

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 13 августа 2006 г. N 491

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
И ПРАВИЛ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СЛУЧАЕ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ
РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО
КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ
УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ**

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 06.05.2011 N 354,
от 03.04.2013 N 290, от 14.05.2013 N 410,
от 26.03.2014 N 230)

В соответствии со статьями 39 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме;

Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2. Признать утратившими силу:

Постановление Правительства Российской Федерации от 17 февраля 2004 г. N 89 "Об утверждении Основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, N 8, ст. 671);

Постановление Правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 г. N 392 "О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, N 32, ст. 3339).

3. Министерству регионального развития Российской Федерации утвердить до 1 октября 2006 г. положение о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома и внесении в нее необходимых изменений, форму указанной инструкции, а также методические рекомендации по ее разработке и применению.

4. Министерству юстиции Российской Федерации представить в установленном порядке в Правительство Российской Федерации проект постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающий внесение изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", касающихся порядка внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о правах на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Министерству экономического развития и торговли Российской Федерации утвердить до 1 октября 2006 г. порядок определения состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и форму документа технического учета такого имущества.

6. Установить, что действие подпункта "г" пункта 24 и пункта 25 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных настоящим Постановлением, распространяется на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 г.

7. Установить, что:

границы обособленных земельных участков, в пределах которых расположены объекты недвижимого имущества, предназначенные для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения и водоотведения, а также границы зон действия публичных сервитутов в пределах жилых кварталов, микрорайонов для обеспечения беспрепятственного обслуживания указанного имущества устанавливаются органами местного самоуправления до 1 июля 2007 г.;

границы кварталов, микрорайонов, земли публичного пользования определяются красными линиями в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством Российской Федерации, а также обеспечивается государственный кадастровый учет земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, без взимания платы с собственников помещений в многоквартирном доме до 1 июля 2008 г.

8. Установить, что разъяснения о применении правил, утвержденных настоящим Постановлением, дает Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.03.2014 N 230)

Председатель Правительства
Российской Федерации
М. ФРАДКОВ

Утверждены
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 13 августа 2006 г. N 491

ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 06.05.2011 N 354,
от 03.04.2013 N 290, от 14.05.2013 N 410,
от 26.03.2014 N 230)

Настоящие Правила регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество).

I. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОСТАВА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. Состав общего имущества определяется:

- а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;
- в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом

многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 N 410)

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

(абзац введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию,

резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

(абзац введен Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 N 410)

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

9. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

II. ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

10. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме,

в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

(пп. "ж" введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

11. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

(пп. "б" в ред. Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

(пп. "в" в ред. Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) 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;

д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

(пп. "д(1)" введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

(пп. "и" введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

(пп. "к" введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

11(1). Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

(п. 11(1) введен Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290)

12. Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением действий, указанных в подпункте "д(1)" пункта 11 настоящих Правил, или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно - услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

13. Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

14. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).

15. В состав услуг и работ не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

16. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

а) собственниками помещений:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

путем членства собственников помещений в указанных организациях - в соответствии с разделами V и VI Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями - в соответствии с пунктом 2 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации.

17. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

18. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

19. В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

20. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

21. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

22. Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

23. В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

24. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным

требованиям;

КонсультантПлюс: примечание.

Действие подпункта "г" пункта 24 распространяется на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 года (пункт 6 данного Постановления).

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

КонсультантПлюс: примечание.

Действие пункта 25 распространяется на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 года (пункт 6 данного Постановления).

25. Застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (каждый на бумажном и электронном носителях):

первый экземпляр - товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со статьей 139 Жилищного кодекса Российской Федерации лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме;

второй экземпляр - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано);

третий экземпляр - в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

26. В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень

которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

27. Ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

III. НЕСЕНИЕ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩИХ РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

28. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

29. Расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

(п. 29 в ред. Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

30. Содержание общего имущества обеспечивается:

а) собственниками помещений - за счет собственных средств;

б) собственниками жилых помещений - гражданами, имеющими право на субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, - за счет собственных средств с использованием предоставленных им субсидий;

в) собственниками жилых помещений - физическими лицами, получившими (получающими) в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления компенсацию расходов (части расходов) на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или на денежные выплаты, предоставляемые в качестве мер социальной поддержки граждан по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, предоставляемых из соответствующих бюджетов, - за счет собственных средств с использованием компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или соответствующих денежных выплат;

г) собственниками жилых помещений - гражданами, получившими (получающими) льготы по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций - за счет собственных средств с учетом скидок, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, принятыми до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, и субвенций, предоставляемых из соответствующих бюджетов на осуществление целевых расходов, связанных с

предоставлением указанных скидок.

31. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

32. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

33. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

34. В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

35. Указанные в пунктах 31 - 34 настоящих Правил размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

36. 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, органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

37. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с

условиями проведения капитального ремонта.

38. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации несут расходы на содержание и ремонт общего имущества с учетом внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной в договоре управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений в согласованном с управляющей организацией порядке.

КонсультантПлюс: примечание.

Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ срок оснащения многоквартирных домов коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальных квартир) приборами учета используемых воды, электрической энергии) перенесен с 1 января 2013 года на 1 июля 2013 года.

38(1). В случае если собственники помещений в многоквартирном доме до 1 января 2013 г. не обеспечили оснащение такого дома коллективным (общедомовым) прибором учета используемого коммунального ресурса и при этом в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" был установлен коллективный (общедомовой) прибор учета, собственники помещений обязаны оплатить расходы на установку такого прибора учета на основании счетов и в размере, указанных в абзаце втором настоящего пункта, за исключением случаев, когда такие расходы были учтены в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) в составе установленных для членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

Счета на оплату расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета с указанием общего размера расходов на установку такого прибора учета и доли расходов на установку такого прибора учета, бремя которых несет собственник помещения, выставляются собственникам помещений организацией, осуществившей в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" установку коллективного (общедомового) прибора учета. Доля расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета, бремя которых несет собственник помещения, определяется исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество.

При несогласии с указанным в счете размером расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета и (или) отнесенной на него долей расходов собственник помещения вправе обратиться в организацию, осуществившую установку такого прибора учета и выставившую счет, с разногласиями, а при неурегулировании разногласий вправе обжаловать выставленный счет в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Граждане - собственники помещений в многоквартирном доме производят оплату выставленных счетов в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

(п. 38(1) введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

38(2). Собственники помещений вправе принять решение о заключении

энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества (далее - энергосервисный договор на общедомовые нужды), с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо о наделении указанных организации, товарищества или кооператива полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды с управляющей организацией заключается отдельно от договора управления многоквартирным домом.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о заключении энергосервисного договора на общедомовые нужды с ресурсоснабжающей организацией или иной организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

(п. 38(2) введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

38(3). Решение собственников помещений, указанное в пункте 38(2) настоящих Правил, принимается на общем собрании собственников помещений и должно содержать в том числе следующие условия заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды:

величина экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении (уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных на общедомовые нужды коммунальных ресурсов), которая должна быть обеспечена в результате исполнения энергосервисного договора на общедомовые нужды, и срок, необходимый для достижения такой величины экономии;

цена энергосервисного договора на общедомовые нужды и порядок ее оплаты;

срок действия энергосервисного договора на общедомовые нужды.

Примерные условия энергосервисного договора на общедомовые нужды утверждаются Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по согласованию с Министерством экономического развития Российской Федерации.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.03.2014 N 230)

(п. 38(3) введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

38(4). Оплата цены энергосервисного договора на общедомовые нужды осуществляется отдельно от платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения.

(п. 38(4) введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

38(5). Цена энергосервисного договора на общедомовые нужды определяется соглашением сторон такого договора.

(п. 38(5) введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

IV. КОНТРОЛЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

39. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

40. Собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять

полноту и своевременность их устранения.

41. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: в пункте 42 слова "несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества" следует читать "несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества".

42. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Утверждены
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 13 августа 2006 г. N 491

**ПРАВИЛА
ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СЛУЧАЕ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ
РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА
И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ
УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ**

(в ред. Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

1. Настоящие Правила устанавливают основания и порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее соответственно - услуги, работы, общее имущество) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - изменение размера платы).

2. Настоящие Правила не распространяются на отношения, возникающие в связи с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений), являющимися членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

3. Для целей настоящих Правил услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договоров, указанных в пункте 5 настоящих Правил.

