

**ВОПРОС:** Собственники получили извещение управляющей компании о том, что они до 28.02.2011 года должны принять решение об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Нам предлагается принять плату в размере, не превышающем размер платы установленный для нанимателей постановлением администрации Находкинского городского округа от 10.12.2010 года № 2554 «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения». Поясните, если собственники не примут решение об изменении платы, если просто не соберутся на собрание, каковы будут последствия.

**ОТВЕТ:** В соответствии с частью четвертой статьей 158 Жилищного кодекса 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.

Если Вы не примете решение о размере платы граждан за содержание и ремонт жилого помещения, то управляющая компания вправе обратиться в администрацию Находкинского городского округа об установлении данной платы по Вашему многоквартирному дому.

Одновременно сообщаем, что при установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, в соответствии с частью второй пункта 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, администрация Находкинского городского округа запросила у управляющих компаний предложения о перечне, объемах услуг и работ, размере платы за содержание и ремонт жилого помещения по каждому многоквартирному дому.

Управляющие компании представили поадресный перечень многоквартирных домов и расчеты платы за содержание и ремонт жилых помещений в этих домах, с учетом их степени благоустройства. Фактически размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен для всех многоквартирных домов входящий в жилищный фонд Находкинского городского округа.

**ВОПРОС:** Почему управляющие предлагают нам принять плату в размере как у нанимателей? Что входит в плату за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей? Почему мы должны платить за работы, которые делаются в жилых помещениях у нанимателей?

**ОТВЕТ:** В плату за содержание жилого помещения входят работы и услуги только по содержанию мест общего пользования многоквартирного дома. На сайте администрации Находкинского городского округа в разделе «Тарифы» Вы можете ознакомиться с перечнем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в зависимости от степени благоустроенности дома.

**ВОПРОС:** Квартплата в 2010 году была 672,01 рубля. За январь 2011 года ООО «Находка-Водоканал» начислил 787,20 рублей. Повышение на 17,14%. Законно ли это? Ведь Правительство РФ и края заверяло о максимальной планке в 15%. Спасибо.

**ОТВЕТ:** В Вашем вопросе речь идет о плате граждан за содержание и ремонт жилого помещения. Федеральным законом от 27.07.2010 года № 237-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» исключено требование соответствия размера платы граждан за жилое помещение предельным индексам, устанавливаемым по муниципальным образованиям на очередной финансовый год.

Рост тарифов на коммунальные услуги, установленных для населения Находкинского городского округа с 01.01.2011 года составил:

- на электрическую энергию 9,7%;
- на холодное водоснабжение 9,8%;
- на горячее водоснабжение 4,15%;
- на водоотведение 11,2%.

Плата граждан за жилье и коммунальные услуги (с учетом роста платы за содержание и ремонт жилого помещения на 18,5%, изменившихся нормативов на холодное водоснабжение и водоотведение) по стандартной квартире площадью 54 м<sup>2</sup>, в которой проживает 3 человека, за январь 2011 года по сравнению с декабрём 2010 года выросла на 10,86%

**ВОПРОС:** Что включает в себя плата за жилищно-коммунальные услуги?

**ОТВЕТ:** Согласно статье 154 Жилищного кодекса 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, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) 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

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

**ВОПРОС:** Почему плата за вывоз твердых бытовых отходов рассчитывается не 1 человека а с 1 кв. метра общей площади?

**ОТВЕТ:** Частью 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации установлен закрытый перечень коммунальных услуг, а именно холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление. Сбор и вывоз бытовых отходов не включены законодателем в состав коммунальных услуг.

Согласно пункту 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491, содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя сбор и вывоз твердых бытовых отходов.

Сбор и вывоз бытовых отходов – это поддержание в надлежащем санитарном состоянии и жилых помещений (где образуются отходы), и земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и контейнерных площадок, где установлены контейнера для сбора бытовых отходов.

Согласно пункту 28 вышеназванных Правил, «собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество». Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме регламентируется ст. 37 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая устанавливает, что «доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения». Кроме того, ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации определяет, что доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме определяется долей в праве общей собственности на общее имущество, т.е. на 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

**ВОПРОС:** Почему жители 1-го этажа должны оплачивать лифт, если этой услугой мы не пользуемся?

**ОТВЕТ:** В соответствии с п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, оборудование и т.д. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество (п.28 Правил).

**ВОПРОС:** Кто устанавливает размер платы за коммунальные услуги?

**ОТВЕТ:** Согласно статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 27.07.2010 года № 237-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ, и тарифов, установленных органами государственной власти субъектов РФ.

**ВОПРОС:** Чем обусловлен рост тарифов на холодное водоснабжение?

**ОТВЕТ:** Рост тарифов, прежде всего, обусловлен ростом цен на энергоресурсы, изменением налогового законодательства в части увеличения размера страховых отчислений во внебюджетные фонды (пенсионный, социального страхования и обязательного медицинского страхования), изменением стоимости на материалы, необходимые для производства капитального ремонта, необходимостью выполнения Отраслевого тарифного соглашения в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации на 2008-2010 годы по обеспечению минимальных социальных стандартов и гарантий для работников предприятий.

**ВОПРОС:** Кем контролируется рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги, установленные в городе?

**ОТВЕТ:** Для осуществления контроля и в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» все постановления главы Находкинского городского округа направляются в Департамент по тарифам Приморского края.

Рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги в 2010 году не превышал предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги и платы граждан за жилое помещение, установленных по Находкинскому городскому округу постановлением Администрации Приморского края от 09.11.2009 года № 308-па «Об утверждении предельных индексов максимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса с учетом надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, предельных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги на 2010 год».