Плата за жилое помещение

**Расходы собственников помещений в многоквартирном доме** (статья 158 ЖК)

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.

Из чего следует, что плата  за жилое помещение  производится исходя из занимаемой общей площади  (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.
Следует отметить, что содержание лифтового хозяйства, вывоз ТБО, обслуживание  внутридомового  газового оборудования относится к жилищным услугам, соответственно и размер платы начисляется  исходя из  занимаемой площади жилых помещений.

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 предложений, 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.

**Структура платы за жилое помещение**

1. Плата за жилое помещение 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 жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

1. Плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) 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, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт.

**Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения**

Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме установленных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – постановление N491) и иным законодательством РФ.

Размер платы за содержание жилого помещения определяется:
— на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, т.е. там, где выбран способ управления управляющая организация. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.
– органами управления ТСЖ, ЖСК и т.д. размер обязательных платежей и (или) взносов членов ТСЖ, ЖСК, ЖК и т.д, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с уставом ТСЖ, ЖСК и т.д.
— органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.
— органом местного самоуправления для собственников помещений в многоквартирном доме, если на их общем собрании не принято решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения. Для этого необходимо подтвердить факт рассмотрения указанного вопроса на общем собрании собственников и утвердить перечень и объем работ, услуг.

Для проживающих в муниципальном и государственном жилищном фонде   начисление платы за жилищные услуги осуществляется в 2017 году по стоимости, установленной  постановлением  Администрации городского округа Самара от 30.12.2016 N 1711 «Об оплате  жилых помещений  муниципального и государственного жилищных фондов городского округа Самара в  2017 году»:

**1. Стоимость услуг за содержание жилых помещений для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированных жилых помещений муниципального и государственного жилищных фондов, для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом:**

|  |  | **Цены за 1 кв.м общей площади в месяц в рублях, с учетом НДС <\*>** |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Степень благоустройства жилых домов | с 01.01.2017 | с 01.07.2017 |
| 1. | Жилые дома со всеми удобствами, с повышенным уровнем благоустройства и комфортности, в том числе: | 24,52 | 25,87 |
|  | содержание общего имущества | 17,32 | 18,27 |
|  | текущий ремонт общего имущества | 7,20 | 7,60 |
| 2. | Жилые дома со всеми удобствами, включая лифты и мусоропроводы, в т.ч.: | 24,45 | 25,80 |
|  | содержание общего имущества | 17,25 | 18,20 |
|  | текущий ремонт общего имущества | 7,20 | 7,60 |
| 3. | Жилые дома, имеющие все виды удобств, кроме мусоропровода, в т.ч.: | 22,80 | 24,06 |
|  | содержание общего имущества | 15,60 | 16,46 |
|  | текущий ремонт общего имущества | 7,20 | 7,60 |
| 4. | Жилые дома, имеющие все виды удобств, кроме лифта, в т.ч.: | 21,86 | 23,07 |
|  | содержание общего имущества | 14,66 | 15,47 |
|  | текущий ремонт общего имущества | 7,20 | 7,60 |
| 5. | Жилые дома, имеющие все виды удобств, кроме лифта и мусоропровода, в т.ч.: | 18,66 | 19,68 |
|  | содержание общего имущества | 12,84 | 13,55 |
|  | текущий ремонт общего имущества | 5,82 | 6,14 |
| 6. | Жилые дома деревянные, смешанные и из прочих материалов, имеющие не все виды благоустройства (удобств), в т.ч.: | 23,68 | 24,98 |
|  | содержание общего имущества | 14,87 | 15,69 |
|  | текущий ремонт общего имущества | 8,81 | 9,29 |
| 7. | Неблагоустроенные и ветхие жилые дома, в т.ч.: | 23,80 | 25,11 |
|  | содержание общего имущества | 14,98 | 15,80 |
|  | текущий ремонт общего имущества | 8,82 | 9,31 |

<\*> Применяется для всех видов жилых помещений, включая квартиры, расположенные в муниципальных общежитиях, коммунальные квартиры в многоквартирных домах, и комнаты, расположенные в жилых домах, конструктивная особенность которых предусматривает наличие на этажах общих кухонь и(или) туалетов, и (или) блоков душевых.