4. Для целей настоящих Правил установленной продолжительностью перерывов в оказании услуг и выполнении работ является предельная длительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определенная в соответствии с требованиями Правил содержания

общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иными требованиями законодательства Российской Федерации и условиями договоров, указанных в пункте 5 настоящих Правил.

5. В договоре управления многоквартирным домом, договоре о содержании и ремонте общего имущества, заключаемом с товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, договоре с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом, может быть установлена меньшая продолжительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ по сравнению с требованиями, указанными в пункте 4 настоящих Правил, если это не приводит к снижению качества содержания и ремонта общего имущества.

✓ 6. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, 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 (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

6(1). В случае невыполнения работ по оснащению многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета к установленному решением собственников помещений сроку и включения при этом расходов на установку прибора учета в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, начисленный собственникам помещений, должен быть снижен на сумму, определенную в соответствии с пунктом 10 настоящих Правил.

При снижении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в указанном случае лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, не вправе требовать от собственников помещений компенсации фактически понесенных им расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета, не обеспеченных в составе платы за содержание и ремонт жилых помещений.

(п. 6(1) введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

7. Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу, а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - наниматель), - к наймодателю. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией наниматели вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации.

8. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

9. Лицо, которому в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил направлено в письменной форме или сделано устно заявление, обязано в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

10. В случаях, указанных в пункте 6 настоящих Правил, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание

и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d,$$

где:

ΔP - размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

P_y - стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

n_m - количество календарных дней в месяце;

n_d - количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

11. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией стоимость отдельных услуг или работ (P_y), входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в плату за содержание и ремонт жилого помещения, установленную для нанимателей уполномоченным органом местного самоуправления, отражается в смете, направляемой управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором находятся жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда, в течение 10 рабочих дней после установления для нанимателей размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

12. Для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной для нанимателей, управляющая организация использует сведения о стоимости отдельных услуг или работ (P_y), содержащиеся в смете, направленной уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с пунктом 11 настоящих Правил.

13. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо при непосредственном его управлении собственниками помещений изменение размера платы нанимателей осуществляется наймодателем в соответствии с настоящими Правилами.

14. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

15. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

16. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

**МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

ПИСЬМО
от 15 октября 2013 г. N AA-03-03-36/15272

О НАПРАВЛЕНИИ РАЗЪЯСНЕНИЙ

Федеральная служба по надзору в сфере природопользования направляет для использования в работе позицию Минприроды России (исх. N 12-44/19533 от 09.10.2013) по вопросу соблюдения требований законодательства в области обращения с отходами управляющими компаниями - юридическими лицами независимо от организационно-правовой формы или индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами.

Заместитель Руководителя
А.М.АМИРХАНОВ

Приложение

**МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО
от 9 октября 2013 г. N 12-44/19533

О НАПРАВЛЕНИИ РАЗЪЯСНЕНИЙ ПО ВОПРОСУ РАЗРАБОТКИ ПНООЛР

Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации рассмотрело обращение Росприроднадзора от 19 апреля 2013 г. N AA-08-02-28/5483 по вопросу утверждения проектов нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, разработанных для ГУП г. Москвы ДЕЗ, согласно обращению Департамента Росприроднадзора по Центральному федеральному округу и сообщает.

В рассматриваемом случае собственники помещений в многоквартирном доме согласно пункту 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (далее - Кодекс) выбрали способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией.

Согласно подпункту 2 пункта 5 статьи 20 Кодекса управляющая организация - это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 2.3 статьи 161 Кодекса при управлении многоквартирным домом управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно подпункту "д" пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила), содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, включает в себя, в том числе, 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.

При этом в соответствии с пунктом 2 Правил в состав общего имущества включаются, в том числе,

земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, а также детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Кроме того, согласно пункту 2 статьи 135 Кодекса управляющая организация по договору управления многоквартирным домом по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

При этом необходимо отметить, что согласно пункту 42 Правил управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Таким образом, в соответствии с нормами жилищного законодательства Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме по договору управления многоквартирным домом фактически передают свои обязанности "образователя" отходов производства и потребления управляющей компании.

