Согласно ЖК РФ и Правилам N 491, собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании должны утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества исходя из требований, установленных Правилами N 491, и Минимального перечня услуг, работ.

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

В соответствии с пунктом 36 Правил N 491 и согласно части 4 статьи 158 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание 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 ЖК РФ устанавливают размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Также необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 34 Правил N 491 и согласно части 3 статьи 156 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме, 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 жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

Согласно Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года N 75 (далее - Правила N 75), под размером платы за содержание и ремонт жилого помещения понимается плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

При формировании в соответствии с Правилами N 75 размера платы за содержание жилого помещения необходимо учитывать включение в нее с 1 января 2017 года платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 38 Правил N 75 в извещении о проведении конкурса в том числе указывается:

- наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом;

- наименование дополнительных работ и услуг по содержанию объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил N 75;

- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

Таким образом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен определяться индивидуально для каждого многоквартирного дома 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 в многоквартирном доме, либо органом местного самоуправления в порядке, установленном Правилами N 75, не может быть меньше Минимального перечня услуг, работ.

Такой подход в полном объеме будет учитывать конструктивные элементы каждого многоквартирного дома, наличие и состав внутридомовых инженерных систем, наличие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, элементы озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного многоквартирного дома, геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома, что в итоге должным образом скажется на качестве обслуживания многоквартирного дома, согласно законным требованиям собственников помещений данного дома.

В случае установления органами местного самоуправления собственникам помещений размера платы за содержание и ремонт жилого помещения исходя из групп многоквартирных домов, такая плата может не учитывать особенности конкретного многоквартирного дома.

В случае установления органами местного самоуправления собственникам помещений в многоквартирном доме размера платы за содержание и ремонт жилого помещения исходя из необходимых услуг, установленных в объеме не менее чем минимальный перечень услуг, работ, такой размер платы является более экономически эффективным - в управлении для каждого многоквартирного дома.

На основании вышеизложенного, а также в целях реализации пункта 35 Правил N 491, полагаем возможным при установлении органами местного самоуправления в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирных домах размера платы за содержание общего имущества использовать подход по установлению такой платы исходя из конкретных видов услуг и работ, установленных собственниками помещений в многоквартирном доме с учетом положений Правил N 491, Минимального перечня услуг, работ и иных нормативных правовых актов, устанавливающих требования к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

При этом, необходимо обратить внимание на отсутствие, по мнению Минстроя России, у органов местного самоуправления полномочий по принятию решений об изменении с 1 января 2017 года размера платы за содержание жилого помещения в связи с первоначальным включением в размер платы расходов на коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, поскольку такое первоначальное включение в плату в соответствии с частью 10 статьи 12 Федерального закона N 176-ФЗ вправе осуществлять только управляющие организации, товарищества, кооперативы.

В целях реализации полномочий, основанных на части 3 статьи 156 ЖК РФ, органы местного самоуправления обязаны сообщить нанимателям жилых помещений государственного и муниципального жилого фонда об изменении размера платы за содержание жилого помещения при первоначальном и последующем включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в сроки, установленные в части 13 статьи 155 ЖК РФ.

В период после утверждения органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации нормативов потребления коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, при принятии органами местного самоуправления решения об утверждении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилого помещения государственного и муниципального жилого фонда учитывается необходимость включения в состав такой платы расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в каждом многоквартирном доме, в том числе из расчета соответствующих нормативов потребления коммунальных ресурсов или с учетом сверхнормативного их объема.

А.В.ЧИБИС