**Каков порядок оплаты жилья и коммунальных услуг?**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает плату за управление МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную и горячую воду, электрическую и тепловую энергию и др. Плата вносится ежемесячно до 10-го числа следующего месяца, если договором управления МКД либо решением общего собрания не установлен иной срок. Способы внесения платы различны.

**Составляющие платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги по общему правилу включает (ст. 154 ЖК РФ):

* плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом (далее - МКД), за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД;
* плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодную и 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.

В плату за жилое помещение для нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда дополнительно включается плата за пользование жилым помещением (плата за наем). При этом капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет собственника жилищного фонда (п. п. 1, 2 ч. 1 ст. 154 ЖК РФ).

**Обратите внимание!** Несоблюдение письменной формы договора социального найма жилого помещения не освобождает нанимателя от обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя плату за наем жилого помещения и плату за коммунальные услуги (ч. 1.1 ст. 154, ст. 156.1 ЖК РФ).

В плату за жилое помещение для собственника помещения дополнительно включается взнос на капитальный ремонт (п. 2 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ).

Следует учитывать, что для ряда категорий граждан предоставляется компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, а также могут быть предусмотрены компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ч. 1 ст. 160, ч. 2.1 ст. 169 ЖК РФ; ч. 14 ст. 17 Закона от 24.11.1995 N 181-ФЗ).

В единый платежный документ также может включаться абонентская плата за услуги связи для целей телевещания, установленная на основании письменного договора на оказание услуг связи, заключаемого с абонентом (владельцем помещения в МКД). Если абонентская плата за услуги связи включена в единый платежный документ в отсутствие такого договора, собственник (наниматель) помещения вправе требовать ее исключения из единого платежного документа и не оплачивать услуги, которыми он не пользуется (п. п. 12, 26 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 22.12.2006 N 785; Письмо Минстроя России от 13.07.2016 N 21928-АЧ/04).

**Размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги**

Размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации. Такое предложение должно быть размещено на досках объявлений в МКД не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников помещений в МКД. Исключение составляет определение размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, для которого применяется особый порядок, в том числе и путем принятия решения на общем собрании (ч. 7, 9.2 ст. 156 ЖК РФ; п. 31 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Решение об изменении размера платы за содержание жилого помещения принимается более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (Письмо Минстроя России от 06.09.2019 N 32453-ОГ/04).

Договором управления МКД может быть предусмотрена индексация тарифов размера платы за содержание жилого помещения (Письмо Минстроя России от 26.12.2018 N 51876-ОО/04).

При этом действующее законодательство не предусматривает возможность самовольного увеличения управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения в МКД, в том числе на уровень инфляции или индекс потребительских цен, без решения общего собрания собственников помещений в таком доме. Однако собственники могут принять решение, дающее управляющей организации право индексировать размер платы без ежегодного оформления его изменений решениями общих собраний собственников (Определение Верховного Суда РФ от 05.07.2019 N 307-ЭС19-2677 по делу N А21-463/2018).

Собственники тоже не могут в одностороннем порядке без учета предложений управляющей организации принять решение на общем собрании об уменьшении установленного договором управления МКД размера платы за содержание жилого помещения или изменении порядка его определения. В противном случае управляющая организация может обратиться в суд для признания такого решения недействительным (Письмо Минстроя России от 12.07.2019 N 25373-ИА/04).

Размер платы за наем и платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МКД либо об установлении размера такой платы, устанавливается органами местного самоуправления (в гг. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - как правило, органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) с учетом утвержденных методических рекомендаций (ч. 3 ст. 156, ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

При этом перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, утвержденный собственниками помещений либо органом местного самоуправления, не может быть меньше Минимального перечня (Письмо Минстроя России от 17.03.2016 N 7513-ОЛ/04).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета (при их отсутствии - исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг), и по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном законодательством РФ о государственном регулировании цен (тарифов) (ч. 1, 2 ст. 157 ЖК РФ; п. 38 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

В определенных случаях органы государственной власти субъектов РФ могут принять решение об оплате коммунальной услуги по отоплению равномерно за все расчетные месяцы календарного года (пп. "а" п. 1 Постановления Правительства РФ от 27.08.2012 N 857; п. 1 Постановления Правительства Москвы от 29.09.2016 N 629-ПП).

**Сроки внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца включительно, следующего за истекшим месяцем. При этом договором управления МКД либо решением общего собрания членов ТСЖ (ЖК, ЖСК) может быть установлен иной срок внесения платы (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ; п. 30 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 22).

По общему правилу за несвоевременную и (или) неполную оплату жилого помещения и коммунальных услуг предусмотрена обязанность должников уплатить кредитору пени в установленных размере и порядке (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ).

**Обратите внимание!** В связи с коронавирусной инфекцией с 06.04.2020 до 01.01.2021 неустойка (штрафы, пени) за неоплату или неполную оплату коммунальных услуг не начислялись и не взыскивались, в том числе, если сумма основного долга образовалась до 06.04.2020 (Постановление Правительства РФ от 02.04.2020 N 424; Вопрос 7 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020).

