

05.07.2016 | Мифы ЖКХ: Площадь чего применяется при расчете стоимости содержания?

Данной статьей АКАТО продолжает цикл публикаций, посвященных развенчанию мифов жилищной сферы. Указанные мифы (или лжетеории) по мнению специалистов АКАТО являются губительными для ЖКХ России, способствуют росту социальной напряженности, развитию «Концепции вражды» между потребителями и исполнителями коммунальных услуг. Статьи цикла рекомендуются не только для специалистов жилищной сферы, но в первую очередь для потребителей жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ). Полный перечень статей цикла «Мифы ЖКХ» доступен по ссылке > > >

В настоящей статье рассмотрен миф о неправильном порядке расчета стоимости услуги «содержание жилого помещения», а именно: о недопустимости применения в расчете площади квартиры.

Суть лжетеории

Статья 158 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) устанавливает:

«Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также **участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество** путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт».

Из приведенной нормы делается вывод, что при расчете платы за содержание жилья тариф, установленный в рублях с квадратного метра, должен умножаться не на площадь помещения в собственности, а **на площадь доли плательщика в общем имуществе**.

Логика понятна – раз речь идет о содержании общего имущества, об оплате расходов соразмерно доле в этом общем имуществе, то и умножать тариф надо на площадь этой

самой доли в этом самом общем имуществе.

Расчеты стоимости содержания

Для понимания принципиального различия принятого метода расчета и метода, предлагаемого изучаемой теорией, приведем пример:

Возьмем типичный пятиэтажный многоквартирный дом. Пусть площадь помещений в собственности будет 3000 кв.метров, количество квартир примем равным 60, площадь каждой квартиры 50 кв.метров (всего $60 \times 50 = 3000$). Площадь общих помещений МКД примем равной 450 метров. Тариф на содержание жилья пусть будет 15 рублей с квадратного метра.

Проведем расчет по применяемому методу и по правилам рассматриваемой теории. Для наглядности представим расчет в таблице:

| Применяемый метод | Предлагаемый теорией метод |
|---|---|
| <p>Стоимость содержания: $50 \text{ кв.м} \times 15 \text{ руб./кв.м} = \mathbf{750 \text{ рублей.}}$</p> | <p>Расчет ведется в несколько действий:</p> <p>1) Доля в общем имуществе: $50/3000 = 1/60;$</p> <p>2) Площадь доли в общем имуществе: $1/60 \times 450 = 7,5 \text{ кв.метра};$</p> <p>3) Стоимость содержания: $7,5 \text{ кв.м} \times 15 \text{ руб./кв.м} = \mathbf{112,5 \text{ рублей.}}$</p> |

Как видно из приведенного примера, расчет по методу сторонников рассматриваемой теории дает значительно более низкий результат. Это, собственно, главная причина, по которой количество сторонников такой лжетеории растет существенными темпами.

Расчет тарифа на содержание

Для понимания сути тарифа на содержание рассмотрим порядок его расчета.

Итак, сначала определяется перечень и периодичность работ и услуг по содержанию.

Разумеется, этот перечень не может быть меньше «Минимального перечня», утвержденного **ПП РФ от 03.04.2013 N290**. Сейчас не будем подробно разбирать вопрос состава услуг, поскольку рассматриваемая лжетеория его не затрагивает.

Далее оценивается стоимость каждой работы и услуги, включенной в состав сформированного перечня, путем суммирования находится общая стоимость перечня работ. Здесь необходимо отметить, что перечень работ устанавливается на год. Именно рассчитанная сумма и будет являться общей стоимостью работ и услуг по договору управления (при управлении домом управляющей организацией), либо сметной стоимостью (при управлении домом ТСЖ).

Почему важна плата именно за год? Дело в том, что в разное время года могут производиться разные виды работ. Например, летом промываются системы отопления, заделываются швы, зимой сбиваются сосульки и т.д. Это разные виды работ, и их стоимость будет разной, то есть и расходы в разные конкретные месяцы, в разные периоды года будут разными. А тариф на содержание жилья минимум в течение одного года должен быть одинаков – **часть 7 статьи 156 ЖК РФ** устанавливает: «Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме... устанавливается на срок не менее чем один год».

