



Плату за жилое помещение и коммунальные услуги граждане и организации в Российской Федерации обязаны вносить своевременно и полностью. Эта обязанность возникает: 1) с момента заключения такого договора социального найма жилого помещения; 2) с момента заключения договора аренды жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда; 3) с момента заключения договора найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда; 4) с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом; 5) с момента возникновения права собственности на жилое помещение. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления. Для более точного раскрытия темы эссе изучим подходящую статью Жилищного Кодекса.

Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- 3) плату за коммунальные услуги.

1.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:

1) плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со статьей 156.1 настоящего Кодекса;

2) плату за коммунальные услуги.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5. В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего

имущества в многоквартирном доме.

Услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов, уборке лестничных клеток и придомовой территории (земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома) в соответствии с п. 11 правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, входят в состав платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

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 (ст. 30 ЖК РФ), что собственник жилого помещения несет расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно своей доле в праве общей собственности, при этом доля в праве общей собственности пропорциональна размеру общей площади жилого помещения, т.е. проще соразмерно площади своей квартиры (ст.ст. 30, 39, 42 ЖК РФ). Таким образом, размер платы за жилое помещение рассчитывается из общей содержание жилья устанавливается на квадратный метр.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке (ст. 157 ЖК РФ).

Оплата за отопление рассчитывается исходя из занимаемой площади жилья. При наличии коллективных приборов учета тепловой энергии в расчет платы за отопление принимаются среднемесячные показатели за предыдущий год, с последующим перерасчетом в конце года.

Платежи за другие коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение) осуществляются по показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учета, а при их отсутствии, платеж рассчитывается исходя из нормативов потребления каждого вида услуг на человека, установленных органом местного самоуправления.

Отличается ли квартплата, которую платят собственники, от квартплаты, которую платят наниматели?

Согласно ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом является деятельностью, обеспечивающей благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг всем гражданам, проживающим в таком доме.

К числу таких проживающих относятся как граждане - собственники, так и граждане - наниматели, которым соответствующие жилые помещения предоставлены на условиях, предусмотренных действующим законодательством, в частности на условиях договора социального найма жилого помещения.

В силу норм жилищного законодательства РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма несет бремя содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома в том размере, который для него установлен органами местного самоуправления, независимо от того, выбран или не выбран собственниками помещений многоквартирного дома тот или иной способ управления таким домом. Наличие разницы между платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленной для нанимателей жилого помещения органами местного самоуправления, и соответствующей платой, предусмотренной договором управления для собственников помещений, предполагает обязанность по ее перечислению управляющей организации наймодателем, а не нанимателем. Данное правило носит общий характер и каких-либо исключений из него ЖК РФ не предусматривает.

Согласно статье 159 ЖК РФ, субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в том случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг (устанавливаемого по правилам ч. 6 ст. 159 ЖК РФ) превышают величину, соответствующую наиболее допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования им, образования или ликвидации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством России.