



**МИНИСТЕРСТВО  
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Органы исполнительной власти  
субъектов Российской Федерации

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

06.03.2009 № 6775-ФЗ/14

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Об установлении органами местного самоуправления  
размера платы за содержание и ремонт общего имущества  
в многоквартирном доме для нанимателей жилых помещений  
государственного или муниципального жилищного фонда

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

В соответствии с пунктом 16 части 1 статьи 12 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы относится к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений. Порядок расчета и внесения платы за жилое помещение урегулирован в части 1 статьи 37, части 2 статьи 39, разделе VII Кодекса, а также в пункте 17 и разделе III Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее - Правила). Регулирование порядка расчета и внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателями жилых помещений и собственниками помещений в многоквартирном доме органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления Кодекса (в частности, статьями 13, 14, 153 – 158) не предусмотрено.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается органами местного самоуправления поселений в составе муниципальных районов и городских округов (далее - органы местного самоуправления) или органом государственной власти городов Москвы и Санкт-Петербурга для нанимателей по договорам социального найма и договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда Российской Федерации или субъекта Российской Федерации и муниципального жилищного фонда (часть 3 статьи 156 Кодекса и статьи 14 и 16 Федерального

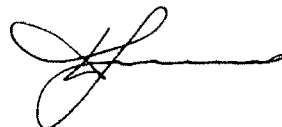
закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»). Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для указанных нанимателей необходимо устанавливать дифференцированно для каждого многоквартирного дома соразмерно плате собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для указанных нанимателей не может быть больше, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений по решению их общего собрания в многоквартирном доме в соответствии с частями 7 и 8 статьи 156, статьями 162 и 164 Кодекса, пунктами 34 и 36 Правил.

В соответствии с частью 4 статьи 155 Кодекса, если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, то оставшаяся часть платы (в том числе из-за установления для нанимателей заниженного размер платы, задолженности нанимателей) вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке. При этом отсутствие средств соответствующего бюджета не может являться оправданием отказа внесения наймодателем такой части платы. В этом случае необходимо внесение изменений в соответствующий бюджет. Поскольку частью 14 статьи 155 Кодекса предусмотрена возможность уплаты пени лицами, несвоевременно и (или) не полностью внесшими плату за жилое помещение и коммунальные услуги, то при наличии задолженности предусмотренные частью 14 статьи 155 Кодекса меры могут быть применены к муниципальному образованию (в частности, в случае невыполнения наймодателем обязанности, установленной частью 3 статьи 155, или при несвоевременном и (или) не полном внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги, приходящейся на находящиеся в муниципальной собственности нежилые помещения).

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда должен соответствовать установленным предельным минимальным и (или) максимальным индексам (часть 1 статьи 6 Федерального закона от 26 декабря 2005 г. № 184-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» и некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 184-ФЗ).

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