Поэтому сначала рассчитывают сумму, требующуюся за год, полученную годовую сумму (а в нее входит и обслуживание труб, и содержание общих помещений, и обслуживание земельного участка, и уборка подъездов, и посыпка противогололедными материалами, и ремонт всех видов общего имущества и т.д. и т.п.) необходимо превратить в ежемесячный платеж с каждой конкретной квартиры. Причем, таким образом, чтобы общая сумма, предъявленная к оплате собственникам в течение года, как раз и была равна рассчитанной годовой смете.

В настоящее время применяется следующий метод: годовая сумма делится на 12, в результате получается ежемесячная сумма. Полученная ежемесячная сумма делится на площадь помещений в собственности, таким образом получается тариф на содержание.

Рассматриваемая в **настоящей статье** лжетеория ни в коей мере не оспаривает такой порядок расчета тарифа, приверженцы теории не согласны лишь с тем, что для определения стоимости услуг по содержанию для конкретной квартиры указанный тариф умножается на площадь этой квартиры.

Вернемся к нашему примеру и покажем, откуда взялся тариф 15 рублей с квадратного метра в месяц.

Итак, совокупная стоимость услуг и работ по содержанию оценена в 540 000 рублей в год, в месяц это будет $540\,000 / 12 = 45\,000$ рублей. Полученную ежемесячную стоимость услуг разделим на площадь помещений в собственности: $45000 / 3000 = 15$. Это как раз и

есть тот самый тариф 15 рублей с квадратного метра в месяц.

Напомним – указанный порядок расчета не оспаривается сторонниками теории!

Теперь посчитаем, сколько же средств имеет право получить организация, оказывающая услуги по содержанию общего имущества, исходя из применяемого на данный момент метода расчета и исходя из метода, предложенного рассматриваемой теорией:

| Применяемый метод | Предлагаемый теорией метод |
|---|--|
| <p>1) Стоимость содержания жилья, ежемесячно предъявляемая к оплате собственнику одной квартиры: 750 рублей.</p> <p>2) Стоимость содержания жилья, ежемесячно предъявляемая к оплате собственникам всех квартир МКД: $750 \times 60 = 45\ 000$ рублей.</p> <p>3) Стоимость содержания жилья, предъявляемая к оплате собственникам всех квартир МКД за год: $45\ 000 \times 12 = \mathbf{540\ 000}$ рублей.</p> | <p>1) Стоимость содержания жилья, ежемесячно предъявляемая к оплате собственнику одной квартиры: 112,5 рублей.</p> <p>2) Стоимость содержания жилья, ежемесячно предъявляемая к оплате собственникам всех квартир МКД: $112,5 \times 60 = 6750$ рублей.</p> <p>3) Стоимость содержания жилья, предъявляемая к оплате собственникам всех квартир МКД за год: $6750 \times 12 = \mathbf{81\ 000}$ рублей.</p> |

Как видно из приведенного примера, количество средств, предъявляемых к оплате собственникам помещений дома за год, по принятому в настоящее время методу составляет 540 тысяч рублей, что соответствует рассчитанной годовой стоимости услуг, а вот результатом расчета в соответствии с теорией является сумма 81 тысяча рублей при той же самой годовой сметной стоимости услуг 540 тысяч рублей. Кто же должен оплатить недостающие 459 000 рублей? Авторы теории не дают ответов на этот вопрос. Единственное возникающее предположение – с точки зрения приверженцев теории указанные денежные средства должно само себе оплатить лицо, предоставляющее услуги по содержанию общего имущества. При этом, разумеется, ни качество, ни количество услуг снижаться не должно.

