

Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Обязанность нанимателя по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

По договору социального найма жилого помещения, в том числе полученного по договору обмена жилыми помещениями, обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг у нанимателя возникает со дня заключения такого договора (п. 1 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).

Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги является обязанностью не только нанимателя, но и проживающих с ним членов его семьи (дееспособных и ограниченных судом в дееспособности), имеющих равное с нанимателем право на жилое помещение, независимо от указания их в договоре социального найма жилого помещения (п. 5 ч. 3 ст. 67, ч. 2, 3 ст. 69 и ст. 153 ЖК РФ).

Названные лица несут солидарную с нанимателем ответственность за невыполнение обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанности собственника по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

У собственника обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента возникновения права собственности на такое помещение (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).

Момент возникновения права собственности определяется правилами Гражданского кодекса Российской Федерации (п. 2 ст. 8.1, ст. 218, 219, 223, п. 4 ст. 1152 ГК РФ).

Обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги у лица, принявшего жилое помещение от застройщика, после выдачи последнему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию возникает с момента передачи жилого помещения по передаточному акту или иному документу о передаче (п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).

Сособственники жилого помещения в многоквартирном доме несут обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг соразмерно их доле в праве общей долевой собственности на жилое помещение (ст. 249 ГК РФ).

В случае, если собственником жилого помещения (доли) является несовершеннолетний, то обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг несут его родители независимо от факта совместного с ним проживания (ст. 21, 26, 28 ГК РФ и ст. 56, 60, 64 Семейного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет вправе самостоятельно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. При недостаточности у несовершеннолетнего средств обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг субсидиарно возлагается на его родителей (ст. 26 ГК РФ). Собственник, а также дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены его семьи, в том числе бывший член семьи, сохраняющий право пользования жилым помещением, исполняют солидарную обязанность по внесению платы за коммунальные услуги, если иное не предусмотрено соглашением (ч. 3 ст. 31 и ст. 153 ЖК РФ).

Обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт несет только собственник жилого помещения (ст. 30, 158 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ).

Сроки внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ).

При этом следует иметь в виду, что, если иной срок не установлен, последним днем срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги является десятое число месяца включительно (ст. 190 — 192 ГК РФ).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (п. 9 ст. 2, ч. 2 ст. 155 ЖК РФ).

В платежном документе должны быть указаны в том числе наименование исполнителя услуг, номер его банковского счета и банковские реквизиты, указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды.

Денежные средства, внесенные на основании платежного документа, содержащего указание на расчетный период, засчитываются в счет оплаты жилого помещения и коммунальных услуг за период, указанный в этом платежном документе.

В случае, когда наниматель (собственник) не указал, в счет какого расчетного периода им осуществлено исполнение, исполненное засчитывается за периоды, по которым срок исковой давности не истек (ч. 1 ст. 7 ЖК РФ и п. 3 ст. 199, п. 3 ст. 319.1 ГК РФ).

Оплата коммунальных услуг и жилого помещения через платежных агентов

Наймодатель жилого помещения, управляющая организация, иное юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которым вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представитель вправе осуществлять расчеты с нанимателями (собственниками) жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, а также банковских платежных агентов (ч. 15 ст. 155 ЖК РФ).

Внесение платы исполнителю либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту является надлежащим исполнением обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (ч. 3 — 6.1, 7, 7.1, 8 — 10 ст. 155 ЖК РФ, п. 1 ст. 408 ГК РФ).

Приобретение управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, коммунальных ресурсов для последующего предоставления коммунальных услуг потребителям осуществляется на основании соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией (ч. 6.2 ст. 155, ч. 12 ст. 161 ЖК РФ).

Если управляющая организация фактически приступила к управлению общим имуществом многоквартирного дома во исполнение решения общего собрания собственников помещений и из представленных доказательств следует, что наниматели (собственники) помещений вносят плату за коммунальные услуги управляющей организации, а ресурсоснабжающая организация выставляет последней счета за поставку соответствующего ресурса, отношения между управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией могут быть квалифицированы как фактически сложившиеся договорные отношения по снабжению ресурсом по присоединенной сети, в связи с чем управляющая организация может быть признана выполняющей функции исполнителя коммунальных услуг (п. 1 ст. 162 ГК РФ).

При выборе новой управляющей организации надлежащим исполнением обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг является внесение платы этой управляющей организации при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом (ч. 4, 6.1, 7 ст. 155, ч. 1, 1.1 и 7 ст. 162 ЖК РФ). Надлежащим исполнением обязательств по оплате жилого помещения и коммунальных услуг считается внесение платы предыдущей управляющей организации, если наниматель (собственник), действуя добросовестно при внесении платы, не обладал информацией о выборе новой управляющей организации (ч. 3 — 7.1, 8 — 10 ст. 155 ЖК РФ, ст. 10 и п. 1 ст. 408 ГК РФ). В таком случае вновь выбранная управляющая организация имеет право требовать взыскания с предыдущей управляющей организации уплаченных нанимателем (собственником) денежных средств по правилам, установленным главой 60 ГК РФ.

Временное неиспользование нанимателями, собственниками и иными лицами помещений не является основанием для освобождения их от обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения, за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за отопление, а также за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, взносов на капитальный ремонт.

Пеня за просрочку оплаты коммунальных услуг и жилого помещения

По смыслу ч. 14 ст. 155 ЖК РФ, собственники и наниматели жилых помещений по договору социального найма, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени, размер которой установлен законом и не может быть увеличен.

Пеня, установленная ч. 14 ст. 155 ЖК РФ, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена по инициативе суда, разрешающего спор (п. 1 ст. 333 ГК РФ).

В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, свидетельствующие о такой несоразмерности пени последствиям нарушения обязательства (ст. 56 ГПК РФ).

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

Ненадлежащее исполнение нанимателями (собственниками) и членами их семьи обязанности по оплате коммунальной услуги может служить основанием для приостановления или ограничения предоставления этой коммунальной услуги.

Предоставление коммунальной услуги может быть приостановлено или ограничено только после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника, в сроки и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Сроки передачи показаний приборов учета

При наличии индивидуального прибора учета Вы вправе ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания в ООО «УК Старый Город» либо при оплате услуг. Рекомендуемые сроки передачи показаний - не позднее 25 числа месяца.

Обращаем Ваше внимание, что в случае непредставления сведений о показаниях индивидуального прибора учета, определение объема потребленной электрической энергии производится исходя из среднемесячного потребления, но не более 3-х расчетных периодов подряд. По истечении 3 расчетных периодов плата за коммунальную услугу по электроснабжению рассчитывается, исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг.