

О структуре и порядке внесения платы за жилищно-коммунальные услуги

Структура платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги определена ст. 154 Жилищного кодекса РФ и отличается в зависимости от того, является ли гражданин собственником, либо нанимателем жилого помещения.

Для граждан, являющихся нанимателями жилого помещения (по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда) плата за жилищно-коммунальные услуги включает плату за пользование жилым помещением (плата за наем), уплачиваемую наймодателю; плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном; плату за коммунальные услуги.

Для собственника жилого помещения в многоквартирном доме плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги.

В свою очередь, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Статьей 155 Жилищного кодекса РФ определен ***порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги*** - ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ).

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений 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 (в случае, если собственниками помещений дома выбран способ управления – управление управляющей организацией).

Члены ТСЖ вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления ТСЖ.

Собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами ТСЖ, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ.

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие ***непо-***

средственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Управляющие организации, ТСЖ, которые получают плату за коммунальные услуги от граждан, обязаны осуществлять расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме, с лицами, с которыми такими управляющими организациями и ТСЖ заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Законом предусмотрена возможность внесения гражданами платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям (ч.ч. 6.3, 7, 7.1 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (решения общего собрания членов ТСЖ – в случае, если в доме создано ТСЖ), собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям (поставщикам горячей, холодной воды, отопления, электроэнергии). При этом внесение гражданами платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей компанией, либо ТСЖ, которые отвечают перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Таким образом, в случае неисполнения (во избежание такого неисполнения) управляющей компанией, ТСЖ обязанности по перечислению ресурсоснабжающим организациям денежных средств, оплаченных жителями многоквартирных домов за коммунальные услуги, собственникам помещений многоквартирного дома целесообразно на общем собрании собственников решить вопрос о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

Принятие собственниками помещений дома вышеуказанных решений позволит избежать ситуаций, когда оплаченные жителями многоквартирных домов в управляющую компанию, либо ТСЖ денежные средства не перечислялись компанией поставщикам коммунальных ресурсов, как это имело место в пгт. Краснобродский.

Так, в мае 2014 года, после окончания отопительного сезона, теплоснабжающая организация ООО «ЭнергоКомпания» была вынуждена прекратить подачу жителям многоквартирных домов пгт. Краснобродский не только отопления, но и горячей воды по причине неперечисления управляющей компанией в

теплоснабжающую организацию денежных средств в размере 5,9млн. рублей, оплаченных в управляющую компанию жителями домов за коммунальные ресурсы.

Законом предусмотрено право наймодателя жилого помещения, управляющей организации, иного юридического лица, которым в соответствии с Жилищным кодексом РФ вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда и собственниками жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов (в г. Белово таковым является ООО «Беловский центр коммунальных платежей»), осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

В завершении необходимо отметить, что неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в [порядке](#), утвержденном постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

И.о. прокурора города

советник юстиции

Н.Е. Куликова