При этом необходимо отметить, что в данном случае передаются права как на твердые коммунальные (бытовые) отходы (подлежащие обезвреживанию, утилизации (использованию) или удалению посредством размещения отходов, образующиеся в многоквартирных и жилых домах в результате потребления товаров (продукции) гражданами, а также товары (продукция), использованные ими в указанных домах в целях удовлетворения личных потребностей и утратившие свои потребительские свойства), так и на отходы производства (подлежащие обезвреживанию, утилизации (использованию) или удалению посредством размещения остатков сырья, материалов, полуфабрикатов, иных изделий или продуктов, которые образовались в процессе производства, проведения работ, оказания услуг).

Согласно статье 1 Федерального закона от 24 июня 1998 г. N 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления" (далее - Закон об отходах) обращением с отходами является деятельность по сбору, накоплению, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов.

Индивидуальные предприниматели и юридические лица, в результате хозяйственной и иной деятельности которых образуются отходы (в рассматриваемом случае ими являются управляющие компании), разрабатывают проекты нормативов образования отходов и лимитов на их размещение (пункт 3 статьи 18 Закона об отходах).

Пунктом 4 Порядка разработки и утверждения нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, утвержденного приказом Минприроды России от 25 февраля 2010 года N 50, определено, что проекты нормативов образования отходов разрабатываются индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами на основании расчетов и имеющихся данных об удельном образовании отходов при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг. Нормативы образования отходов служат для определения ожидаемых количеств образующихся отходов конкретных видов с учетом планируемых объемов производства продукции, выполняемых работ, оказания услуг.

Таким образом, управляющие компании в проекты нормативов образования отходов и лимитов на их размещение включают данные об отходах, образованных в результате управления ими многоквартирными домами, которое возложено на них в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором управления многоквартирным домом.

Вместе с тем, в соответствии с нормами статьи 4 Закона об отходах право собственности на отходы принадлежит собственнику сырья, материалов, полуфабрикатов, иных изделий или продуктов, а также товаров (продукции), в результате использования которых эти отходы образовались. При этом право собственности на отходы может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении отходов.

Статьей 35 Федерального закона от 25 июня 2012 г. N 93-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" внесено изменение в подпункт 30 пункта 1 статьи 12 Федерального закона от 4 мая 2011 г. N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности", в соответствии с которым в настоящее время лицензированию подлежит деятельность по обезвреживанию и размещению отходов I - IV классов опасности.

Вместе с тем, в соответствии с нормами Закона об отходах собственник отходов I - IV класса опасности вправе отчуждать эти отходы в собственность другому лицу, если у такого лица (правопреемника) имеется лицензия на деятельность по обращению с отходами не меньшего класса опасности.

На основании вышеизложенного и согласно нормам природоохранного законодательства Российской Федерации, Минприроды России поясняет, что собственник отходов I - IV класса опасности (в рассматриваемом случае им является управляющая компания) может передавать отходы юридическим лицам и/или индивидуальным предпринимателям (далее - специализированная организация) вместе с

обязанностями собственника отходов, предусмотренными действующим законодательством, в случае их отчуждения на основании гражданско-правовых договоров, при условии, что специализированная организация при осуществлении деятельности по обезвреживанию и размещению отходов I - IV классов опасности имеет лицензию на данные виды деятельности с данными видами отходов.

При этом необходимо отметить, что при отчуждении отходов их собственником специализированной организации с целью дальнейшего использования данных отходов лицензия на данные виды работ не требуется.

Одновременно, индивидуальные предприниматели и юридические лица, в результате хозяйственной и иной деятельности которых образуются отходы (в рассматриваемом случае управляющая компания), вносят в установленном порядке плату за негативное воздействие на окружающую среду при размещении отходов (статья 16 Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" и постановление Правительства Российской Федерации от 28 августа 1992 г. N 632 "Об утверждении Порядка определения платы и ее предельных размеров за загрязнение окружающей природной среды, размещение отходов, другие виды вредного воздействия").

Наряду с этим в соответствии с постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 5 марта 2013 г. N 5-П "По делу о проверке конституционности статьи 16 Федерального закона "Об охране окружающей среды" и постановления Правительства Российской Федерации "Об утверждении порядка определения платы и ее предельных размеров за загрязнение окружающей природной среды, размещение отходов, другие виды вредного воздействия" в связи с жалобой Общества с ограниченной ответственностью "Тополь" внесение платы за негативное воздействие на окружающую среду является обязанностью той организации, в результате хозяйственной и иной деятельности которой образовались отходы, в случае, если отходы были переданы специализированным организациям для размещения.

