

В соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РФ 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 и ремонт жилого помещения, состоящую из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- 3) плату за коммунальные услуги.

для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, состоящую из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущий и капитальный ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги.

Плата за наем

[Законом Санкт-Петербурга от 05.07.2006 № 395-53](#) (от 29.06.2010 N 383-89) «Об установлении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в Санкт-Петербурге» (далее – Закон) установлен размер платы за наем для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, занимаемых по договорам социального найма, по договорам найма жилого помещения коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения.

Для жилых помещений государственного жилищного фонда Российской Федерации (федеральной собственности) положения Закона не подлежат применению.

В соответствии со ст.2 Закона плата за пользование жилым помещением (плата за наем) в Санкт - Петербурге подлежит зачислению в бюджет Санкт - Петербурга.

Методикой расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в Санкт-Петербурге (далее – Методика), утвержденной Законом, предусмотрены следующие показатели качества и благоустройства жилого помещения: планировочный

коэффициент (отношение жилой площади помещения к общей), площадь кухни, занимаемый этаж, высота потолка, материал стен, фактический срок эксплуатации дома, наличие отдельного санузла, ванны, горячего водоснабжения, лифта, балкона (лоджии). Плата за наем с учетом Методики равна нулю (т.е. не начисляется) для граждан, проживающих в:

- 1) служебных жилых помещениях;
- 2) жилых помещениях в общежитиях;

- 3) жилых помещениях маневренного фонда;
- 4) жилых помещениях в домах системы социального обслуживания населения;
- 5) жилых помещениях фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- 6) жилых помещениях фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- 7) жилых помещениях для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- 8) жилых помещениях в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;
- 9) жилых помещениях, признанных в установленном порядке непригодными для проживания;

Плата за капитальный ремонт

В соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса:

1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. 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 Санкт-Петербурге в настоящее время не установлен порядок оплаты работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме для собственников жилых помещений, не выбравших способ управления многоквартирным домом.

В настоящее время капитальный ремонт осуществляется за счет бюджетных средств с учетом адресных программ капитального ремонта.

Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса РФ:

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее - управляющая организация), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения этой управляющей организации.

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом

о таком кооперативе, вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива. Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение вносят этой управляющей организации.

За счет средств, получаемых от населения, обслуживаемыми организациями осуществляется выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов в соответствии с перечнями работ, нормативным уровнем качества и требованиями, установленными постановлением Губернатора Санкт-Петербурга от 27.09.2004 № 843-пг «О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов».

В соответствии с п.2 Правил содержания общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых

имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов

учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Платные услуги

За дополнительную плату могут предоставляться гражданам услуги, не входящие в перечень работ и услуг «за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме».

Все работы по ремонту или замене инженерного оборудования внутри квартир осуществляются за дополнительную плату, кроме устранения незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смены прокладок в водопроводных кранах, набивки сальников у водозапорной арматуры с устранением утечки, смены гибкой подводки присоединения санитарных приборов, смены выпусков, переливов, сифонов, участков трубопроводов к сантехническим приборам, замены резиновых манжет унитаза, подчеканки раструбов, укрепления расшатанного унитаза,

умывальника, раковины, мойки, регулировки смывного бачка с устранением утечки, устранения засоров внутренних канализационных трубопроводов, произошедших не по вине проживающих).

Жилищным комитетом издано и направлено в организации, осуществляющие управление жилищным фондом, распоряжение от 12.04.2005 № 38-р «О платных услугах населению» и Рекомендации по определению стоимости и порядка оплаты услуг по содержанию и ремонту жилья, оказываемых населению за дополнительную плату.

Для выполнения платной услуги гражданин может выбрать любую организацию, оказывающую данную услугу, по приемлемой для него цене. Здесь, как и в других сферах обслуживания, вступает в действие рынок.

Независимо от организации, оказывающей гражданам платные услуги, оплата оказанных услуг должна осуществляться гражданами только на основании оформленной квитанции. Указанная квитанция будет являться одновременно гарантией качества выполненных работ.

