

ПЛАТА ЗА ЖИЛЬЕ

МЕХАНИЗМ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

- ◆ Структура и размер платы за жилое помещение
- ◆ Изменение размера платы за квартиру
- ◆ Коммунальные услуги
- ◆ Состав общего имущества в многоквартирном доме
- ◆ Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: его роль и возможности влияния собственников на принимаемые решения

Светлана Мятящук

**Плата за жилье: механизм
правового регулирования**

«Юстицинформ»

2009

Мятящук С. В.

Плата за жилье: механизм правового регулирования /
С. В. Мятящук — «Юстицинформ», 2009

ISBN 978-5-7205-0959-0

Монография посвящена анализу актуальных проблем, с которыми сталкиваются собственники помещений в многоквартирных домах. Исследуется механизм правового регулирования платы за жилье, а также дается обзор особенностей договоров о предоставлении коммунальных услуг. Особое внимание уделено рассмотрению вопросов, необходимых для получения комплексного представления о правовых аспектах регулирования платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а именно: в каком размере и кем должна устанавливаться плата за квартиру и коммунальные услуги; в какой форме должны заключаться договоры; что необходимо учитывать при проведении собрания собственников помещений в многоквартирном доме; как произвести перерасчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги; с какими проблемами может столкнуться новый собственник квартиры. Книга предназначена для широкого круга читателей, желающих грамотно защищать свои права.

ISBN 978-5-7205-0959-0

© Мятящук С. В., 2009

© Юстицинформ, 2009

Содержание

| | |
|---|----|
| Введение | 5 |
| Глава 1 Общие вопросы правового регулирования платы за жилое помещение и коммунальные услуги | 7 |
| 1.1. Понятие и структура платы за жилое помещение | 7 |
| 1.2. Размер платы за жилое помещение | 11 |
| Конец ознакомительного фрагмента. | 12 |

Светлана Владимировна Мятящук

Плата за жилье: механизм правового регулирования

Введение

Ориентация на рыночные модели организации жилищно-коммунального хозяйства в России изменила представления об экономической роли платы за жилье. Попытки проведения рыночных реформ повлияли и на способы регламентации оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги. Если в недалеком прошлом можно было говорить о государственном регулировании платы за жилое помещение и коммунальные услуги, то в настоящее время государственное регулирование направлено на создание системы гарантий для населения, в то время как конкретный размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, ее состав, условия и порядок ее внесения устанавливаются собственниками жилых помещений. И, как следствие, сегодня государственное регулирование платы за жилое помещение сочетается с коллективно-договорным.

Государство устанавливает основные принципы правового регулирования платы за жилое помещение и коммунальные услуги, базовые гарантии для населения, а также регламентирует порядок предоставления как субсидий, так и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальные услуги.

Основной принцип регулирования платы за жилье, закрепленный на государственном уровне, – собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание принадлежащего им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Суть данного принципа выражается в том, что:

во-первых, при установлении любого способа управления многоквартирным домом плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме должна зависеть только от размера жилого помещения, и совершенно не имеет никакого значения, на каком этаже находится квартира и сколько человек в ней проживает;

во-вторых, содержание общего имущества в многоквартирных домах возлагается на собственников квартир и нежилых помещений.

в-третьих, собственники помещений в многоквартирном доме свободны в определении размера платы за содержание общего имущества в таком доме и порядка ее уплаты.

Наряду с закреплением общего принципа правового регулирования платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме законодательство устанавливает ряд важных гарантий по оплате коммунальных услуг, которые остаются неизменными в ходе договорного регулирования отношений по предоставлению гражданам коммунальных услуг, к числу которых относятся: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро-, газо-, теплоснабжение.

Первой и важнейшей такой гарантией является государственное регулирование цен на коммунальные услуги, которое выполняет прежде всего социальную функцию: защищает потребителей от неоправданно высоких цен на коммунальные услуги.

Однако на практике реализовать эти принципы и гарантии не так просто. Этому препятствуют экономические трудности переходного периода, а также недостаточно проработанная концепция построения новых отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и, как следствие, на сегодняшний день у собственников помещений в многоквартирных домах воз-

никают такие многочисленные вопросы, как: в каком размере и кем должна устанавливаться плата за квартиру и коммунальные услуги; в какой форме и с кем должны заключаться договоры; что необходимо учитывать при проведении собрания собственников помещений в многоквартирном доме; как произвести перерасчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги и т. п.

Анализу указанных и других проблем правового регулирования платы за жилое помещение и коммунальные услуги посвящена настоящая работа.

Глава 1 Общие вопросы правового регулирования платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1.1. Понятие и структура платы за жилое помещение

Прежде чем перейти к рассмотрению вопросов, связанных со структурой платы за жилое помещение, необходимо вначале более подробно рассмотреть понятие самого жилого помещения. Согласно п. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) жилым помещением признается изолированное помещение, которое отвечает одновременно трем требованиям, а именно:

- является недвижимым имуществом;
- пригодно для постоянного проживания;
- является изолированным.