В стоимость услуг по содержанию жилых помещений не включены расходы граждан на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном и жилом домах.

Примечания:

1. Размер платы за содержание жилых помещений в коммунальных квартирах, расположенных в многоквартирных домах, и комнат, расположенных в жилых домах, конструктивная особенность которых предусматривает наличие на этажах общих кухонь и (или) туалетов, и (или) блоков душевых, определяется по формуле:

где:

Р – размер платы  за содержание жилых помещений и текущий ремонт общего имущества (руб./месяц);
S  – общая площадь  жилого помещения (квартиры);
S1 –  жилая площадь всех комнат в квартире;
S2– жилая площадь комнаты (комнат), находящихся в собственности граждан или по договору найма;
С  – цена за 1 кв.м общей площади по виду благоустроенности дома, установленная настоящим приложением.

2. Размер расходов граждан на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном и жилом домах, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартиных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, по формуле:

***Pi один = Vi один \* Tkp***

где
*Vi один* – объем (количество) коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном или жилом доме и приходящийся на i-е жилое помещение (квартиру, комнату в коммунальной квартире)

*Ткр* – тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с приказом министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области.

3. Граждане, проживающие в жилых домах (жилых помещениях) со степенью благоустройства “неблагоустроенные и ветхие”, оплачивают только содержание общего имущества и наем жилых помещений.

4. Граждане, проживающие в жилых домах (жилых помещениях) со степенью благоустройства “неблагоустроенные и ветхие”, оплачивают содержание общего имущества с понижающими коэффициентами: с 01.01.2017- 0,4338; с 01.07.2017 – 0,442.

5. Граждане, проживающие в жилых домах (жилых помещениях) со степенью благоустройства “деревянные, смешанные и из прочих материалов, имеющие не все виды удобств”, оплачивают текущий ремонт общего имущества с учетом понижающего коэффициента 0,248; содержание общего имущества – с учетом понижающего коэффициента по общей площади – с 01.01.2017 – 0,8334; с 01.07.2017 – 0,85.

6. При расчете размера платы за коммунальную услугу, предоставленную за расчетный период на общедомовые нужды, понижающие коэффициенты не применяются.

7. Управляющие организации, выбранные собственниками жилых помещений в многоквартирных и жилых домах, вправе руководствоваться настоящим приложением с учетом требований жилищного законодательства.

**2. Плата за пользование жилыми помещениями (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированных жилых помещений муниципального и государственного жилищных фондов, в следующих размерах:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Степень благоустройства жилых домов | Этажность | Цены за 1 кв.м. общей площади в месяц (в рублях), с учетом НДС <\*> |
| Дома повышенной комфортности | 6 этажей и выше, в том числе в домах с переменной этажностью | 7,33 |
| Дома со всеми удобствами, включая лифты и мусоропроводы | 6 этажей и выше, в том числе в домах с переменной этажностью | 7,17 |
| Дома, имеющие все виды удобств, кроме мусоропровода | 6 этажей и выше, в том числе в домах с переменной этажностью | 7,06 |
| Дома, имеющие все виды удобств, кроме лифта | 6 этажей и выше, в том числе в домах с переменной этажностью | 7,06 |
|  | До 5 этажей включительно | 6,24 |
| Дома, имеющие все виды удобств, кроме лифта и мусоропровода | 6 этажей и выше, в том числе в домах с переменной этажностью | 6,83 |
|  | До 5 этажей включительно | 6,00 |
| Дома деревянные, смешанные и из прочих материалов, имеющие не все виды благоустройства (удобств) | До 5 этажей включительно | 5,91 |
| Неблагоустроенные и ветхие жилые дома | До 5 этажей включительно | 5,65 |

<\*> Применяется для всех видов жилых помещений, включая квартиры, расположенные в муниципальных общежитиях, коммунальные квартиры, расположенные в многоквартирных домах, и комнаты, расположенные в жилых домах, конструктивная особенность которых предусматривает наличие на этажах общих кухонь и (или) туалетов, и (или) блоков душевых.

