрания собственников помещений, содержащего сведения о принятии решения об установлении предложенного управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения в соответствии с перечнем и периодичностью выполнения работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, утвержденных собственниками помещений на общем собрании.

Заявитель несет ответственность за достоверность представляемых им сведений, перечисленных в настоящем пункте.

Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства города Когалыма» (далее - МКУ «УЖКХ г. Когалыма») устанавливает наличие всех, предусмотренных Порядком документов. В случае предоставления Заявителем не всех документов МКУ «УЖКХ г. Когалыма» уведомляет в письменной форме Заявителю о перечне непредставленных документов, которые Заявитель должен представить в течение 5 рабочих дней со дня получения соответствующей информации. В случае, если в установленный срок Заявитель не представил требуемые документы, МКУ «УЖКХ г. Когалыма» готовит письменный отказ заявителю в установлении размера платы за содержание жилого помещения в течение 10 рабочих дней с даты окончания срока, указанного в письменной информации, и направляет его Заявителю.

МКУ «УЖКХ г. Когалыма» формирует размер платы за содержание жилого помещения и его экономическое обоснование, направляет проект размера платы за содержание жилого помещения в Общественный совет при Администрации города Когалыма по осуществлению контроля за выполнением организациями жилищно-коммунального комплекса своих обязательств (далее - Общественный совет) для обсуждения и вынесения рекомендаций, далее проверки в управление экономики Администрации города Когалыма.

Управление экономики Администрации города Когалыма на основании документов, предусмотренных Порядком, рассматривает размер платы за содержание жилого помещения и осуществляет разработку постановления Администрации города Когалыма об установлении размера платы за содержание жилого помещения. Публикует постановление Администрации города Когалыма в газете «Когалымский вестник», размещает на официальном сайте Администрации города Когалыма в сети «Интернет» (www.admkogalym.ru) в установленном порядке.

МКУ «УЖКХ г. Когалыма» направляет постановление Администрации города Когалыма об установлении размера платы за содержание жилого помещения в адрес Заявителя.