По общему правилу жилые помещения должны использоваться по прямому назначению, т. е. только для проживания. В связи с этим закон разрешает в многоквартирных домах квартиры переводить в нежилые помещения для использования их для торговых, производственных, канцелярских и иных целей. Однако нежилых помещений в многоквартирном доме не должно быть слишком много, иначе дом превратится в нежилой. Наверное, с этой целью ст. 22 ЖК РФ введено ограничение в отношении перевода квартир в нежилое помещение.

Так, перевод жилого помещения в нежилое не допускается ¹ в случаях если:

- 1) доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;
- 2) переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;
- 3) право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц;
- 4) переводимая квартира расположена на первом этаже многоквартирного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми;
- 5) переводимое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям.

Анализ нормативных правовых актов, принятых в последнее время и регулирующих жилищные отношения, позволяет констатировать наличие нового подхода законодателя к определению как размеров платы за жилое помещение, так и способов их установления. Связано это в первую очередь с реформированием жилищно-коммунального хозяйства и снижением значения государственной регламентации отношений в этой сфере. Государственное регулирование платы за жилое помещение начиная с 2005 г. в большей мере направлено на создание системы гарантий для населения, в то время как конкретный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, ее состав, условия и порядок ее внесения устанавливаются собственниками жилых помещений.

Жилищный кодекс РФ содержит легальное определение категории «плата за жилое помещение», характеризуя ее как плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, а также содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, другими словами, мест общего пользования (т. е. лестниц, лифтов, чердаков, подвалов, крыш и др.). При этом капитальный ремонт

общего имущества проводится за счет собственника жилищного фонда. В свою очередь, для нанимателей жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения, в состав платы за жилое помещение также включается плата за пользование жилым помещением (плата за наем), устанавливаемая собственником жилищного фонда (ст. 154 ЖК РФ).

Таким образом, структуру платы за жилое помещение можно представить как плату:

- за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- за наем (для нанимателей жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения).

Для анализа составляющих структуры платы за жилое помещение прежде всего необходимо сориентироваться в перечне работ и услуг как по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, так и по управлению им.

Так, положения Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491¹, позволяют выделить, по меньшей мере, следующие виды работ и услуг:

1) технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

2) выполнение мероприятий к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

3) выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома (уборка внеквартирных мест общего пользования – подъездов, чердаков, подвалов, дератизация, дезинсекция) и придомовых территорий, в том числе по уходу за зелеными насаждениями.

При этом необходимо учитывать, что расходы воды на уборку лестничных клеток, уборку мусоропроводов, а также расходы по электроэнергии для освещения мест общего пользования в многоквартирном доме, тепловой энергии на нужды отопления подъездов не учитываются в стоимости работ по содержанию жилья, так как в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306, данные расходы учитываются в составе нормативов потребления коммунальных услуг;

4) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов.

На практике нередки случаи, когда услуги по вывозу твердых и жидких бытовых отходов необоснованно включают в число коммунальных. Вместе с тем п. 4 ст. 154 ЖК РФ предусмотрено, что к коммунальным услугам не относятся услуги по вывозу твердых и жидких бытовых отходов, которые, в свою очередь, включаются в состав услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Так, в соответствии с п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме содержание общего имущества включает сбор и вывоз твер-

¹ СЗРФ. 2006. № 34. С. 3680.

дых и жидких бытовых отходов, в том числе отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме. При этом согласно п. 3 ст. 156 ЖК РФ размер 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.

Кроме того, согласно п. 3 ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» органы местного самоуправления устанавливают тарифы на услуги организаций коммунального комплекса в сфере очистки объектов утилизации твердых бытовых отходов, в случае если потребители соответствующего муниципального образования потребляют более 80 % (в натуральном выражении) услуг этих организаций коммунального комплекса;

5) обслуживание лифтов;

6) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества определяется в зависимости от видов текущего ремонта: непредвиденный или профилактический. В состав непредвиденного ремонта (неучтенного планом и требующего немедленного исполнения работ, отсрочка которых не может быть допущена без ущерба для сохранности и нормальной эксплуатации зданий) общего имущества включаются: работы, связанные с устранением аварийных ситуаций и их последствий; работы, выявляемые при общем (весеннем) осмотре и т. п.

В состав же профилактического текущего ремонта включаются систематически проводимые работы по предупреждению износа элементов зданий и поддержанию заданных эксплуатационных показателей (характеристик) здания;

7) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Все указанные виды работ и услуг относятся к числу обязательных, но выделяют еще и дополнительные услуги по содержанию и текущему ремонту, примерный состав которых определен приложением № 3 к постановлению Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»².

К числу дополнительных услуг по содержанию и текущему ремонту можно отнести следующие:

1) Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования:

подметание полов во всех помещениях в неделю общего пользования, кабинах лифта и их влажная уборка;

очистка и влажная уборка мусорных камер;

мытьё и протирка закрывающих устройств мусоропровода;

протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования;

мытьё и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования;

подготовка зданий к праздникам;

очистка и помывка фасадов зданий;

2) Уборка земельного участка:

полив тротуаров и газонов;

стрижка газонов, подрезка деревьев и кустов;

очистка и ремонт детских и спортивных площадок;

² Российская газета 2006. № 37.