Примечания:

1. Размер платы за наем жилых помещений в коммунальных квартирах, расположенных в многоквартирных домах, и комнат, расположенных в жилых домах, конструктивная особенность которых предусматривает наличие на этажах общих кухонь и (или) туалетов, и (или) блоков душевых, определяется по формуле:



где:

Р – размер платы за пользование жилым помещением (за наем) (руб./месяц);
S   – общая площадь  жилого помещения (квартиры);
S1 –  жилая площадь всех комнат в квартире;
S2– жилая площадь комнаты (комнат), находящихся в собственности граждан или по договору найма;
С  – цена за 1 кв.м общей площади по виду благоустроенности дома, установленная настоящим приложением.

**3. Цены на услуги по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования и систем противопожарной автоматики**

1. Обслуживание системы противопожарной автоматики(ППА)

|  |  |
| --- | --- |
| Количество этажей | Стоимость услуг за 1 кв.м общей площади в месяц (в рублях), с учетом НДС<\*> |
| с 01.01.2017 | с 01.07.2017 |
| В 12-этажных домах | 0,85 | 0.90 |
| В домах от 14 до 16 этажей | 0,56 | 0,59 |
| В домах свыше 16 этажей | 0,46 | 0,49 |

2. Обслуживание системы внутридомового газового оборудования(ВДГО)

Установить стоимость услуг по техническому обслуживанию ВДГО, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, в месяц в рублях с учетом НДС в размере:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **с 01.01.2017** | **с 01.07.2017** |
| за 1 м² общей площади<\*> | 0,91 | 0,96 |

Примечания:
<\*> Применяется для всех видов жилых помещений, включая квартиры, расположенные в муниципальных общежитиях, и коммунальные квартиры, расположенные в многоквартирных домах и комнаты, расположенные  в жилых домах, конструктивная особенность которых предусматривает наличие на этажах общих кухонь и (или) туалетов, и (или) блоков душевых.

Примечания:

1. Размер платы за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и (или) систем противопожарной автоматики коммунальных квартир, расположенных в многоквартирных домах, и комнат, расположенных в жилых домах, конструктивная особенность которых предусматривает наличие на этажах общих кухонь и (или) туалетов, и (или) блоков душевых, определяется по формуле:

где:

Р – размер платы за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и (или) систем противопожарной автоматики (руб./месяц);
S   – общая площадь жилого помещения (квартиры);
S1 –  жилая площадь всех комнат в квартире;
S2– жилая площадь комнаты (комнат), находящихся в собственности граждан или по договору найма;
С  – стоимость услуг по техническому обслуживанию ВДГО и (или) ППА, установленная настоящим приложением.

2. Граждане, проживающие в жилых домах (жилых помещениях) со степенью благоустройства  “деревянные, смешанные и из прочих материалов”, имеющие не все виды удобств, оплачивают услуги по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного и жилого дома, с понижающими коэффициентами: с 01.01.2017 – 0,5, с 01.07.2017 – 0,51.

3. Граждане, проживающие в жилых домах (жилых помещениях) со степенью благоустройства “неблагоустроенные и ветхие”, оплачивают услуги по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного и жилого дома, с понижающими коэффициентами:   с 01.01.2017 – 0,234, с 01.07.2017 – 0,24.

4. Установленная стоимость услуг применяется для расчета размера платы для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, в случае если многоквартирные дома и жилые дома оборудованы системами противопожарной автоматики и внутридомовым газовым оборудованием.