Варианты расчетов

Попробуем все же применить метод предлагаемой теории, изменив при этом порядок

расчета тарифа на содержание. А именно: установленную в примере ежемесячную стоимость услуг по содержанию 45 000 рублей разделим не на площадь помещений в собственности, а на площадь помещений общего пользования. Ведь если теория предлагает умножать тариф на долю в площади помещений в общем имуществе, то и при расчете тарифа разумным представляется применять именно площадь помещений в общем имуществе. Напомним, в нашем примере общая площадь квартир составляет 3000 кв.метров, а площадь помещений общего пользования 450 кв.метров. Для расчета тарифа, который может быть применен в предлагаемом теорией методе разделим рассчитанную сумму 45000 рублей не на 3000 кв.метров, а на 450 кв.метров: $45000 / 450 = 100$. То есть **тариф на содержание составит 100 рублей с квадратного метра!**

Теперь сравним два метода расчета, учитывая и различный подход к расчету тарифа на содержание:

| Применяемый метод | Предлагаемый теорией метод |
|-------------------|----------------------------|
|-------------------|----------------------------|

| | |
|---|--|
| <p>1) Стоимость услуг по содержанию ОИ МКД за год 540 000 рублей</p> <p>2) Стоимость услуг по содержанию ОИ МКД за месяц: $540000/12=45000$ рублей</p> <p>3) Общая площадь помещений в собственности: 3000 кв.метров (50кв.метров X 60 квартир)</p> <p>4) Площадь помещений общего пользования 450 кв.метров</p> <p>5) Тариф на содержание жилья (в рублях с кв.метра в месяц): $45\ 000 / 3\ 000 = 15$ руб./кв.м в мес.</p> <p>6) Стоимость содержания с каждой квартиры (площадь 50 кв.м): $15 \times 50 = 750$ рублей в месяц</p> <p>7) Общая стоимость содержания предъявляемая к оплате собственникам квартир за месяц: $750\ \text{руб.} \times 60\ \text{квартир} = 45000$ рублей</p> <p>8) Общая стоимость содержания предъявляемая к оплате собственникам квартир за год: $45000\ \text{руб.} \times 12\ \text{мес.} = 540\ 000$ рублей</p> | <p>1) Стоимость услуг по содержанию ОИ МКД за год 540 000 рублей</p> <p>2) Стоимость услуг по содержанию ОИ МКД за месяц: $540000/12=45000$ рублей</p> <p>3) Общая площадь помещений в собственности: 3000 кв.метров (50кв.метров X 60 квартир)</p> <p>4) Площадь помещений общего пользования 450 кв.метров</p> <p>5) Тариф на содержание жилья (в рублях с кв.метра в месяц): $45\ 000 / 450 = 100$ руб./кв.м в мес.</p> <p>6) Доля собственника каждой квартиры в общем имуществе: $50/3000 = 1/60$;</p> <p>7) Площадь доли собственника каждой квартиры в общем имуществе: $1/60 \times 450 = 7,5$ кв.метра;</p> <p>8) Стоимость содержания с каждой квартиры: $100 \times 7,5 = 750$ рублей в месяц</p> <p>9) Общая стоимость содержания предъявляемая к оплате собственникам квартир за месяц: $750\ \text{руб.} \times 60\ \text{квартир} = 45000$ рублей</p> <p>10) Общая стоимость содержания предъявляемая к оплате собственникам квартир за год: $45000\ \text{руб.} \times 12\ \text{мес.} = 540\ 000$ рублей</p> |
|---|--|

Как видим, расчеты по обоим методам совпали! Но результат расчета по методу рассматриваемой теории будет верным только в том случае, если применяется тариф **не 15 рублей с квадратного метра в месяц, а 100!**

Однако, сторонники теории абсолютно не согласны с тем, что для расчета тарифа необходимо применять площадь помещений общего пользования – ведь цель их рассуждений состоит не в поиске истины, а в стремлении любым способом доказать, что плата за содержание жилья завышена! И доводы могут быть совершенно абсурдными, система доказательств может противоречить логике, а исходные данные для построения этой системы могут абсолютно не соответствовать ни законодательству, ни здравому смыслу.

