

# Письмо от 2 мая 2007 г. N 8167-ЮТ/07 О внесении платы за жилые помещения и коммунальные услуги

## **МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Министерство регионального развития Российской Федерации в соответствии с пунктом 6 Постановления Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" и пунктом 8 Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении 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" в связи с многочисленными обращениями потребителей и исполнителей коммунальных услуг сообщает.

В соответствии с пунктом 16 статьи 12 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы относится к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений. Законодательство Российской Федерации не допускает принятие по указанному вопросу нормативных правовых актов органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления.

В зависимости от реализуемого способа управления многоквартирным домом собственники и наниматели осуществляют оплату за жилое помещение и коммунальные услуги в следующем порядке:

- 1) собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (часть 9 статьи 155 Кодекса);
- 2) при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищно-строительным, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом (далее - ТСЖ или ЖСК):
  - а) члены указанных организаций вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления ТСЖ или ЖСК (часть 5 статьи 155 Кодекса);
  - б) собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ или ЖСК (часть 6 статьи 155 Кодекса);

3) собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ или ЖСК и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации (часть 7 статьи 155 Кодекса);

4) наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации (часть 4 статьи 155 Кодекса).

При этом в соответствии с положениями типовых договоров, утвержденных Постановлениями Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. N 315 "Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения" и от 26 января 2006 г. N 42 "Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений" при внесении платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги управляющей организации указанные наниматели выполняют свои денежные обязательства перед наймодателем. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) вносится указанными нанимателями наймодателю этого жилого помещения (часть 3 статьи 155 Кодекса).

Остальные пользователи жилых помещений (наниматели по договору найма жилых помещений частного жилищного фонда, ссудополучатели, поднаниматели и др.) вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги соответственно собственникам помещений и нанимателям жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (часть 3 статьи 154, часть 9 статьи 155 Кодекса).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом (часть 1 статьи 155 Кодекса).

При этом согласно подпункту б пункта 38 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307, в платежном документе указываются наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования. Указание в платежном документе номеров банковских счетов или номеров "транзитных счетов" иных лиц (в том числе расчетно-кассовых, информационно-расчетных, информационно-аналитических, вычислительных и иных подобных центров) законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

Оплата услуг и работ по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме ("дополнительные услуги"), не связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, вносится в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по отдельному платежному документу.

Расчет размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов, организация приема платы организациями почтовой связи, кредитными и иными организациями, взыскание просроченной задолженности в зависимости от способа управления многоквартирным домом является обязанностью управляющих организаций, ТСЖ или ЖСК, а при непосредственном управлении многоквартирным домом соответствующих подрядных и ресурсоснабжающих организаций. Указанные лица вправе на основании возмездного договора заказать услуги по расчету размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, печати, доставке потребителям платежных документов специализированным организациям.

Деятельность расчетно-кассовых, информационно-расчетных, информационно-аналитических, вычислительных и иных подобных центров и применение "единых платежных документов" не может основываться на нормативных правовых актах органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления, поскольку в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" не является компетенцией органов местного самоуправления и органов государственной власти городов федерального значения и не относится к вопросам местного значения.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящие разъяснения до органов местного самоуправления, управляющих организаций и иных заинтересованных организаций, действующих на территориях субъектов Российской Федерации, для руководства при применении Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307, и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

Ю.П.ТЫРТЫШОВ