

## 23.01.2017 | Разъяснения Минстроя по ряду вопросов ЖКХ

В конце 2016–начале 2017 года Минстрой России дал разъяснения по ряду вопросов жилищной сферы, издав соответствующие письма.

### Письмо Минстроя России от 17.11.2016 N 38396-ОД/04

Подтверждая свою позицию, ранее высказанную в письме от 07.10.2016 N33077-АТ/04, Минстрой разъяснил, что собственники помещений, не имеющие свидетельства о регистрации права собственности, для целей участия в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и оформления своего решения предоставляют выписку из ЕГРП.

Минстрой отмечает, что 15 июля 2016 года вступила в силу норма, согласно которой государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимость удостоверяется только выпиской из ЕГРП. Выдача свидетельств о государственной регистрации прав, в том числе повторных, прекращена. Одновременно с этим Жилищным кодексом РФ установлено, что в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, указываются в том числе сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме. Таким документом, в случае отсутствия свидетельства о регистрации права, **по мнению Минстроя России** является выписка из ЕГРП.

### Письмо Минстроя России от 30.12.2016 N 45049-АТ/04

Минстрой указывает, что для расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственника в многоквартирном доме используется площадь помещения, которым владеет собственник, а не площадь помещений общего пользования.

Минстрой разъясняет, что согласно Правилам содержания общего имущества в

многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании должны утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества исходя из требований, установленных Правилами, и минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.

Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается не менее чем на 1 год, годовая сумма делится на 12 месяцев, в результате получается ежемесячная сумма, которая делится на площадь помещений в собственности. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещений в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Размер платы за содержание общего имущества, предъявляемый 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.

Указанная позиция доказана в размещенной на сайте АКАТО статье **Дмитрия Нифонтова «Площадь чего применяется при расчете стоимости содержания?»**, входящей в цикл «Мифы ЖКХ».

## **Письмо Минстроя России от 30.12.2016 N 45051-АТ/04**

Минстрой указывает, что ЖК РФ содержит прямое указание о направлении копии решения о смене управляющей организации в действующую управляющую организацию.

Минстрой разъясняет, что согласно части 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в МКД и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. При этом согласно части 1 статьи 46 ЖК РФ копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в МКД подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания собственников помещений в МКД.

На основании Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416, в случае

принятия общим собранием решения о смене способа управления МКД, истечения срока договора управления МКД или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, уведомления о принятом на собрании решении с приложением копии такого решения.

Организация, ранее управлявшая МКД и получившая такое уведомление, передает техническую документацию на МКД, иные документы, связанные с управлением МКД, а также иные необходимые документы и сведения организации, выбранной собственниками помещений в МКД для управления этим домом по акту приема-передачи не позднее срока, установленного ЖК РФ.

## **Письмо Минстроя России от 09.01.2017 N 44-ОД/04**

Минстроем России разъяснены вопросы, касающиеся выполнения мероприятий по повышению энергетической эффективности и энергосбережению в МКД.

Сообщается, что при расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электроэнергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством РФ.

Управляющая организация — исполнитель коммунальных услуг имеет право использовать средства, полученные от применения повышающих коэффициентов, на установку индивидуальных приборов учета и на другие мероприятия по повышению энергетической эффективности и энергосбережению, утвержденные органом исполнительной власти субъекта РФ, если иное прямо не предусмотрено договором управления многоквартирным домом, либо решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Необходимо отметить, что в своем письме Минстрой ссылается на пп. «у(1)» п. 31 постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, который утратил силу с 01.01.2017 (т.е. на момент изготовления письма Минстроя уже не действовал) в соответствии с **ПП РФ от 26.12.2016 N1498**.

## **Письмо Минстроя России от 13.01.2017 N 570-АЧ/04 «Об изменениях законодательства о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»**

Минстрой России информирует об изменении сроков внесения сведений в государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства.

Сообщается о принятии Федерального закона от **28.12.2016 N 469-ФЗ** «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым, в частности:

- обязанность лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, а также лиц, осуществляющих поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, сведений в ГИС ЖКХ, по размещению информации в ГИС ЖКХ переносится с 1 июля 2016 года на 1 июля 2017 года, а в городах федерального значения — на 1 июля 2019 года;
- переносится срок наступления административной ответственности для поставщиков информации в ГИС ЖКХ за неразмещение или размещение не в полном объеме информации — с 1 января 2017 года на 1 января 2018 года, а в городах федерального значения — на 1 июля 2019 года;
- переносится срок, с начала течения которого платежный документ считается не представленным потребителю жилищно-коммунальных услуг, в случае если информация о размере платы, подлежащей внесению потребителем, не размещена в ГИС ЖКХ или размещенная информация не соответствует платежному документу на бумажном носителе — с 1 января 2017 года на 1 января 2018 года, а в городах федерального значения — на 1 января 2020 года.

**Скачать Письмо Министра России от 17.11.2016 N 38396-ОД/04 > > >**

**Скачать Письмо Министра России от 30.12.2016 N 45049-АТ/04 > > >**

**Скачать Письмо Министра России от 30.12.2016 N 45051-АТ/04 > > >**

**Скачать Письмо Министра России от 09.01.2017 N 44-ОД/04 > > >**

**Скачать Письмо Министра России от 13.01.2017 N 570-АЧ/04 > > >**