



КАК ЖИТЕЛЮ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ РАЗОБРАТЬСЯ В ОПЛАТЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ?





УВАЖАЕМЫЕ ЖИТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ!

Жилищно-коммунальное хозяйство объединяет в себе большое количество участников: поставщики коммунальных услуг, исполнители – управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы и конечно мы с вами – потребители жилищно-коммунальных услуг.

От того насколько налажено взаимодействие всех участников данного процесса зависит не только качество обеспечения коммунальными услугами и содержания общего имущества многоквартирного дома, но и в конечном итоге, комфортность нашего проживания.

Одной из основных обязанностей собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах является своевременная и полная оплата за жилое помещение и коммунальные услуги. Однако, постоянные изменения условий оказания жилищно-коммунальных услуг вызывают значительное количество вопросов со стороны потребителей. В данной брошюре приведены ответы на наиболее распространённые вопросы, касающиеся порядка оплаты жилищно-коммунальных услуг со ссылками на законодательство.

***Уполномоченный по правам человека в Самарской области
Ольга Дмитриевна Гальцова***

ЧТО ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ?

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя (статья 154 Жилищного кодекса Российской Федерации):

- 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;

- 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. Кроме того, потребитель вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом отдельно вносит плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды). Потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды (пункт 40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354).

В плату за жилое помещение для нанимателя дополнительно включается плата за пользование жилым

помещением (плата за наем). При этом капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

В плату за жилое помещение для собственника помещения дополнительно включается взнос на капитальный ремонт.

С КАКОГО МОМЕНТА ВОЗНИКАЕТ ОБЯЗАННОСТЬ ПО ВНЕСЕНИЮ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ?

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в соответствии со статьей 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, возникает у:

- 1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- 2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- 3) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- 4) собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение;
- 5) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

ВАЖНО! Согласно части 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

КОМУ И КАКИЕ УСЛУГИ ОПЛАЧИВАТЬ?

В случае, если организация, осуществляющая управление многоквартирным домом имеет договорные отношения с ресурсоснабжающими организациями, осуществляющими холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), которыми предусмотрено осуществление начисления платы и сбор платежей с потребителей коммунальной услуги, собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, оплачивать соответствующие коммунальные услуги необходимо управляющей организации.

В случае заключения прямых договоров собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме с ресурсоснабжающими организациями, оплату за потребленные коммунальные услуги необходимо производить непосредственно поставщикам услуг.

При этом, за собственниками либо нанимателями помещений в многоквартирном доме сохраняется обязанность оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Соответственно, оплата за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме, производится лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом.

Внесение платы за капитальный ремонт осуществляется в зависимости от выбранного способа аккумулирования средств, либо на единый счет некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта», либо на специальный счет.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, самостоятельно выбирают владельца счета, размер и способ оплаты взноса на капитальный ремонт, несут расходы на выпуск платежных документов и работу с банком.

С 01 января 2019 года, в соответствии с частью 5 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктом 20 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», на собственников помещений возлагается обязанность по обеспечению обращения с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и по внесению платы за

коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Оплата услуг по обращению с твердыми коммунальными услугами осуществляется в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом: либо непосредственно региональному оператору – ООО «ЭкоСтройРесурс», либо управляющей организации, товариществу собственников жилья или кооперативу.

ВАЖНО! Договор, содержащий условия о предоставлении коммунальной услуги по обращению с ТКО, может быть заключен исполнителем и потребителем как в письменной форме, так и путем совершения потребителем иных действий, выражающих его волеизъявление. Договор считается заключенным потребителем с соответствующим исполнителем с даты начала предоставления коммунальных услуг таким исполнителем. Отсутствие договора в письменной форме не является основанием для отказа в оказании услуги потребителю в жилом помещении, и, соответственно, основанием для отказа потребителя от оплаты оказанных услуг.

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, управление которым осуществ-

вляется управляющей организацией, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений этой организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется их органами управления в соответствии с уставом (статья 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (статья 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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) и тарифов (цен) (статья 157 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Тарифы на коммунальные услуги в Самарской области рассчитываются департаментом ценового и тарифного регулирования Самарской области на основе прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в соответствии с предельными индексами изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях.

СРОКИ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, на основании платежных документов, представленных не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (статья 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункты 66, 67 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354).

Оплата взносов за капитальный ремонт, в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляется в срок не позднее двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, взносы на капитальный ремонт уплачиваются в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, то есть до 10-го числа месяца, следующего за истекшим.

СПОСОБЫ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, потребитель вправе по своему выбору:

а) оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

в) вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, установленный настоящими Правилами;

г) осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов (пункт 65 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354).

КАКИЕ УСЛУГИ ОПЛАЧИВАЮТСЯ ЗА КАЖДОГО ЧЕЛОВЕКА, А КАКИЕ ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР?