**4. Цены на услуги за пользование дворовыми канализационными туалетами, дворовыми туалетами и выгребными ямами**

**4.1. Экономически обоснованная стоимость услуг на 1 человека в месяц в рублях с учетом НДС в размере:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **с 01.01.2017** | **с 01.07.2017** |
| за пользование дворовыми канализированными туалетами | 388,66 | 410,04 |
| дворовыми выгребными туалетами | 157,38 | 166,04 |

**Стоимость для нанимателей жилых помещений:**

Стоимость услуг на 1 человека в месяц в рублях с учетом НДС:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **с 01.01.2017** | **с 01.07.2017** |
| за пользование дворовыми канализированными туалетами | 2,52 | 20,50 |
| дворовыми выгребными туалетами | 3,17 | 8,30 |

Стоимость услуг за пользование выгребными ямами исходя из нормативов водоотведения для граждан городского округа Самара, проживающих в жилых помещениях, не оборудованных приборами учета установленных постановлением Главы городского округа Самара от 18.12.2007 №1153, и тарифа на водоотведение и очистку сточных вод, установленного регулирующим органом Самарской области для ресурсоснабжающей организации ООО “Самарские коммунальные системы” на соответствующий период за 1 куб.м в рублях с учетом НДС

5. Стоимость услуг по вывозу твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов

Установить в 2017 году для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых домах (кроме многоквартирных), стоимость услуги по сбору и вывозу твердых бытовых и крупногабаритных отходов в размере 65 рублей с 1 человека в месяц с учетом НДС.

**Взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

Региональный оператор Самарской области «**Фонд капитального ремонта**»

В целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации по организации работы региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов в Самарской области 6 июня 2013 г. было принято Постановление Правительства Самарской области N247 о создании некоммерческой организации – «Региональный оператор Самарской области  “**Фонд капитального ремонта**» и принят закон от 21 июня 2013 г. №   60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области».
Региональный оператор является структурой, образованной **государством**. **Учредитель — Правительство Самарской области.** Собранные средства граждан хранятся на счёте, открытом **в Управлении Федерального казначейства по Самарской области**. Средства от граждан поступают региональному оператору напрямую, минуя счета управляющих компаний, что позволяет избежать **нецелевого** использования данных средств. Учет накапливаемых средств ведется по каждому дому и по каждому собственнику помещения.

**Цель**деятельности регионального оператора – создание устойчивой системы капитального ремонта многоквартирных домов в Самарской области.
**Функции** регионального оператора – организация своевременного и качественного капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
**Сохранность** средств собственников гарантирована Правительством Самарской области. За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками субсидиарную ответственность несет Правительство Самарской области.

Региональный оператор несет ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту. Куратором фонда является министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области.

В 2015 году Постановлением правительства Самарской области от 17.12.2014г. N784 «Об установлении на 2015 год минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Самарской области» установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Самарской области в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащей собственнику такого помещения, в месяц:
— для многоквартирных домов, имеющих этажность до 5 этажей — **5,07 рубля;**— для многоквартирных домов, имеющих этажность 6 этажей и выше –**5,84 рубля.**

**На 2016 год**Постановлением Правительства Самарской области от 11.06.2015  №333 установлены размеры минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Самарской области в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащей собственнику такого помещения, в месяц:

**с 1 января  по 30 июня 2016 года:**— для многоквартирных домов, имеющих этажность до 5 этажей — **5,07 рубля;**— для многоквартирных домов, имеющих этажность 6 этажей и выше –**5,84 рубля.**

**с 1 июля по 31 декабря 2016 года**:
— для многоквартирных домов, имеющих этажность до 5 этажей — **5,45 рубля;**— для многоквартирных домов, имеющих этажность 6 этажей и выше –**6,27 рубля**

**На 2017 год**Постановлением Правительства Самарской области от 08.06.2016  №293 установлены размеры минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Самарской области в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащей собственнику такого помещения, в месяц:

— для многоквартирных домов, имеющих этажность до 5 этажей — **5,45 рубля;**— для многоквартирных домов, имеющих этажность 6 этажей и выше –**6,27 рубля**

**Сайт Фонда капитального ремонта Самарской области**[**www.капремонт-самара.рф**](http://www.xn----7sbbaa0a7aschkjnilo.xn--p1ai/)

**Прием граждан:**

г. Самара, ул. Дачная, 24  Пн-Чт с 8:00 до 17:00, Пт с 8:00 до 16:00

**«Единая информационно-справочная служба» 8 800 500 64 76** — звонок бесплатный

**Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**

Изменение 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, определяется в порядке, установленном постановлением N491.