

Конституция Российской Федерации гарантирует каждому право на жилище, возможность реализации которого обуславливает в том числе установление доступной платы за жилое помещение определенным категориям граждан (часть 3 статьи 40 Конституции Российской Федерации).

Граждане, осуществляя право пользования жилым помещением и право получения коммунальных услуг надлежащего качества, несут обязанность по своевременной и полной оплате жилого помещения и предоставленных коммунальных услуг (статья 153 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Отношения по оплате гражданами жилого помещения и коммунальных услуг регулируются положениями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), другими федеральными законами (например, Федеральный закон от 26 марта 2003 года N 35-ФЗ "Об электроэнергетике", Федеральный закон от 27 июля 2010 года N 190-ФЗ "О теплоснабжении", Федеральный закон от 7 декабря 2011 года N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении"), нормативными правовыми актами, изданными в соответствии с указанными федеральными законами (например, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года N 354, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила 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, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491).

С учетом положений пункта 9 статьи 13 и пункта 10 части 1 статьи 14 ЖК РФ отношения по оплате жилого помещения и коммунальных услуг могут регулироваться также нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

К полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в этой области относятся, в частности: установление минимального размера взноса на капитальный ремонт (часть 8<sup>1</sup> статьи 156 ЖК РФ); утверждение нормативов потребления коммунальных услуг, в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов (часть 1 статьи 157 ЖК РФ).

Органы местного самоуправления, например, вправе устанавливать размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилого помещения по договору социального найма и размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом (часть 3 статьи 156 ЖК РФ).

На отношения по предоставлению коммунальных услуг нанимателям жилых помещений по договору социального найма (далее - наниматели), а также собственникам жилых помещений в многоквартирных домах (далее - собственники), использующим жилые помещения для проживания, распространяется Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей" в части, не урегулированной специальными законами (часть 4 статьи 157 ЖК РФ).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя включает в себя также плату за пользование жилым помещением (плата за наем (пункт 1 части 1 статьи 154 ЖК РФ).

От внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) освобождаются граждане, признанные в установленном Жилищным кодексом

**ЖК РФ Статья 67. Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма**

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

- 1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- 2) сдавать жилое помещение в поднаем;
- 3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- 4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- 5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2. Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 1 настоящей статьи прав может иметь иные права, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

3. Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены настоящим Кодексом;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- 4) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 6) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

4. Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 3 настоящей статьи обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

**Статья 678 ГК РФ. Обязанности нанимателя жилого помещения**

Наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несёт ответственность, предусмотренную законодательством (ст. 68 ЖК РФ). Его ответственность (как и ответственность наймодателя) может заключаться, например, в возмещении убытков за причинённый ущерб, связанный с разрушением или порчей жилого помещения (жилого дома), соответствующего оборудования и устройств. В таких случаях возможно выселение нанимателя и членов его семьи из занимаемого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК РФ).

Российской Федерации порядке малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального найма (часть 9 статьи 156 ЖК РФ).

Нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации могут быть освобождены от несения расходов по оплате за пользование жилым помещением и иные категории граждан.

Наниматели и собственники обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от факта пользования общим имуществом, например лифтом. Отсутствие письменного договора управления у собственника с управляющей организацией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества (часть 3 статьи 30, часть 1 статьи 36, пункт 2 части 1 и пункт 1 части 2 статьи 154, часть 1 статьи 158, часть 1 статьи 162 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 (пункт 5 части 3 статьи 67, части 2, 3 статьи 69 и статья 153 ЖК РФ).

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

Бывший член семьи нанимателя, сохраняющий право пользования жилым помещением, самостоятельно отвечает по обязательствам, связанным с оплатой жилого помещения и коммунальных услуг, в случае заключения с наймодателем (управляющей организацией) и нанимателем соглашения, определяющего порядок и размер его участия в расходах по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 4 статьи 69 ЖК РФ, статья 421 ГК РФ).

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

Момент возникновения права собственности определяется правилами Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 2 статьи 8<sup>1</sup>, статьи 218, 219, 223, пункт 4 статьи 1152 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 (статьи 21, 26, 28 ГК РФ и статьи 56, 60, 64 Семейного кодекса Российской Федерации).

**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 (часть 1 статьи 7 ЖК РФ и пункт 3 статьи 199, пункт 3 статьи 319<sup>1</sup> 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.

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.