**УСТАНОВЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**1. Структура платы 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*  *п.1 ст.154 ЖК РФ* | **Для собственника**  **помещения в многоквартирном доме**  *п.2 ст.154 ЖК РФ* |
| Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) | Нет |
| Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы:  - по управлению многоквартирным домом,  - по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. | Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы:  - по управлению многоквартирным домом,  - по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме |
| Плата за коммунальные услуги | Плата за коммунальные услуги |

**Капитальный ремонт общего имущества** в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. *п.1 ст.154 ЖК РФ*

**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) *п.4 ст.154 ЖК РФ*

**2. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Способ управления** | **Порядок определения размера платы за жилое помещение** |
| Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме | Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяет общее собрание собственников и соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.  если количество квартир в МКД **не более чем двенадцать**, собственники помещений заключают **договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ** по ремонту общего имущества в таком доме **с лицами,** осуществляющими соответствующие виды деятельности, на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров;  **если количество квартир более чем двенадцать**, **договор оказания услуг и (или) выполнения работ** по содержанию и ремонту общего имущества **заключается с управляющей организацией**, на основании решения общего собрания указанных собственников. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.  *п.7 ст.156 , ст.164 ЖК РФ*  *п.32 Правил содержания ОИ в МКД №4911* |
| Управление товариществом собственников жилья | Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяют органы управления ТСЖ  *ст. 144, 145 ЖК РФ*  Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества для членов Товарищества, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, определяются на основе утвержденной органами управления ТСЖ сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.  *п.33 Правил содержания ОИ в МКД №491* |
| Управление управляющей организацией | Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.  *п.7 ст.156 ЖК РФ* |
| Если способ управления МКД не был выбран или выбран, но не реализован собственниками помещений | Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом.  *п.4 ст.161 ЖК РФ*  *п.34 Правил содержания ОИ в МКД №491*  Собственники помещений обязаны заключить договор управления с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса.  *п.5 ст.161 ЖК РФ* |
| Если способ управления МКД выбран (за исключением ТСЖ), но собственники не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. | Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливает орган местного самоуправления исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ.  *п.4 ст.158 ЖК РФ*  *п.36 Правил содержания ОИ в МКД №491* |

*1 Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491*