

МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 6 марта 2009 г. N 6174-АД/14

Министерство регионального развития Российской Федерации в связи с обращениями органов местного самоуправления, управляющих и подрядных организаций разъясняет.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) к существенным условиям договора управления многоквартирным домом относится порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы. При этом необходимо понимать:

а) под порядком определения цены договора - формулировку порядка (методику) определения (расчета) общей стоимости указанных в договоре в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 162 Кодекса услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в течение всего срока действия договора управления;

б) под порядком определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения - формулировку порядка (методику) определения (расчета) стоимости указанных в договоре в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 162 Кодекса услуг и работ по содержанию и текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При этом фиксированную стоимость отдельных услуг и работ целесообразно указывать в перечне услуг и работ только на момент заключения договора. Такая фиксированная стоимость может применяться не менее одного года (часть 7 статьи 156 Кодекса). В последующем указанная стоимость в соответствии с указанной в договоре управления формулировкой порядка (методикой) определения (расчета) стоимости может индексироваться при наличии указанных в договоре оснований (например, изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей). При наличии в договоре управления положения о пересмотре размера платы за содержание и ремонт жилого помещения принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме ежегодных решений об изменении такой платы не требуется. Отсутствие в договоре управления указанного положения об индексации платы и указании в договоре управления только фиксированного размера такой платы приводит к необходимости изменения размера такой платы только в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 161 Кодекса);

в) под порядком определения размера платы за коммунальные услуги - указание в договоре управления на порядок определения и изменения размера платы за коммунальные услуги с использованием регулируемых тарифов на коммунальные ресурсы и услуги водоотведения в соответствии с частью 13 статьи 155 и статьей 157 Кодекса, а также нормами разделов III и VII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг).

Указанные разъяснения рекомендуются использовать при заключении новых или при внесении изменений в действующие договоры управления многоквартирными домами.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации до органов местного самоуправления, управляющих и подрядных организаций, товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, действующих на территориях субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства
А.А.ДРОНОВ