



## **Жилищно-коммунальные услуги: кто, за что и в каком размере платит**

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

а) плату за содержание и ремонт жилого помещения:

- плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- плата за услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- плата за услуги по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

б) плату за коммунальные услуги:

- за холодное водоснабжение;
- за горячее водоснабжение;
- за водоотведение;
- за электроснабжение;
- за газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- за отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

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 пунктом 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постанов-



лением 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 (статьи 30, 39, 42 ЖК РФ).

Согласно статье 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.



Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

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 собрании собственников помещений в таком доме. Размер





платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

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 (статья 157 ЖК РФ).

Оплата за отопление рассчитывается исходя из занимаемой площади жилья. При наличии коллективных приборов учета тепловой энергии в расчет платы за отопление принима-



ются 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.

Согласно статье 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.

Уполномоченный по правам человека  
в Новосибирской области  
630011, г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 3,  
тел. (383) 223-37-62 (запись на прием)

[www.upchnso.ru](http://www.upchnso.ru)