- 3) устранение аварии и выполнение заявок населения;
- 4) уничтожение грызунов специальными средствами (дератизация);
- 5) уничтожение вредных насекомых специальными средствами (дезинсекция);
- 6) обслуживание сетей радиовещания;
- 7) обслуживание антенного хозяйства;
- 8) предоставление услуг телекоммуникаций;
- 9) устранение повреждений фундаментов;
- 10) устранение повреждений стен, в том числе в подвалах и чердаках;
- 11) восстановление креплений выступающих деталей фасада, включая лепные украшения;
- 12) ремонт несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров;
- 13) окраска металлической кровли;
- 14) замена окон в помещениях общего пользования (в подъезде, подвале и т. п.);
- 15) утепление дверей в помещениях общего пользования (в подъезде, подвале и т. п.).

Учитывая, что объем производства как обязательных, так и дополнительных работ и услуг зависит от эксплуатационных показателей и потребительских свойств дома (т. е. срока эксплуатации и степени физического износа, наличия того или иного вида внутридомового инженерного оборудования, этажности, материала стен и других особенностей), по каждому многоквартирному дому должен быть конкретный перечень работ и услуг с указанием периодичности работ и их стоимости.

Отсутствие четких указаний законодателя относительно второй составляющей платы за жилое помещение – услуги и работы по управлению многоквартирным домом – позволяет выделить лишь их примерный состав. К числу услуг и работ по управлению многоквартирным домом можно отнести следующие: планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг, работ подрядчиков и за исполнением договорных обязательств; оплата работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг; сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги; ведение технической документации на переданные в управление объекты; работа с населением, в том числе рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания; взыскание задолженности по оплате ЖКУ; выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения; выполнение функций, связанных с регистрацией граждан (ведение паспортной работы, взаимодействие с органами правопорядка и др.)

1.2. Размер платы за жилое помещение

Специалисты отмечают сложность решения на практике вопросов об определении размера платы как за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, так и за услуги по управлению многоквартирным домом. Объясняется это прежде всего тем, что собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно определяют размер платы за содержание общего имущества в таком доме и порядок ее уплаты коллективно-договорным способом, другими словами, свободно. Следовательно, можно установить и 10 рублей за 1 кв. м, и 100 рублей, и 1000 рублей и пр. А, как известно, свобода выбора порой чревата несправедливостью.

Одним из ориентиров при формировании платы как за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, так и за услуги по управлению многоквартирным домом может служить величина предельного индекса изменения размера платы граждан за жилое помещение, установленного на федеральном и региональном уровнях. Кроме того, в качестве предельной величины стоимости можно применять федеральный стандарт стоимости всех жилищно-коммунальных услуг, определенный постановлением Правительства РФ для субъектов Российской Федерации. Вместе с тем необходимо учитывать, что стоимость обслуживания лифтов определяется, как правило, на каждый лифт в зависимости от срока эксплуатации, типа лифта, этажности дома в соответствии с условиями договора со специализированными организациями. Стоимость же услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов рассчитывают исходя из объемов вывозимого мусора, определяемых по количеству и объему контейнеров, периодичности и других условий вывоза отходов, устанавливаемых специализированными организациями. В то же время согласно п. 3 ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»³ органы местного самоуправления устанавливают тарифы на услуги организаций коммунального комплекса в сфере объектов утилизации твердых бытовых отходов, в случае если потребители соответствующего муниципального образования потребляют более 80 % (в натуральном выражении) услуг этих организаций коммунального комплекса. Тариф на вывоз твердых и жидких бытовых отходов определяется для организаций коммунального комплекса в рублях на 1 куб. м, и, как следствие для расчета размера платы потребителей услуг организаций коммунального комплекса определяется норматив в кубических метрах на одного человека в месяц и соответственно устанавливается тариф в рублях на одного человека.

Стоимость работ по текущему и капитальному ремонту определяется обычно ресурсным методом с применением элементных сметных норм на ремонтно-строительные работы.

Что же касается порядка установления размера платы за жилое помещение, то он определяется собственниками на общем собрании и устанавливается на срок не менее чем один год. Если на общем собрании собственники приняли решение об оказании дополнительных работ и услуг (например, дезинсекции, дератизации и т. п.), то расходы на дополнительные работы и услуги должны быть сформированы отдельно. В свою очередь, органы местного самоуправления утверждают размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для муниципального жилищного фонда, а также за содержание и текущий ремонт для общежитий, находящихся в муниципальной собственности, в связи с дотационным режимом их содержания. Вместе с тем наниматели, проживающие в жилых многоквартирных домах, где на общем собрании собственниками установлен размер платы за содержание жилья и текущий ремонт жилых помещений, оплачивают данные работы и услуги в том же размере, что и собственники.

³ СЗ РФ. 2005. № 1. Ст. 36.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.