Оплата коммунальных услуг

Средства, полученные за оплату коммунальных услуг, перечисляются поставщикам услуг – в основном это компании – естественные монополии (Водоканал, ТЭК и другие).

Оплату производят все квартиросъемщики, получающие соответствующие услуги.

Платежи за коммунальные услуги осуществляются по государственным регулируемым

тарифам как жильцами проживающими в государственном жилом фонде, так и проживающими в собственных квартирах. Исключением являются дома, имеющие автономные системы жизнеобеспечения, созданные жильцами - собственниками жилых помещений. В последнем случае функционирование таких систем обеспечивается на основе решений жильцов - собственников.

Тарифы регулируются на федеральном и на городском уровне.

Одним из основных законов в области регулирования оплаты является Федеральный закон №184-ФЗ от 26.12.2005г. "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» .

В соответствии со статьей 154 Жилищного Кодекса РФ _ к коммунальным услугам относятся следующие виды услуг:

О тарифах на отопление

О порядке перерасчета

О тарифах на отопление

О порядке перерасчета

Куда обращаться в случае отключения/аварии

Для жителей Санкт-Петербурга, не имеющих подключения к центральной системе отопления, действует система расчетов за твердое топливо.

Холодная вода

О тарифах на холодную воду

О порядке перерасчета

Куда обращаться в случае отключения/аварии

Правила внесения показаний приборов учета

Горячая вода

О тарифах на горячую воду

О порядке перерасчета

Куда обращаться в случае отключения/аварии

Правила внесения показаний приборов учета

Канализация (водоотведение)

О тарифах на водоотведение

Куда обращаться в случае отключения/аварии

Электричество

В Санкт-Петербурге электричество не включено в единый в счет на квартплату и оплачивается отдельно.

О тарифах на электричество

Куда обращаться в случае отключения/аварии

Газ

О тарифах на газ

О порядке перерасчета

Куда обращаться в случае отключения/аварии

Нормативные акты:

Правила оплаты гражданам коммунальных услуг и перечень работ связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов и оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья. Данные расходы несут все квартиросъемщики (общие для всех расходы). Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в домах, в которых жильцы не создали Товарищества Собственников Жилья (ТСЖ) и не заключили договоры с

Управляющей компанией, определяется органами государственной власти и управления. В Санкт-Петербурге размер оплаты определен в [Законе Санкт-Петербурга "О плате за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах" №401-47 в ред. от 06.07.2007 N 350-63](#) . Данным

законом установлен размер ставок, которые действуют с 1 августа 2006 года. Государственное регулирование цен и тарифов на федеральном уровне определяет предельные коэффициенты изменения размеров оплаты, в частности Приказ от 29 декабря 2005 Г. N 853-Э/4 Федеральной Службы по тарифам «Об утверждении индексов максимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса с учетом надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, предельных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, а также предельных максимальных уровней тарифов на тепловую энергию, за исключением производимой электростанциями, осуществляющими или Упроизводство в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии, на 2006 год». В домах, которые управляются Товариществами Собственников Жилья (ТСЖ), Жилищными кооперативами или Управляющими компаниями, статьи расходов и размер ставок определяются управляющими органами этих организаций или фиксируются в договоре с подрядной организацией. ТСЖ, жилищный кооператив или управляющая компания при определении ставок могут ориентироваться на государственные ставки, но могут ввести новые услуги и внедрить оборудование, оплата которых будет включена в счет. При этом должны учитываться пожелания и согласие квартиросъемщиков. Средства на оплату содержания и ремонта общего имущества получают различные подрядные организации на основании договоров, заключенных между подрядными организациями и собственниками жилья, ТСЖ, Жилищным кооперативом или управляющей компанией. Собственники жилья через свои представительные органы могут повлиять на выбор подрядчика и определение цены. Данная статья расходов самая «рыночная», и наименее регулируемая государством. Предполагается, что рыночные механизмы приведут к повышению качества содержания общего имущества при сохранении приемлемых цен.