



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

*Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 734-85-80, факс (495) 734-85-90*

10.09.2014 № 5880-АЧ/04

На № _____ от _____

Правительство
Ставропольского края

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело обращение Правительства Ставропольского края о даче разъяснений по вопросам возможности включения в тариф ресурсоснабжающей организации расходов на оформление и доставку платежных документов потребителям коммунальных услуг в многоквартирных домах с непосредственной формой управления или если форма управления в таком доме не выбрана, а также установления дифференцированных тарифов для населения в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 8 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом (далее – непосредственное управление), вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

В силу части 2 статьи 164 Жилищного кодекса при непосредственном управлении, с каждым собственником помещения ресурсоснабжающими организациями заключаются договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления.

При этом согласно части 2 статьи 157 Жилищного кодекса размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Из взаимосвязанных положений статей 154 и 156 Жилищного кодекса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме.

001004

Подпунктом «ж» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 № 416 (далее – Правила № 416), к стандартам управления многоквартирным домом отнесены организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 1 Правил № 416 установленные стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом обязательны, в том числе, для собственников помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении.

Поскольку осуществление начисления платежей за коммунальные услуги, оформление платежных документов и их направление потребителям коммунальных услуг, ведение претензионной работы с должниками являются одной из составляющих деятельности по управлению многоквартирным домом, собственники помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении должны предусматривать соответствующие расходы в составе средств, направленных на управление многоквартирным домом.

Следовательно, ресурсоснабжающая организация не может предусматривать такие расходы для включения в экономически обоснованные затраты при установлении тарифа на производимый коммунальный ресурс.

Указанный вывод также вытекает из содержания мотивировочной части решения Верховного Суда Российской Федерации от 11 июня 2013 г. № АКПИ13-205, где судом отмечено, что абзац семнадцатый пункта 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, раскрывая понятие ресурсоснабжающей организации как юридического лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуального предпринимателя, осуществляющих продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод), не относит к деятельности этих лиц функцию управления многоквартирным домом, в силу различий, определяющих деятельность по управлению многоквартирным домом и деятельность ресурсоснабжающей организаций.

Согласно пункту 32 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, при непосредственном управлении домом 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 выполняющими работы на основании решения общего собрания собственников.

С учетом изложенного, при непосредственном управлении затраты исполнителя коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организации) по начислению платежей, оформлению и доставке платежных документов, ведению претензионной работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за коммунальные услуги, должны возмещаться в соответствии с договором, заключенным собственниками помещений на основании решения общего собрания собственников и таким исполнителем.

Также следует отметить, что в соответствии с абзацами четыре, пять пункта 21 Методических указаний по расчету тарифов и надбавок в сфере деятельности организаций коммунального комплекса, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 15 февраля 2011 г. № 47, не допускается включение в финансовые потребности регулируемой организации расходов на оплату услуг банков и иных организаций по приему платежей, а также включение в финансовые потребности регулируемой организации расходов на оплату услуг по изготовлению и рассылке платежных документов собственникам (нанимателям) помещений в многоквартирных домах, управление которыми осуществляется управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Вместе с тем, действующее законодательство Российской Федерации не относит к финансовым потребностям ресурсоснабжающих организаций, заключивших договоры о предоставлении коммунальных услуг с собственниками жилых домов и собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, осуществляющими непосредственное управление такими домами, и (или) собственниками жилых домов, расходы по начислению платежей, оформлению и доставке платежных документов, ведение претензионной работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за коммунальные услуги.

Указанные расходы не являются затратами ресурсоснабжающей организации, необходимыми для реализации ее производственной и (или) инвестиционной программы, и не должны учитываться в составе тарифов на коммунальные ресурсы данных ресурсоснабжающих организаций.

В этой связи, установление дифференцированных тарифов на коммунальные ресурсы для населения в зависимости от выбранного / невыбранного способа управления или типа жилого помещения будет противоречить требованиям федерального законодательства в сфере тарифообразования и может иметь негативные последствия для потребителей коммунальных услуг.



А. Чибис