За несвоевременную и (или) неполную уплату взносов на капитальный ремонт предусмотрена обязанность собственников помещений уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты (ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ).

|  |
| --- |
| **Справка.** Ключевая ставка (ставка рефинансирования)С 15.06.2021 ключевая ставка (ставка рефинансирования) Банка России составляет 5,5% (Указание Банка России от 11.12.2015 N 3894-У; Информация Банка России от 11.06.2021). |

Уплата пени осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт (ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ).

|  |
| --- |
| **Пример.** Расчет пени за несвоевременную уплату взноса на капитальный ремонтРазмер взноса на капитальный ремонт составляет 1 000 руб.Срок уплаты взноса на капитальный ремонт - 10.05.2021.Собственник помещения уплатил взнос 14.06.2021.Начисление пени начинается с 31-го дня просрочки, то есть с 10.06.2021.В период просрочки уплаты взноса ставка рефинансирования Банка России составляла 5% (Информационное сообщение Банка России от 23.04.2021).Размер пени - 83 коп. (1 000 руб. x 5% x 1/300 x 5 дн.). |

**Предоставление информации о порядке и форме оплаты коммунальных услуг**

Организации или индивидуальные предприниматели, предоставляющие коммунальные услуги (исполнители), обязаны предоставить потребителю информацию о порядке и форме оплаты коммунальных услуг, сведения о последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги, отсутствия прибора учета, несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, недопуска исполнителя в помещение для проверки состояния приборов учета и достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета, недопуска гарантирующего поставщика (сетевой организации), в частности, для поверки прибора учета электроэнергии.

Информация предоставляется, в том числе путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении таких услуг, и размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен жилой дом или комплекс жилых домов, а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей (п. 2, пп. "п" п. 31 Правил N 354).

Кроме того, ресурсоснабжающие организации, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами размещают, в частности, информацию о сроках и способах внесения платы за коммунальные услуги на своих официальных сайтах (п. п. 17(1), 148(11-1) Правил N 354).

Если договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, не установлен порядок оплаты, потребитель вправе по своему выбору осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов, при этом уведомлять поставщика услуг или управляющую компанию не требуется (пп. "г" п. 65 Правил N 354; Письмо Минстроя России от 04.09.2015 N 28485-ОЛ/04).

**Основания внесения платы за коммунальные услуги**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги может вноситься следующим образом (п. 9 ст. 2, п. п. 1, 2 ч. 2 ст. 155 ЖК РФ):

* на основании платежных документов для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг. При этом платежные документы могут в том числе размещаться в электронной форме в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ);
* на основании информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в информационной системе. Такой информацией являются сведения о начислениях, размещенные в системе, а также содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

**Способы внесения платы за коммунальные услуги**

В настоящее время существует множество способов оплаты потребителем жилого помещения и коммунальных услуг. Так, в частности, потребитель по своему выбору вправе (п. 65 Правил N 354; п. 1 ст. 2 Закона от 21.07.2014 N 209-ФЗ; пп. 2, 3 п. 2 Функциональных требований, утв. Приказом Минкомсвязи России N 85, Минстроя России N 200/пр от 23.03.2015):

1. оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в выбранных им банках, или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет, в том числе посредством государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), через информационно-платежные терминалы, банкоматы, депозиторы, с помощью мобильного телефона, с использованием систем электронных платежей, долгосрочных поручений о списании денежных средств, в соответствии с которыми банк ежемесячно перечисляет со счета клиента оговоренные платежи, и в иных формах, не противоречащих законодательству РФ. Подтверждающие оплату документы должны храниться в течение не менее трех лет со дня оплаты;
2. поручать внесение платы за коммунальные услуги другим лицам;
3. вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период (месяц) частями, не нарушая при этом установленный срок внесения такой платы;
4. осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

В случае оплаты коммунальных услуг посредством ГИС ЖКХ в личном кабинете собственника жилого помещения формируется единый лицевой счет, который включает в себя все лицевые счета по данному помещению, выставленные различными поставщиками услуг (например, счет по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги и счет за электроэнергию). Для входа в личный кабинет пользователя на сайте ГИС ЖКХ необходима подтвержденная учетная запись на Едином портале госуслуг. Единый лицевой счет можно увидеть в списке подключенных лицевых счетов, нажав на пункт главного меню "Подключенные ЛС к Личному кабинету", а также в платежном документе, который отображается в разделе "Помещения (жилые дома)" в карточке дома при нажатии на ссылку с номером лицевого счета.

Кроме того, потребитель вправе воспользоваться рассрочкой, которую исполнитель коммунальных услуг обязан предоставить ему, если размер платы за коммунальную услугу в каком-либо месяце превысит более чем на 25% размер платы, начисленный за аналогичный расчетный период прошлого года.

Рассрочка предоставляется на условиях внесения платы равными долями в течение 12 месяцев и взимания за это процентов в размере не выше, чем увеличенный на 3% размер ставки рефинансирования Банка России, действующей на день предоставления рассрочки.

При этом проценты за предоставляемую рассрочку не начисляются или начисляются в меньшем размере, если за счет средств бюджета (бюджетов) различных уровней бюджетной системы РФ исполнителю коммунальных услуг предоставляется компенсация средств, недополученных в виде процентов за предоставление рассрочки (п. п. 72 - 73 Правил N 354).