Тем не менее, применив альтернативный метод расчета тарифа на содержание, проведя расчет по предлагаемому рассматриваемой теорией методу (кстати, расчет более сложный, чем применяемый сейчас – лжетеоретики всегда предлагают сложные расчеты для минимизации возможности в них разобраться!), вроде бы можно признать, что такой метод имеет право на существование – ведь итоговые цифры совпали. Однако, на самом деле это не так!

Несостоятельность теории

Самый главный аргумент против рассматриваемой теории заключается в необоснованности выбора в качестве количественного показателя **площади доли** в общем имуществе!

На первый взгляд, кажется разумным, что если речь идет об общем имуществе, то и расчет можно проводить, опираясь на площадь помещений, входящих в состав общего имущества, рассчитывая площадь доли собственников конкретных квартир. Однако, необходимо учесть ряд обстоятельств.

Часть 1 статьи 36 ЖК РФ устанавливает: «Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников

помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности».

Как видно из процитированной нормы, **к общему имуществу дома относятся не только помещения общего пользования, но и земельный участок, крыши, различные конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование.** То есть общее имущество не может быть измерено в каких-то универсальных единицах измерения! Площадь помещений и земельного участка можно измерить в квадратных метрах, объем труб можно измерить в кубических метрах, количество технических устройств (например, лампочек, выключателей) и таких объектов как элементы детских площадок можно измерить в штуках, длину электропроводки можно измерить в обычных метрах, количество крепежных деталей можно измерить в килограммах и т.д. и т.п.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N491, дополнительно устанавливают:

«2. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более

одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

...

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого

оборудования, расположенного на этих сетях.

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях...».

Так почему же сторонники теории предлагают умножать тариф именно на площадь доли собственности на общие помещения? А почему, например, не на длину доли собственности на перила в подъезде? А как быть, например, с такими многоквартирными домами, в составе которых лишь две квартиры, выход из которых осуществляется прямо на улицу? В таких домах может не быть никаких помещений общего пользования, но общее имущество имеется в виде крыши, несущих конструкций, земельного участка и т.д. С квадратного метра чего рассчитывать в этом случае тариф на содержание, если исходить из рассматриваемой теории?

А вот как раз принятый в настоящее время метод определения тарифа на содержание в рублях с квадратного метра помещений в собственности абсолютно соответствует действующему законодательству.

Математическое обоснование

Часть 1 статьи 37 ЖК РФ устанавливает: «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения».

Если вернуться к нашему примеру, то для предъявления к оплате всем собственникам помещений дома общей стоимости услуг по содержанию в размере 45 000 рублей необходимо эту сумму разделить на собственников пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

Доля собственника конкретной квартиры площадью 50 кв.метров: $50 / 3000 = 1/60$.

То есть стоимость содержания общего имущества для собственника этой конкретной

квартиры составит $1/60 \times 45\,000 = 750$ рублей.

Поскольку доля в праве собственности на общее имущество и, соответственно, доля в общей оплате стоимости содержания этого имущества, пропорциональны площади помещения собственника, то размер платы за содержание в зависимости от площади этого помещения можно записать в виде формулы:

$$P_i = C \cdot k \cdot S_i,$$

где:

P_i – размер платы за содержание жилья с собственника i -того помещения, руб./мес.;

C – размер платы за содержание жилья со всех собственников МКД, руб./мес.;

k – коэффициент пропорциональности (размерность необходимо определить);

S_i – площадь i -того помещения, m^2 .