Минприроды России во исполнение указанного постановления Конституционного Суда и данных в соответствии с ним поручений Правительства Российской Федерации подготовило проект федерального закона, направленный на устранение выявленных правовых пробелов.

До внесения в законодательство Российской Федерации в области охраны окружающей среды соответствующих изменений необходимо при исчислении платы за негативное воздействие на окружающую среду при размещении отходов учитывать указанное постановление Конституционного Суда Российской Федерации.

Директор
Департамента государственной
политики и регулирования в сфере
охраны окружающей среды
С.В.ЮРМАНОВА

ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 24 сентября 2013 г. N 6037/13

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего - Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Воронцовой Л.Г., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Пановой И.В., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. -

рассмотрел заявление товарищества собственников жилья "Ниагара" о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 13.08.2012 по делу N A40-29754/12-127-277, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.02.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя - товарищества собственников жилья "Ниагара" - Беляков Д.С., Щилов Е.В.;

от открытого акционерного общества "Мосэнергосбыт" - Котенева С.Н., Межевикин Т.А., Сапончик Т.М.

Заслушав и обсудив доклад судьи Воронцовой Л.Г., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Товарищество собственников жилья "Ниагара" (далее - товарищество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к открытому акционерному обществу "Мосэнергосбыт" (далее - общество) о взыскании 250 381 рубля 12 копеек неосновательного обогащения, образовавшегося в связи с применением при расчетах за электрическую энергию, потребленную подземным гаражом, расположенным в многоквартирном доме, тарифа для населения без учета понижающего коэффициента, а также 23 284 рублей 71 копейки процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 13.08.2012 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 22.02.2013 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

Суды руководствовались статьями 210, 290, 424 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), статьями 36, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) и пришли к выводу о недоказанности товариществом возможности отнесения к общедомовому имуществу машиномест, используемых их собственниками для удовлетворения личных потребностей, а не для целей эксплуатации многоквартирного жилого дома.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов товарищество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права и интересов неопределенного круга исполнителей коммунальных услуг и граждан, за счет которых осуществляется оплата этих услуг; дело передать на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявление общество просит оставить без изменения названные судебные акты как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене, а исковые требования товарищества - удовлетворению по следующим основаниям.

Судами установлено, что в соответствии с приложением N 2 к заключенному обществом и товариществом (абонентом) договору энергоснабжения от 11.12.2007 N 97437970 электрическая энергия, применение тарифа на которую является спорным, приобретается не на нужды жителей, проживающих в многоквартирном доме, а для освещения подземного гаража, не относящегося к общедомовому имуществу.

В связи с указанным обстоятельством суды не усмотрели оснований для применения к отношениям сторон названного договора в период с января 2009 года по декабрь 2011 года пункта 27 Методических указаний по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке, утвержденных приказом ФСТ России от 06.08.2004 N 20-э/2 (в редакции, действовавшей в спорный период), предусматривающего отнесение ко второй тарифной группе потребителей электрической энергии, именуемой "население", потребительских жилищно-строительных кооперативов, приобретающих электрическую энергию для коммунально-бытового потребления гражданами в объемах фактического потребления и объемах, израсходованных в местах общего пользования, а также пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 07.12.1998 N 1444 "Об основах ценообразования в отношении электрической энергии, потребляемой населением" (действовавшего в спорный период, далее - постановление N 1444), согласно которому понижающий коэффициент 0,7 применяется для населения, в том

числе проживающего в городских населенных пунктах в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электрическими плитами и электроотопительными установками.

Отказывая в удовлетворении иска, суды руководствовались статьей 290 Гражданского кодекса и исходили из того, что собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, его несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, а также статьей 39 Жилищного кодекса, согласно частям 1 и 2 которой собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а доля таких обязательных расходов определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в доме указанного собственника.

При этом суды исходили из того, что собственником машиноместа может быть лицо, не проживающее в данном доме, поэтому не имеется оснований для отнесения его имущества к общедомовому. Суды пришли к выводу о том, что машиноместо не является местом общего пользования, используется не для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, а для удовлетворения личных потребностей его собственника. Суды приняли во внимание, что решение по передаче прав управления, технического обслуживания и содержания подземного гаража товариществу принималось не общим собранием жильцов дома, а собственниками машиномест.

