

Разъяснения прав и обязанностей граждан по принятию решений о размере платы за жилое помещение на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах, а также порядок и условия оказания мер социальной поддержки.

В соответствии со статьей 154 ЖК 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, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- 3) плату за коммунальные услуги.

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

- 1) 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;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

На основании статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно **до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем**, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членом

товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

В соответствии со статьей 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги для населения определяется исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном порядке, и тарифов на соответствующие коммунальные услуги, установленных Правительством Москвы.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации (п. 2 ст. 157 ЖК РФ).

Цены, ставки и тарифы на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2013 год утверждены постановлением Правительства Москвы от 27 ноября 2012 года № 671-ПП (далее – постановление № 671-ПП).

Кроме того, согласно статье 158 ЖК РФ, 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 и взносов на капитальный ремонт.

При этом плата за содержание и ремонт жилого помещения должна покрывать все расходы, связанные с предоставлением указанных услуг, т.е. их фактическую стоимость.

Согласно [пункту 1 статьи 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 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, которое проводится в порядке,

установленном [статьями 45 - 48](#) ЖК РФ. 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 (п. 7 ст. 156 ЖК РФ).

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 (п. 8 ст. 156 ЖК РФ).

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества представлен в [пункте 11](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила содержания общего имущества), а также в [Правилах](#) и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных [Постановлением](#) Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170.

В соответствии со статьей 158 ЖК РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Правила содержания общего имущества предусматривают, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается путем заключения договора с управляющей организацией, а также утверждения перечня работ и услуг, условий их оказания и размера финансирования за счет средств собственников помещений.

В настоящее время цены за содержание и ремонт жилых помещений утверждены постановлением Правительства Москвы № 671-ПП.

Согласно пункту 13 приложения 7 к указанному постановлению цены за содержание и ремонт жилых помещений, указанные в [графах 3](#) и [4](#) приложения, являются льготными.

Принятое Правительством Москвы решение о предоставлении отдельным категориям граждан право оплачивать услуги по содержанию и ремонту жилого помещения по льготным ценам, не обеспечивающим содержание общего имущества в многоквартирном доме в полном объеме, является по своей сути формой оказания мер социальной поддержки.

Такое решение Правительства Москвы реализуется за счет средств городского бюджета, через систему бюджетного субсидирования управляющих компаний.

Таким образом, разница между доходами управляющей организации от начисления платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по установленным Правительством Москвы льготным ценам за содержание и ремонт жилых помещений и фактически состоявшимся расходами на указанные цели, но не выше расходов, рассчитанных по ставкам планово-нормативного расхода для соответствующей категории дома, утвержденным Правительством Москвы на соответствующий год, возмещается за счет средств бюджета города Москвы.

Сравнительный анализ начисленных средств к Декабрю 2012 г.

Район	Декабрь 2012г.				Январь 2013г.				Прирост начисленных средств к декабрю предыдущего года, %:				
	Сумма начисленных денежных средств за коммунальные услуги (руб.)				Сумма начисленных денежных средств за коммунальные услуги (руб.)				Динамика численности (январь к декабрю)	Хв, в том числе водотведение	ГВ	Отопление	Газоснабжение
	Хв, в том числе водотведение	ГВ	Отопление	Газоснабжение	Хв, в том числе водотведение	ГВ	Отопление	Газоснабжение					
ЦАО	157 910 207,93	107 288 030,65	240 284 614,03	17 374 598,93	156 011 546,54	110 552 150,97	238 108 678,96	1,00	-1,20%	3,04%	-0,91%	-0,02%	
САО	282 441 713,88	211 675 797,60	311 410 396,64	23 961 048,97	278 463 308,73	220 168 856,37	332 599 578,69	1,03	-1,41%	4,01%	6,80%	0,07%	
СВАО	282 328 962,53	219 753 939,65	359 804 881,13	17 137 598,99	274 257 323,89	221 763 262,15	368 311 461,06	1,00	-2,86%	0,91%	2,36%	0,28%	
ВАО	330 383 942,82	254 275 199,62	395 476 580,60	32 577 999,40	328 283 389,89	257 809 163,79	426 113 987,12	1,03	-0,64%	1,39%	7,75%	-0,11%	
ЮВАО	316 405 356,83	251 391 824,65	357 002 393,24	21 112 007,37	306 355 792,98	247 482 557,99	355 272 286,81	0,98	-3,18%	-1,56%	-0,48%	0,06%	
ЮАО	318 814 844,21	252 084 900,81	380 892 909,80	23 655 676,37	331 596 515,25	267 698 734,83	391 204 162,03	1,04	4,01%	6,19%	2,71%	0,31%	
ЮЗАО	272 686 015,28	221 609 661,02	359 399 593,58	16 506 029,27	269 541 639,33	223 507 078,88	366 795 559,87	1,01	-1,15%	0,85%	2,05%	-0,09%	
ЗАО	241 797 055,78	179 839 994,47	297 422 799,43	18 104 988,11	240 783 413,02	190 042 401,97	307 996 092,54	1,03	-0,42%	5,67%	3,55%	0,26%	
СЗАО	188 922 481,97	142 901 358,37	234 118 923,50	13 015 214,71	192 278 550,99	153 665 417,16	240 392 639,27	1,04	1,78%	7,53%	2,68%	0,01%	
ЗемАД	58 585 582,94	47 286 750,80	74 915 077,75	131 940,63	57 911 611,59	47 414 542,45	78 823 336,72	1,02	-1,15%	0,27%	5,22%	0,38%	
ГБУ Жилищник	36 225 849,72	28 473 813,47	60 709 359,91	1 379 301,98	35 671 445,78	28 136 717,05	59 991 791,94	0,99	-1,53%	-1,18%	-1,18%	-0,14%	
ВСЕГО по Москве	2 486 502 013,89	1 916 575 271,11	3 071 437 529,61	184 956 404,73	2 471 154 537,99	1 968 240 883,61	3 165 609 575,01	1,02	-0,62%	2,70%	3,07%	0,08%	