



**НИЖЕГОРОДСКИЙ РАЙОН  
ДОМОУПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

**Открытое акционерное общество  
«Домоуправляющая Компания Нижегородского района»**

603005, г. Н. Новгород  
ул. Ульянова, д.6  
ИНН 5260162203  
КПП 526001001  
ОГРН 1055238198564  
Тел.: 8(831) 272 51 51  
Факс: 8(831) 439 05 62  
№ 3850 от 13.11.12  
на вх. № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Вр.и.о. руководителя управления  
Федеральной антимонопольной службы по  
Нижегородской области

Гребневу Ю.Н.

603000, город Нижний Новгород,  
пл. Горького, д. 6

В ответ на ваше требование от 05.12.2012 № ЮТ -03/7291 о предоставлении информации ОАО «ДК Нижегородского района» сообщает следующее:

1. В соответствии с пунктом 2 ст.154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников помещения в многоквартирном доме включает в себя:

Плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В связи с этим, а так же руководствуясь, заключенными договорами управления ОАО «ДК Нижегородского района» оказывает собственникам помещений в многоквартирном доме следующие услуги:

- а) Управление многоквартирным домом
- б) Содержание общего имущества многоквартирного дома
- в) Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома
- г) Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (его отдельных частей/элементов).

При этом, в силу пункта 7 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем

Руководитель управления  
Вх. 3279 от 13.12.12

собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 настоящего Кодекса.

Таким образом, в силу прямого указания в законе размер платы за предоставление ОАО ДК «Нижегородского района» указанных услуг устанавливается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок определения цены Договора управления, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а так же порядок внесения такой платы определен разделом 5 Договора управления.

В пределах финансирования, осуществляемого собственниками, ОАО «ДК Нижегородского района» выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенным в Приложении 4 Договора управления.

Согласно п.2.2 Приложения № 4 содержание общего имущества включает в себя освещение помещений общего пользования и наружное освещение, а именно: замена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп; ремонт полугерметичной осветительной арматуры; замена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения, выключателей и отдельных участков электропроводки; замена светильников наружного освещения.

2. Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее Правила), содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества включает в себя, в том числе, и освещение помещений общего пользования (подпункт «б» пункта 11 Правил) до 06.05.2011 (в ред. Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

Исходя из разъяснения, данного Министерством регионального развития РФ в письме от 18.06.2007 № 11356-ЮТ/07, о применении указанного подпункта Правил в соотнесении с подпунктом «з» пункта 11 Правил и с пунктом 13 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ № 307), освещение помещений общего пользования трактуется как содержание и ремонт электросетей многоквартирного дома, светильников, то есть выполнение работ по созданию условий для подачи электроэнергии в места общего пользования и обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг.

С 01.09.2012 Правила предоставления коммунальных услуг гражданам № 307 утратили силу.

В силу пункта 8 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 Министерство регионального развития РФ уполномочено давать

разъяснения о применении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, данные разъяснения применимы на практике.

В подтверждение изложенной позиции, в Постановление Правительства РФ № 491 внесены изменения (ред. от 06.05.2011). В настоящий момент содержатся в следующей редакции: подпункт «б» пункта 11 трактуется, как «обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения»

Следовательно, стоимость потребленной электроэнергии в местах общего пользования не входит и не входила в состав платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, о чем даны вышеуказанные разъяснения.

Действующее нормативно-правовое регулирование определяет электрическую энергию, израсходованную в местах общего пользования, как коммунальную, а не жилищную услугу.

Электрическая энергия, подаваемая на работу приборов освещения помещений общего пользования и для работы электрического оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, должна оплачиваться в составе коммунальной услуги «электроснабжение» наряду с электроэнергией, потребленной согласно показаниям индивидуального прибора учета.

Порядок расчета размера платы за коммунальную услугу, представленную за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, осуществляется в соответствии с разделом III Приложения № 2 к «Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Приложение № 2), утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

Потребителем данной коммунальной услуги (как и других коммунальных услуг) являются собственники и нанимателями помещений в многоквартирном доме, и обязанность по оплате данной коммунальной услуги лежит именно на них.

Таким образом, электроэнергия, потребляемая в местах общего пользования, не входит в перечень работ, оплачиваемых собственниками по статье «содержание и ремонт», а потому размер платы за содержание не может быть уменьшен на стоимость этой услуги.

3;4. ОАО «ДК Нижегородского района» сообщает, что управляющая организация не направляла в ОАО «Нижегородская сбытовая компания» сведения о площадях многоквартирных домов.

Кроме того, ОАО «ДК Нижегородского района» не производит расчетов за коммунальную услугу освещение мест общего пользования и не может пояснить порядок определения площадей в данном случае.

Приложение:

1. Определение Высшего Арбитражного суда РФ № 7416/08 от 14 июля 2008 «Об отказе в передаче дела в президиум высшего арбитражного суда РФ.
2. Проект договора управления многоквартирным домом

Генеральный директор



А.В. Паршин

**Фатыхова Г.С.**

**419 70 05**

**Милютин Д.А.**

**411 87 73**