Плата за жилое помещение, в том числе, плата за наем жилого помещения, за капитальный ремонт не зависит от количества зарегистрированных в помещении человек, а устанавливается за квадратный метр общей площади жилого помещения.

Размер общей площади жилого помещения, согласно положениям части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Кроме того, Жилищный кодекс Российской Федерации устанавливает, что собственники квартир обязаны нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно своей доле в праве общей собственности. Эта доля пропорциональна размеру общей площади квартиры (ст. 39, 42 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Объем оказания услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами в городских округах (за исключением городского округа Нефтегорск) не зависит от количества зарегистрированных в помещении человек и начисляется исходя из общей площади жилого помещения. На территориях муниципальных районов Самарской области размер оплаты услуги по обраще-

нию с твердыми коммунальными отходами определяются исходя из количества зарегистрированных в помещении человек.

Оплата за отопление также рассчитывается исходя из занимаемой общей площади жилья. При наличии коллективного прибора учета тепловой энергии начисление платы за отопление производится круглый год исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год, с последующим перерасчетом в конце года. В случае, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о внесении платы за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с показаниями коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии начисление производится по факту только в отопительный период.

Платежи за другие коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) осуществляются по показаниям приборов учета. При их отсутствии платеж рассчитывается исходя из нормативов потребления каждого вида услуг на человека, утверждаемых министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области.

ГДЕ МОЖНО УЗНАТЬ ИНФОРМАЦИЮ О СТОИМОСТИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ?

Эту информацию предоставляют:

- управляющие организации (товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, иные специализированные потребительские кооперативы), обслуживающие многоквартирный дом;
- поставщики коммунальных услуг;
- органы местного самоуправления.

Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области располагает следующей информацией:

- об установленных на территории Самарской области тарифах на коммунальные услуги;
- об установленных на территории Самарской области нормативах потребления коммунальных услуг;
- об установленном на территории Самарской области минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

Кроме того, в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства по адресу <https://dom.gosuslugi.ru/> размещена вся необходимая информация о тарифах и нормативах на жилищно-коммунальные услуги, мерах социальной поддержки населения в данной сфере и информация о поставщиках и управляющих организациях. Кроме того, данный сервис позволяет уточнить имеющуюся задолженность, передать показания приборов учета, а также оплатить жилищно-коммунальные услуги.

Кто контролирует порядок начисления платы за жилищно-коммунальные услуги?

Осуществление регионального государственного жилищного надзора за соблюдением порядка расчета и внесения платы за коммунальные услуги, а также за соблюдением обязательных требований к установлению размера платы за содержание жилого помещения находится в ведении государственной жилищной инспекции Самарской области.

От чего зависит объем начислений за услуги	
Наименование услуги	При наличии общедомовых и индивидуальных приборов учета
	При отсутствии общедомовых и индивидуальных приборов учета
Плата за жилое помещения	
Услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общедомового имущества	от общей площади жилого помещения, м ²
Наём помещения	от общей площади жилого помещения, м ²
Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	от общей площади жилого помещения и площади всех помещений в многоквартирном доме
Капитальный ремонт	от общей площади жилого помещения, м ²
Коммунальные услуги	
Водоснабжение, Горячее водоснабжение Водоотведение, Отопление, Электроэнергия, Газоснабжение	определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета
Обращение с твердыми коммунальными отходами	<ul style="list-style-type: none"> • для городов Самарской области – от общей площади жилого помещения, м²; • для муниципальных районов Самарской области – от количества зарегистрированных в помещении человек

ПОЛЕЗНЫЕ АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ

МИНИСТЕРСТВО ЭНЕРГЕТИКИ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

адрес: 443010 г. Самара ул. Самарская, д. 146 «А»

телефон: 8(846) 332-22-03

электронная почта: energo@samregion.ru

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

адрес: 443041, г. Самара, ул. Льва Толстого, дом 123 (Бизнес центр «Капитал Хаус»)

телефон: 8(846) 200-02-56

электронная почта: info@gzhi-samara.ru

КАК ОБРАТИТЬСЯ К УПОЛНОМОЧЕННОМУ ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ?

1. Направить письменное обращение по адресу: 443020, г. Самара, ул. Ленинградская, д. 75.

2. Направить электронное обращение Уполномоченному через сайт: www.ombudsman63.ru или по электронной почте: ombudsman.samara@yandex.ru.

3. Прийти на консультацию в приемную граждан Уполномоченного по адресу: г. Самара, ул. Маяковского, д. 20.

Приемная граждан работает с 9.00 до 18.00,

в пятницу с 9.00 до 17.00. Перерыв с 13.00 до 13.48.

4. Уполномоченный по правам человека в Самарской области ведёт приём каждую среду по предварительной записи. Телефон: 8(846) 337-29-03.