**2. Жилищно-коммунальные услуги**

Статья 154 Жилищного Кодекса РФ устанавливает платежи:

-для нанимателей жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (ч. 1);

-для собственников жилых помещений в многоквартирном доме (ч. 2);

Собственники помещений в многоквартирных домах и наниматели жилья обязаны нести расходы по оплате за жилое помещение и за коммунальные услуги. Структура обязательных платежей (плата за жилое помещение и коммунальные услуги) для собственников помещения в многоквартирном доме определена п.3 и 4 ст.154 ЖК РФ и представлена в таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| № п/п | Статья затрат |
| **1.** | **Содержание и ремонт жилого помещения (п.3ст.154 ЖК РФ)** |
| 1.1. | Услуги и работы по управлению многоквартирным домом |
| 1.2. | Содержание общего имущества в многоквартирном доме |
| 1.3. | Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме |
| 1.4. | Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме |
| **2.** | **Коммунальные услуги (п.4 ст.154 ЖК РФ)** |
| 2.1. | Холодное и горячее водоснабжение |
| 2.2. | Водоотведение |
| 2.3. | Электроснабжение |
| 2.4. | Газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах) |
| 2.5. | Отопление (теплоснабжение\*, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)  *\* В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ под теплоснабжением понимается обеспечение потребителей тепловой энергии тепловой энергией, теплоносителем, в том числе поддержание мощности.* |

Структура каждой статьи затрат зависит от технической оснащенности, степени благоустройства, требований собственников к комфортности и безопасности проживания в доме, а также прочих особенностей многоквартирного дома. Например, статья «Услуги и работы по управлению многоквартирным домом» может включать в себя: заработную плату с начислениями АУП, вознаграждение членам правления ТСЖ, комиссию платежных агентов, осуществляющих прием платежей физических лиц, канцелярские расходы, юридические и нотариальные услуги, оплату услуг связи и прочие.

Статья «Содержание общего имущества в многоквартирном доме» включает в себя: эксплуатацию и обслуживание инженерных систем, техническое содержание лифтов, уборку помещение и придомовой территории; благоустройство дома и придомовой территории, вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) и прочее.

Перечень коммунальных услуг Жилищным кодексом РФ установлен исчерпывающий, закрытый.

Оплата коммунальных услуг осуществляется гражданами, проживающими в жилых помещениях, относящихся к жилищному фонду независимо от форм собственности, по единым правилам, условиям и тарифам, установленным уполномоченными органами. Порядок расчета тарифов устанавливается в соответствии с федеральными законами.

Плата за жилое помещение для нанимателя и плата для собственника помещения в многоквартирном доме разнятся.

Во-первых, наниматели платят за наем жилья, а собственники нет. Во-вторых, плата за содержание и ремонт жилого помещения, которую обязаны вносить и наниматели, и собственники, для последних включает также расходы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. А наниматели данные расходы не несут, поскольку капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств бюджета собственника жилого фонда (Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование).

Статьей 156 ЖК РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, установлены требования к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в зависимости от способов управления многоквартирным домом. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, органами управления ТСЖ в соответствии с уставом, или в случае, указанном в пункте 34 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, органом местного самоуправления как одна величина.

В соответствии со статьями 39,156 и 158 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв.м. общей площади помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме должны нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме наравне с собственниками жилых помещений.

Учитывая, что объем услуг зависит от эксплуатационных показателей и потребительских свойств дома (т.е. срока эксплуатации и степени физического износа, наличия того или иного вида внутридомового инженерного оборудования, этажности, материала стен и других особенностей), периодичности оказания услуг, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рекомендуется устанавливать дифференцированно для каждого многоквартирного дома.

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном 24

доме соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество (ст.39, п.1.ст.158 ЖК РФ). Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади данного помещения в соответствии с п.1 ст.37 ЖК РФ.

**2.1. Общие вопросы**

**Когда и у кого возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги?**

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 следующих лиц:

-       нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

-       арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

-       нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

-       члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

-       собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение (ст.153 ЖК).

**Каковы сроки внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги?**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно на основании платежных документов, представленных не позднее 1 числа месяца и до 10 числа месяца, следующего за истекшим, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом

**Кто и в какие сроки должен информировать жильцов об изменении платы за жилое помещение и коммунальные услуги?**

Наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в новом размере, если иной срок не установлен договором управления (п.13 ст.155 ЖК РФ). Т.е. о новых тарифах, вводимых с 1 января, информация должна быть предоставлена не позднее 31 декабря предыдущего года.

**Действительно ли существует закон, согласно которому при наличии задолженности свыше 6 месяцев могут принудительно выселить из жилого помещения?**

Да, действительно существует. Согласно ст. 90 ЖК РФ выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения происходит в случае, если они в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Они могут быть выселены по решению суда с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Данная норма применима к нанимателям жилого помещения по договору социального найма и по договору найма жилого помещения государственного или жилищного фонда.

**Какие услуги мы оплачиваем за каждого человека, а какие - за квадратный метр?**

Плата за жилое помещение не зависит от количества зарегистрированных человек. Жилищный кодекс РФ устанавливает, что собственники квартир обязаны нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно своей доле в праве общей собственности. Доля в праве общей собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры (ст. 39, 42, 156 ЖК РФ), таким образом, размер платы за содержание жилья устанавливается на квадратный метр.

Платежи за коммунальные услуги (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение) осуществляются по показаниям приборов учета. При их отсутствии, платеж рассчитывается исходя из нормативов потребления каждого вида услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ.

**Какой период времени необходимо хранить квитанции об оплате за жилищно-коммунальные услуги?**

Сроки хранения квитанций об оплате жилищно-коммунальных услуг законодательством не установлены, но в соответствии с Гражданским кодексом РФ срок исковой давности для взыскания задолженности составляет три года. Соответственно, рекомендуем хранить квитанции об оплате коммунальных услуг не менее трех лет.

**Куда можно производить оплату за жилищно-коммунальные услуги?**

В зависимости от реализуемого способа управления многоквартирным домом собственники и наниматели осуществляют оплату за жилое помещение и коммунальные услуги в следующем порядке:

1) при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищно-строительным, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом:

а) члены указанных организаций вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления ТСЖ или ЖСК (ч. 5 ст. 155 ЖК РФ);

б) собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ или ЖСК (ч.6 ст. 155 ЖК РФ);

2) собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ или ЖСК и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации (ч. 7 ст. 155 ЖК РФ);

3) собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 9 ст. 155 ЖК РФ);

4) наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации (ч. 4 ст.155 ЖК).

При этом, наймодатель жилого помещения, управляющая организация, иное юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которым вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представитель вправе осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственниками жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов (ч.15 ст.155 ЖК).

Т.е. если управляющая организация, (ТСЖ, ЖСК) заказала платежному агенту (например специализированной организации - расчетно-кассовый центр) услуги по приему платежей граждан за жилое помещение и коммунальные услуги, то оплату можно производить в РКЦ.

**Каковы особенности оплаты за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляющими непосредственное управление домом?**

В случае непосредственного управления каждый из собственников от своего имени заключает договоры на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро-, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Соответственно каждый по отдельности несет ответственность, связанную с неисполнением обязательств по оплате за предоставленные услуги.

Что касается оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, то для этого заключается отдельный договор с соответствующими лицами - по решению общего собрания собственников. При этом все или большинство собственников выступают в качестве одной стороны такого договора.

От имени собственников помещений в указанном доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников. Но может быть и иное лицо, имеющее доверенность в письменной форме, выдаваемой всеми или большинством собственников.