

Судя по обращениям в редакцию, строка в квитанции «содержание жилья» — самая закрытая. Также всем интересен вопрос формирования тарифов на оплату услуг по этой статье. В своих письмах в газету многие горожане просят разложить «шифровку» на составляющие.

На самом деле никакой тайны нет. Читайте Жилищный кодекс РФ, ст. 154 «Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги»: «Плата за содержание и ремонт жилого помещения, как для нанимателя, так и для собственника, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме».

С просьбой ответить на вопросы наших читателей мы, как обычно, обратились к специалистам Управляющей компании «УЖКХ города Петропавловска-Камчатского»: С точки зрения российского законодательства, оплата за содержание жилья начисляется в соответствии с Жилищным Кодексом. Содержание жилья включает в себя обширный перечень услуг, подробно с которым можно ознакомиться, изучив Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

В комментариях к Жилищному кодексу читаем: в содержание жилья входит «содержание общего имущества жилого дома, в том числе подвала, чердака, подъезда и крыши; техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учета, а также технических помещений жилого дома; вывоз бытовых отходов; содержание придомовой территории».

Если еще подробнее, то в содержание общего имущества жилого дома входит и санитарная уборка жилищного фонда, то есть, то самое пресловутое мытье подъездов. Вышеуказанный список является лишь основной (главной) частью услуг, которые должны предоставляться жильцам многоквартирного дома по статье оплаты за содержание жилья. С полным перечнем услуг и подпунктами этого списка можно подробно ознакомиться в статье 154 Жилищного Кодекса РФ.

Тарифы на жилищно-коммунальные услуги формируются ежегодно на основании предельных индексов роста тарифов, утверждаемых Правительством РФ.

Структура по тарифам на оплату содержания жилья в многоквартирном доме формируется примерно таким образом:

- Плата за наем жилья (за пользование жилым помещением), для жильцов муниципальных и государственных домов;
- Плата за ремонт жилых помещений;
- Плата за содержание помещений общего пользования;
- Плата за капитальный ремонт жилого фонда (только для собственников жилых помещений в многоквартирном доме).

В расчет предельных индексов входит расчет роста коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроэнергия, вывоз мусора, а также тарифы на жилищные услуги – капитальный, текущий ремонт, содержание жилья».

Сегодня часто можно увидеть расположенные в цокольных этажах многоквартирных домов магазины, аптеки, салоны красоты и другие коммерческие организации. Кроме того, нередко случаи, когда частные предприниматели для организации своего небольшого бизнеса выкупают квартиры на первых этажах высотных зданий. Какие же права и обязанности имеются у владельцев нежилых помещений?

На Ваш вопрос, уважаемые читатели «Вестей» отвечает специалист УК ООО «УЖКХ г.

Петропавловска-Камчатского».

В соответствии с Жилищным кодексом РФ собственники жилых и нежилых помещений несут одинаковую ответственность за содержание, ремонт, оплату общедомовых нужд многоквартирных жилых домов. В дополнение к обязательным условиям содержания нежилых помещений, собственникам таких помещений могут предъявляться дополнительные требования к согласованию направлений использования площади в коммерческих целях, выдача дополнительных технических условий и требований. Независимо от того, каким помещением владеют граждане в доме (жилым или нежилым), юридические обязанности и законодательные права у них равные на распоряжение общей собственностью дома. Если владельцы того или другого статуса помещений считают, что их права в чем-то ущемляются, но все споры должны решаться в суде.

Согласно нормам ЖК, все собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию придомовой территории и общего имущества дома в равных долях. Из этого можно сделать вывод, что собственник нежилого помещения на первом этаже здания должен вносить ежемесячную плату за все услуги, как и остальные жильцы дома, с первого до последнего этажа. Но при этом не только обязанности, но и все права наравне с остальными жильцами дома сохраняются и за собственником магазина, аптеки или другой организации, расположенной в нежилом помещении дома. Эти же права и обязанности распространяются и на нежилые помещения, пристроенные к многоквартирным домам, но находящиеся на площади придомовой территории.

Согласно российским законодательным нормам Жилищного Кодекса, собственник нежилого помещения в многоквартирном доме на равных условиях с остальными жильцами дома имеет право на обеспечение коммунальными услугами от организаций, которые занимаются снабжением и поставкой этих ресурсов населению.

Но собственник нежилого помещения обязан стать абонентом ресурсоснабжающих организаций, заключить договоры на поставку этих ресурсов. Часто организации, занимающиеся поставками ресурсов жизнеобеспечения, заключают прямые договора с ТСЖ и при возникновении ситуации по неуплате за использованные коммунальные услуги, имеют дело не с самими неплательщиками (жильцами квартир), а с ТСЖ.

Собственник нежилого помещения на свой выбор может заключить прямой договор с ресурсоснабжающими компаниями и договориться об автономной подаче воды, электричества и отопления в свое помещение, либо заключить договора через ТСЖ и получать ресурсы на равных основаниях с остальными жильцами дома.

Согласно статье 543 (пункт 1.) Гражданского Кодекса РФ, все абоненты ресурсоснабжающих организаций обязаны следить за техническим состоянием эксплуатируемых приборов, установленных в жилых и нежилых помещениях, незамедлительно сообщать об их неисправности и возникающих аварийных ситуациях для обеспечения безопасности всех жильцов многоквартирного дома.