

Как формируется плата за жилищно-коммунальные услуги и куда жаловаться

Согласно части 2 статьи 154 ЖК плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 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, взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги.

При этом, в соответствии с частью 4 указанной статьи плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Согласно пункту 38 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила) размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

Согласно пункту 1 статьи 5 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» к полномочиям органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в сфере водоснабжения и водоотведения относятся, в том числе полномочия по установлению тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной службе по тарифам, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 332 Федеральная служба по тарифам (ФСТ России) является федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным осуществлять правовое регулирование в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги) в соответствии с законодательством Российской Федерации и контроль за их применением, за исключением регулирования цен и тарифов, относящегося к полномочиям других федеральных органов исполнительной власти, а также федеральным органом исполнительной власти по регулированию естественных монополий, осуществляющим функции по определению (установлению) цен (тарифов) и осуществлению контроля по вопросам, связанным с определением (установлением) и применением цен (тарифов) в сферах деятельности субъектов естественных монополий.

Таким образом, вопросы обоснованности размеров установленных органами государственного регулирования тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения относятся к компетенции ФСТ России.

Согласно части 1 статьи 156 ЖК плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. При этом, в соответствии с частью 7 указанной статьи 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. 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.

При этом, 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.

Таким образом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливает общее собрание собственников жилья, а в случае если на общем собрании собственников жилья не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Между тем, в соответствии с пунктами 10, 11 Положения о государственном жилищном надзоре, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493, в целях осуществления государственного жилищного надзора органы государственного жилищного надзора в пределах установленных полномочий организуют и проводят плановые и внеплановые документарные и выездные проверки по соблюдению органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, в том числе к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определению размера и внесению платы за коммунальные услуги (в части порядка, срока и формы внесения платы за коммунальные услуги).

Таким образом, по вопросам правильности расчетов платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого помещения, и содержание общего имущества в многоквартирном доме, необходимо обратиться в органы государственного жилищного надзора.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым

собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Если управляющая организация не соблюдает надлежащим образом свои обязательства, то собственники жилых помещений на общем собрании вправе принять решение о смене управляющей организации или изменении способа управления многоквартирным домом.