При таких обстоятельствах суды сочли, что машиноместо не является общей собственностью и расходы по его содержанию, включающему потребление электрической энергии на освещение, в силу статьи 210 Гражданского кодекса должны быть возложены на собственника машиноместа и не могут быть распределены между всеми собственниками квартир в многоквартирном доме.

При этом суд апелляционной инстанции признал неосновательным довод товарищества о включении гаражей в состав общего имущества со ссылкой на пункт 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила содержания общего имущества), поскольку он противоречит нормам статьи 290 Гражданского кодекса и статьи 36 Жилищного кодекса, которыми гаражи не отнесены к общему имуществу в многоквартирном доме, принадлежащему собственникам квартир на праве общей долевой собственности.

Президиум считает, что указанные выводы сделаны судами без учета нормы пункта 2 Правил содержания общего имущества, согласно подпунктам "а" и "ж" которого в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилых помещений в этом многоквартирном доме, в том числе (помимо прочего) технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме оборудование, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая (помимо прочего) коллективные автостоянки и гаражи, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Указанные Правила содержания общего имущества изданы Правительством Российской Федерации на основании статей 39 и 156 Жилищного кодекса, что предусмотрено пунктом 4 статьи 426 Гражданского кодекса, они являются обязательными для сторон при заключении и исполнении публичных договоров, к которым относится договор энергоснабжения от 11.12.2007 N 97437970, а пункт 2 Правил не признан в установленном порядке противоречащим статье 290 Гражданского кодекса и статье 36 Жилищного кодекса. Поэтому вывод суда апелляционной инстанции об обратном является неосновательным.

Факт принадлежности машиномест на праве собственности лицам, не проживающим в многоквартирном доме, а также использование этих машиномест для удовлетворения личных потребностей собственников, в связи с чем суды указали на отсутствие оснований для их отнесения к общедомовому имуществу и на невозможность в данном случае распределения между всеми собственниками квартир в многоквартирном доме расходов по их содержанию, включающему потребление электрической энергии на освещение, не имеет правового значения при определении подлежащего применению тарифа на электрическую энергию, поставленную в помещение подземного гаража, поскольку на статус этого подвального помещения, в котором имеются инженерные коммуникации, не влияет принадлежность расположенных в нем машиномест лицам, не проживающим в таком доме. Наличие среди собственников машиномест лиц, не являющихся собственниками жилых помещений многоквартирного дома, оборудованного стационарными электроплитами, не влияет на правовой режим подземного гаража как общедомового имущества. Кроме того, отказ в применении тарифа на электрическую энергию, установленного регулирующим органом с понижающим коэффициентом на основании пункта 2 постановления N 1444, нарушает права тех собственников машиномест, которые одновременно являются собственниками жилых помещений в этом доме.

Таким образом, подземный гараж, расположенный в подвальном помещении многоквартирного жилого дома, оборудованного электрическими плитами, относится к общедомовому имуществу и при расчетах за потребленную им электрическую энергию подлежит применению тариф, установленный регулирующим органом для таких домов с применением понижающего коэффициента.

Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 6037/13 по делу N A40-29754/12-127-277 Требование: О взыскании неосновательного обогащения по договору энергоснабжения, процентов. Обстоятельства: Истец считает, что расчет за электрическую энергию, потребленную подземным гаражом, должен быть произведен с учетом понижающего коэффициента. Решение: Требование удовлетворено, поскольку ответчик, начисляя плату за электроэнергию, потребленную подвальным помещением многоквартирного дома, оборудованного электрическими плитами, необоснованно применял тариф, установленный регулирующим органом для домов, оборудованных газовыми

Президиум отмечает, что отнесение подземного гаража к общедомовому имуществу при определении подлежащего применению тарифа на электрическую энергию с понижающим коэффициентом не затрагивает права собственности граждан на машиноместа.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.01.2008 N 10211/07 содержится вывод о необходимости оплаты электрической энергии, потребленной в местах общего пользования многоквартирного жилого дома, оборудованного стационарными электрическими плитами, по единому тарифу для населения, установленному с понижающим коэффициентом.

