Электронный документ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

12.05.2025 № 27232-ДН/04

На №_____от_____

Министерство
строительство и жилищно-
коммунального хозяйства
Красноярского края

priem@krasmistroy.ru

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение Министерства строительство и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края от 17 апреля 2025 г. № 82-3153 (вх. Минстроя России от 18 апреля 2025 г. № 68492/МС) и в рамках компетенции сообщает следующее.

На основании Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности.

В абзаце 2 пункта 36 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (ред. 29 августа 2024 г.) (далее – Правила № 354), предусмотрено, что в случаях использования при расчете размера платы за коммунальные услуги сведений о размере площади жилого дома, размере площади помещения в многоквартирном доме используются сведения, содержащиеся в документах государственного технического учета, сведения о правах на объекты недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – Реестр) и иных документах, подтверждающих право владения (пользования) жилым домом, помещением в многоквартирном доме. В случае расхождения (противоречия) сведений о размере площади жилого дома, помещения в многоквартирном доме, содержащихся в документах государственного технического учета, а также документах, подтверждающих право владения (пользования) жилым домом, помещением в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, приоритет имеют

сведения, содержащиеся в реестре, и расчет платы за коммунальные услуги в случаях, предусмотренных Правилами № 354, производится в соответствии с ними начиная с расчетного периода, в котором исполнителю представлены сведения, содержащиеся в реестре.

Из приведенной нормы следует, что с 1 марта 2025 года при расчете размера платы за коммунальные услуги при расхождении сведений о размере площади жилого дома, помещений в многоквартирном доме предусмотрен приоритет сведений, содержащихся в реестре. При этом расчет платы за коммунальные услуги производится начиная с расчетного периода, в котором исполнителю представлены сведения, содержащиеся в Реестре.

По мнению Департамента развития ЖКХ, указанное положение пункта 36 Правил № 354 не может применяться по аналогии, предусмотренной статьей 7 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), для начисления платы за содержание жилого помещения, платы за наем жилого помещения и взносов на капитальный ремонт по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник должен нести бремя содержания принадлежащего ему имущества.

В соответствии со статьей 158 ЖК РФ 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 статьи 37 ЖК РФ следует, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Согласно части 1 статьи 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 ЖК РФ.

В силу пункта 1 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и иными законами.

Как установлено пунктом 2 статьи 8.1 ГК РФ, права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный

реестр, если иное не установлено законом. При этом в Жилищном кодексе Российской Федерации в отличие от пункта 36 Правил №354 отсутствуют положения, устанавливающие, что расчет платы за содержание жилого помещения, платы за наем и взносов на капитальный ремонт производится начиная с расчетного периода, в котором исполнителю представлены сведения, содержащиеся в Реестре.

Таким образом, из вышеприведенных положений действующего законодательства следует, что при расчете платы за содержание жилого помещения, платы за наем и взносов за капитальный ремонт используются данные о площади помещения, принадлежащие собственнику и указанные в Реестре. При расхождении сведений у исполнителя и у потребителя о площади помещения потребителю возможен перерасчет за весь период использования исполнителем недостоверных сведений о площади помещения, принадлежащего потребителю, исходя из сведений, содержащихся в Реестре.

Дополнительно сообщаем, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства Д.Ю. Нифонтов

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в системе электронного документооборота Минстроя России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: **Нифонтов Дмитрий Юрьевич**
Сертификат: 00C7E048C645212C98EAA43B781A33C538
Действителен: 08.05.2024 до 01.08.2025

Исп. Лакеева Елена Евгеньевна, тел.: 8 (495) 647-15-80, доб. 53040