



**МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНРЕГИОН РОССИИ)**

ООО «Конаковский жилфонд»

улица Горького, дом 5,
город Конаково, 171252

127994, Российская Федерация, город Москва, ГСП-4,
Садовая-Самотечная улица, дом 10/23, строение 1
Тел. 694-35-55; факс 699-38-41

6.05.2011 № 11551-УБ/14

На № _____ от _____

Министерство регионального развития Российской Федерации рассмотрело Ваше обращение от 15.03.2011 г. № 1503-03/01 по вопросу разъяснения норм жилищного законодательства и сообщает следующее.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2005 г. года № 40 «Об утверждении Положения о Министерстве регионального развития Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», Минрегион России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Минрегион России, в том числе осуществляет разъяснение норм федерального жилищного законодательства.

Минрегиона России не дает юридической оценки договоров управления применяемых в частных случаях и не имеет контрольных полномочий в спорах хозяйствующих субъектов.

Вместе с тем сообщается следующее.

К существенным условиям договора управления многоквартирным домом, в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации относится порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги, порядок внесения такой платы.

Под порядком определения цены договора, в соответствии с разъяснениями, содержащимся в Циркулярном письме Минрегиона России от 6 марта 2009 г. № 6174-АД/14, следует понимать формулировку методики расчета общей стоимости указанных в договоре услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в течение всего срока действия договора управления.

Под порядком определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения следует понимать формулировку порядка (методику) определения (расчета) стоимости каждой указанной в договоре услуги и работы по

ВК.159
25.05.11

содержанию и текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Фиксированную стоимость отдельных услуг и работ целесообразно указывать в перечне услуг и работ только на момент заключения договора, поскольку такая фиксированная стоимость может применяться не менее одного года (пункт 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем в последующем, при пролонгации договора управления или действия его срока более одного года, указанная стоимость услуг и работ, может быть проиндексирована на указанных в договоре основаниях (изменение уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей).

Методика, по которой управляющая организация будет ежегодно рассчитывать проиндексированную стоимость указанных в договоре услуг и работ определяется непосредственно в тексте договора управления многоквартирным домом.

Следовательно, при наличии в договоре управления положения о порядке пересмотра размера платы за содержание и ремонт жилого помещения созыв общего собрания и дополнительное принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме ежегодных решений об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не требуется.

Отсутствие в договоре указанного положения об индексации платы и указании в договоре только фиксированного размера такой платы приводит к необходимости изменения размера такой платы только в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, что следует из пункта 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В пункте 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации указано: если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления. Минрегион России разъяснил, что этот случай касается исключительно собственников, которые предпочли непосредственное управление многоквартирным домом (Циркулярное письмо Минрегиона России от 05.03.2009 г. № 6093-АД/14).

Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства



И.А. Булгакова