На общедомовое имущество, в состав которого входят встроенные гаражи с машиноместами, распространяется режим мест общего пользования. Следовательно, общество, начисляя товариществу плату за электроэнергию, потребленную подвальным помещением многоквартирного дома, оборудованного электрическими плитами, в котором расположены машиноместа, необоснованно применяло тариф, установленный регулирующим органом для домов, оборудованных газовыми плитами, вместо тарифа с понижающим коэффициентом.

Таким образом, исходя из положений статьи 1102 Гражданского кодекса общество получило неосновательное обогащение.

Поскольку общество не оспорило рассчитанную товариществом сумму неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами, Президиум приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленного товариществом иска в полном объеме.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

постановил:

решение Арбитражного суда города Москвы от 13.08.2012 по делу N A40-29754/12-127-277, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.02.2013 по тому же делу отменить.

Исковое требование товарищества собственников жилья "Ниагара" удовлетворить.

Взыскать с открытого акционерного общества "Мосэнергосбыт" в пользу товарищества собственников жилья "Ниагара" 250 381 рубль 12 копеек неосновательного обогащения, 23 284 рубля 71 копейку процентов за пользование чужими денежными средствами.

Председательствующий
А.А.ИВАНОВ

Вопрос: Организация осуществляет управление, ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома. Однако собственник нежилого помещения в данном многоквартирном доме не внес плату за оказываемые организацией услуги. Муниципальное образование, сославшись на то, что оно договор управления многоквартирным домом с организацией не заключало, обязательства на себя по уплате расходов на содержание и ремонт общего имущества не приняло.

Правомерна ли в рассматриваемой ситуации позиция собственника помещения?

Ответ: Позиция собственника помещения в многоквартирном доме, выразившаяся в отказе от оплаты расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, неправомерна, так как гражданское и жилищное законодательство не ставит в зависимость возникновение обязанности по внесению платы за содержание общего имущества многоквартирного дома от факта заключения договора об управлении, бремя содержания имущества возлагается на собственника в силу закона.

Обоснование: В ст. 210 Гражданского кодекса РФ закреплено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

На основании ст. 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

В силу п. 1 ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В соответствии с ч. 1 ст. 39 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

На основании ч. 3 ст. 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила).

Согласно ч. 7 ст. 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей компанией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей компании, за исключением случаев, предусмотренных ч. 7.1 настоящей статьи и ст. 171 ЖК РФ.

В п. 28 Правил установлено, что собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей компанией или непосредственно собственниками помещений.

В соответствии с п. 31 Правил при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую компанию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей компании. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Таким образом, обязанность собственника нежилого помещения многоквартирного дома возникает на основе закона, а не на договорной основе, собственник несет бремя содержания такого имущества, что включает в себя также и затраты на ремонт. Соответственно, если управляющая компания осуществляла управление, содержание и ремонт такого имущества, собственник обязан возместить ей понесенные затраты вне зависимости от наличия договорных отношений между ними.

Данная позиция также подтверждается примерами из судебной практики.

Так, в Постановлении ФАС Поволжского округа от 30.05.2013 N A55-30589/2012 указывается, что закон не связывает возникновение обязанности по внесению платы за помещение и коммунальные услуги с фактом заключения договора между собственником такого помещения и соответствующей организацией. Обязанность по своевременному и полному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги основана на общих положениях гражданского права о возмездности оказываемых услуг.

В Постановлении ФАС Западно-Сибирского округа от 07.11.2013 N A46-2115/2013 содержится аналогичный вывод: закон не связывает возникновение обязанности по внесению платы за содержание общего имущества с фактом заключения договора между собственником такого помещения и соответствующей организацией. Обязанность по своевременному и полному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества основана на общих положениях гражданского права о возмездности оказываемых услуг.

Таким образом, в рассматриваемой ситуации позиция собственника помещения неправомерна, так как его обязанность по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в многоквартирном доме,

Вопрос: ...Правомерно ли муниципальное образование - собственник нежилого помещения в многоквартирном доме отказывается оплачивать услуги управляющей организации, ссылаясь на то, что не заключало с ней договор? (Консультация эксперта, 2014)

возникает вне зависимости от заключения договора с управляющей компанией. Соответственно, если управляющая компания фактически оказала услуги по управлению имуществом многоквартирного дома, его содержанию и ремонту, собственники обязаны возместить ей понесенные затраты.

Ю.Ю.Терехина
Центр методологии бухгалтерского учета
и налогообложения

27.01.2014