Для определения размерности коэффициента пропорциональности представим формулу в виде:

$$k = P_i / (C \cdot S_i)$$

Представим размерности величин в формуле для определения размерности k :

$$[k] = (\text{руб./мес.}) / (m^2 \cdot \text{руб./мес.}) = 1 / m^2$$

А теперь рассчитаем числовое значение k , исходя из данных взятого нами примера:

$$k = P_i / (C \cdot S_i) = 750 / (45\,000 \cdot 50) = 750 / 2\,250\,000 = 1 / 3000$$

Таким образом, коэффициент пропорциональности представляет собой величину, обратную общей площади помещений в собственности: $k = 1 / 3000 \text{ м}^{-2}$. Поскольку величина $(C \cdot k)$ в течение года не меняется и является одинаковой для всех собственников помещений МКД, обозначим ее T :

$$T = C \cdot k$$

Для нашего примера:

$$T = C \cdot k = 45\,000 \cdot 1/3000 = 15$$

Именно величина 15 рублей с квадратного метра и является тарифом на содержание жилья. То есть тарифом на содержание жилья является величина, равная частному от деления стоимости услуг по содержанию на общую площадь помещений в собственности.

Перепишем формулу расчета размера платы за содержание жилья, предъявляемой к оплате собственнику i -того помещения с применением тарифа T :

$$P_i = C \cdot k \cdot S_i = T \cdot S_i,$$

где:

P_i – размер платы за содержание жилья с собственника i -того помещения, руб./мес.;

C – размер платы за содержание жилья со всех собственников МКД, руб./мес.;

k – коэффициент пропорциональности, $1/m^2$;

S_i – площадь i -того помещения, m^2 ;

T – тариф на содержание жилья, руб. / ($m^2 \cdot$ мес.).

Как видно из приведенной формулы, для расчета размера оплаты услуг по содержанию жилья для собственника i -того помещения используется именно площадь этого помещения, но никак не площадь помещений общего пользования. И тариф на содержание жилья необходимо умножить именно на площадь помещения, которым владеет этот собственник.

Юридическое обоснование

Статья 158 ЖК РФ устанавливает: «Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также **участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество** путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт».

Часть 1 статьи 37 ЖК РФ устанавливает: «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения».

Из двух приведенных норм следует, что размер платы за содержание общего имущества, предъявляемой к оплате собственнику конкретного помещения, пропорционален доле этого собственника в праве общей собственности на общее имущество. При этом указанная доля пропорциональна размеру площади того помещения, которым указанный собственник владеет. Следовательно, **размер платы за содержание пропорционален именно площади помещения, которым владеет собственник**. И коэффициентом пропорции выступает как раз тариф на содержание.

Сторонники лжетеории утверждают, что приведенный вывод вовсе не логичен, и законодательство не содержит прямого указания на то, что размер платы на содержание рассчитывается исходя из площади помещения, которым владеет собственник.

Опровергает такое мнение абзац 4 пункта 2 «Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвержденных **ПП РФ от 06.02.2006 N75**:

«"размер платы за содержание и ремонт жилого помещения" - 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...**»

Выводы

Теория о том, что расчет стоимости содержания жилья, подлежащей оплате собственниками помещений МКД, должен производиться с использованием площади помещений, входящих в состав общего имущества, ничем не подтверждается, а наоборот – опровергается приведенными в настоящей статье аргументами.

Привлекательность рассмотренной лжетеории для потребителей жилищно-коммунальных услуг заключается в том же самом постулате, который присущ большинству других мифов ЖКХ: «С потребителей требуют оплату в размере большем, чем положено». Именно этот лозунг способствует росту приверженцев опровергнутой в данной статье теории.

Развенчанный миф приводит лишь к **разжиганию вражды**, никаких позитивных последствий из такого **введения потребителей ЖКУ в заблуждение** быть не может.

По сути рассмотренных вопросов следует резюмировать, что для **расчета размера платы за содержание конкретного жилого помещения необходимо установленный размер платы за содержание («тариф»)** умножать именно на площадь этого помещения, иные варианты расчета не основаны на законе.

Дополнительная информация:

Обоснованная в настоящей статье позиция поддержана Минстроем России письмом от 30.12.2016 N 45049-АТ/04

Автор: Нифонтов Д.Ю.