|  |
| --- |
| **Каков порядок оплаты жилья и коммунальных услуг?** |

|  |
| --- |
| Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает плату за управление МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную и горячую воду, электрическую и тепловую энергию и др. Плата вносится ежемесячно до 10-го числа следующего месяца, если договором управления МКД либо решением общего собрания не установлен иной срок. Способы внесения платы различны. |

|  |
| --- |
| **Составляющие платы за жилое помещение и коммунальные услуги** |

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги по общему правилу включает (ст. 154 ЖК РФ):

плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом (далее - МКД), за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД;

плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодную и 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 плату за жилое помещение для нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда дополнительно включается плата за пользование жилым помещением (плата за наем). При этом капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет собственника жилищного фонда (п. п. 1, 2 ч. 1 ст. 154 ЖК РФ).

**Обратите внимание!** Несоблюдение письменной формы договора социального найма жилого помещения не освобождает нанимателя от обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя плату за наем жилого помещения и плату за коммунальные услуги (ч. 1.1 ст. 154, ст. 156.1 ЖК РФ).

В плату за жилое помещение для собственника помещения дополнительно включается взнос на капитальный ремонт (п. 2 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ).

Следует учитывать, что для ряда категорий граждан предоставляется компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, а также могут быть предусмотрены компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ч. 1 ст. 160, ч. 2.1 ст. 169 ЖК РФ; ч. 14 ст. 17 Закона от 24.11.1995 N 181-ФЗ).

В единый платежный документ также может включаться абонентская плата за услуги связи для целей телевещания, установленная на основании письменного договора на оказание услуг связи, заключаемого с абонентом (владельцем помещения в МКД). Если абонентская плата за услуги связи включена в единый платежный документ в отсутствие такого договора, собственник (наниматель) помещения вправе требовать ее исключения из единого платежного документа и не оплачивать услуги, которыми он не пользуется (п. п. 12, 26 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 22.12.2006 N 785; Письмо Минстроя России от 13.07.2016 N 21928-АЧ/04).

|  |
| --- |
| **Размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги** |

Размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации. Такое предложение должно быть размещено на досках объявлений в МКД не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников помещений в МКД. Исключение составляет определение размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, для которого применяется особый порядок, в том числе и путем принятия решения на общем собрании (ч. 7, 9.2 ст. 156 ЖК РФ; п. 31 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Решение об изменении размера платы за содержание жилого помещения принимается более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (Письмо Минстроя России от 06.09.2019 N 32453-ОГ/04).

Договором управления МКД может быть предусмотрена индексация тарифов размера платы за содержание жилого помещения (Письмо Минстроя России от 26.12.2018 N 51876-ОО/04).

При этом действующее законодательство не предусматривает возможность самовольного увеличения управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения в МКД, в том числе на уровень инфляции или индекс потребительских цен, без решения общего собрания собственников помещений в таком доме. Однако собственники могут принять решение, дающее управляющей организации право индексировать размер платы без ежегодного оформления его изменений решениями общих собраний собственников (Определение Верховного Суда РФ от 05.07.2019 N 307-ЭС19-2677 по делу N А21-463/2018).

Собственники тоже не могут в одностороннем порядке без учета предложений управляющей организации принять решение на общем собрании об уменьшении установленного договором управления МКД размера платы за содержание жилого помещения или изменении порядка его определения. В противном случае управляющая организация может обратиться в суд для признания такого решения недействительным (Письмо Минстроя России от 12.07.2019 N 25373-ИА/04).

Размер платы за наем и платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МКД либо об установлении размера такой платы, устанавливается органами местного самоуправления (в гг. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - как правило, органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) с учетом утвержденных методических рекомендаций (ч. 3 ст. 156, ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

При этом перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, утвержденный собственниками помещений либо органом местного самоуправления, не может быть меньше Минимального перечня (Письмо Минстроя России от 17.03.2016 N 7513-ОЛ/04).

Размер платы за коммунальные услуги (в том числе за холодную и горячую воду, электроэнергию, тепловую энергию, газ) рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета (при их отсутствии - исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг), и по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном законодательством РФ о государственном регулировании цен (тарифов) (ч. 4 ст. 154, ч. 1, 2 ст. 157 ЖК РФ; п. 38 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

В определенных случаях органы госвласти субъектов РФ могут принять решение об оплате коммунальной услуги по отоплению равномерно за все расчетные месяцы календарного года (пп. "а" п. 1 Постановления Правительства РФ от 27.08.2012 N 857;).

|  |
| --- |
| **Сроки внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги** |

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца включительно, следующего за истекшим месяцем. При этом договором управления МКД либо решением общего собрания членов ТСЖ (ЖК, ЖСК) может быть установлен иной срок внесения платы (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ; п. 30 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 22).

По общему правилу за несвоевременную и (или) неполную оплату жилого помещения и коммунальных услуг предусмотрена обязанность должников уплатить кредитору пени в установленных размере и порядке (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ).

**Обратите внимание!** В связи с коронавирусной инфекцией с 06.04.2020 до 01.01.2021 неустойка (штрафы, пени) за неоплату или неполную оплату коммунальных услуг не начислялись и не взыскивались, в том числе если сумма основного долга образовалась до 06.04.2020 (Постановление Правительства РФ от 02.04.2020 N 424; Вопрос 7 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020).

За несвоевременную и (или) неполную уплату взносов на капитальный ремонт предусмотрена обязанность собственников помещений уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты (ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ).