

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (ЖК РФ)
(с изменениями и дополнениями)

Раздел VII. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги (ст.ст. 153 - 160)

Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

ГАРАНТ: См. Энциклопедии и другие комментарии к статье 154 ЖК РФ

1. Плата 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, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

Информация об изменениях: Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 267-ФЗ в пункт 2 части 1 статьи 154 настоящего Кодекса внесены изменения

См. текст пункта в предыдущей редакции

ГАРАНТ: Положения пункта 2 части 1 статьи 154 настоящего Кодекса (в редакции Федерального закона от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются с 1 января 2017 г.

2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 217-ФЗ статья 154 настоящего Кодекса дополнена частью 1.1

1.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:

1) плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со статьей 156.1 настоящего Кодекса;

2) плату за коммунальные услуги.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. N 271-ФЗ часть 2 статьи 154 настоящего Кодекса изложена в новой редакции

См. текст части в предыдущей редакции

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

Информация об изменениях: Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 267-ФЗ в пункт 1 части 2 статьи 154 настоящего Кодекса внесены изменения

См. текст пункта в предыдущей редакции

ГАРАНТ: Положения пункта 1 части 2 статьи 154 настоящего Кодекса (в редакции Федерального закона от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ) о включении в состав платы за

содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются с 1 января 2017 г.

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Информация об изменениях: *Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 263-ФЗ в часть 3 статьи 154 настоящего Кодекса внесены изменения*

См. текст части в предыдущей редакции

3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Информация об изменениях: *Федеральным законом от 2 июня 2016 г. N 175-ФЗ часть 4 статьи 154 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, распространяющейся на отношения, возникшие после 1 января 2016 г.*

См. текст части в предыдущей редакции

ГАРАНТ: В соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2014 г. N 458-ФЗ обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами наступает при наличии заключенного соглашения между органом исполнительной власти соответствующего субъекта РФ и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и утвержденного единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта РФ, но не позднее 1 января 2019 г.

Об особенностях применения части 4 статьи 154 настоящего Кодекса в части обращения с твердыми коммунальными отходами см. часть 9 статьи 23 Федерального закона от 29 декабря 2014 N 458-ФЗ

4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Информация об изменениях: *Федеральным законом от 28 декабря 2016 г. N 469-ФЗ статья 154 настоящего Кодекса дополнена частью 5*

5. В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги

ГАРАНТ: См. Энциклопедии и другие комментарии к статье 155 ЖК РФ

Информация об изменениях: *Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ в часть 1 статьи 155 настоящего Кодекса внесены изменения*

См. текст части в предыдущей редакции

1. 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, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив).

Информация об изменениях: *Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 263-ФЗ часть 2 статьи 155 настоящего Кодекса изложена в новой редакции*

См. текст части в предыдущей редакции

ГАРАНТ: С 1 января 2020 года в случае неразмещения платежных документов и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, о задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в системе поставщиками информации, осуществляющими деятельность на территориях субъектов РФ - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, в срок, предусмотренный частью 2 статьи 155 настоящего Кодекса, граждане и организации вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в котором были размещены платежные документы и указанная информация в системе

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании:

1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого 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;

2) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

Информация об изменениях: *Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 263-ФЗ статья 155 настоящего Кодекса дополнена частью 2.1*

2.1. Платежные документы, информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг подлежат размещению в системе в срок, предусмотренный частью 2 настоящей статьи.

Информация об изменениях: *Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 263-ФЗ*

статья 155 настоящего Кодекса дополнена частью 2.2

ГАРАНТ: Положения части 2.2 статьи 155 настоящего Кодекса (в редакции Федерального закона от 21 июля 2014 г. N 263-ФЗ) применяются с 1 января 2018 г., за исключением случая, предусмотренного частью 7 статьи 6 названного Федерального закона

2.2. В случае неразмещения платежных документов и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в системе в срок, предусмотренный частью 2 настоящей статьи, граждане и организации вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в котором были размещены платежные документы и указанная информация в системе.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 263-ФЗ статья 155 настоящего Кодекса дополнена частью 2.3

2.3. Информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, размещенная в системе, должна соответствовать сведениям, содержащимся в платежном документе, представленном в соответствии с пунктом 1 части 2 настоящей статьи. При несоответствии сведений, содержащихся в платежном документе, представленном в соответствии с пунктом 1 части 2 настоящей статьи, информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, размещенной в системе, достоверной считается информация, размещенная в системе.

3. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ в часть 4 статьи 155 настоящего Кодекса внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

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 жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного частью 7.1 настоящей статьи. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 217-ФЗ статья 155 настоящего Кодекса дополнена частью 4.1

4.1. Наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги наймодателю такого жилого помещения, если данным договором не предусмотрено внесение нанимателем платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. N 271-ФЗ в часть 5 статьи 155 настоящего Кодекса внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

5. Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или

иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 настоящего Кодекса.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ в часть 6 статьи 155 настоящего Кодекса внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

6. Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 настоящего Кодекса.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. N 38-ФЗ часть 6.1 настоящего Кодекса изложена в новой редакции

См. текст части в предыдущей редакции

6.1. В случае заключения товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договора управления многоквартирным домом плата за коммунальные услуги вносится лицами, указанными в пунктах 1-5 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного частью 7.1 настоящей статьи.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 29 декабря 2014 г. N 458-ФЗ в часть 6.2 статьи 155 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2016 г.

См. текст части в предыдущей редакции

ГАРАНТ: Об особенностях применения части 6.2 статьи 155 настоящего Кодекса в части обращения с твердыми коммунальными отходами см. часть 9 статьи 23 Федерального закона от 29 декабря 2014 N 458-ФЗ

6.2. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, осуществляют расчеты за оказанную услугу с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, с

которым такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключен договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 29 декабря 2014 г. N 458-ФЗ в часть 6.3 статьи 155 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2016 г.

См. текст части в предыдущей редакции

ГАРАНТ: Об особенностях применения части 6.3 статьи 155 настоящего Кодекса в части обращения с твердыми коммунальными отходами см. часть 9 статьи 23 Федерального закона от 29 декабря 2014 N 458-ФЗ

6.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, которые отвечают перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. N 271-ФЗ в часть 7 статьи 155 настоящего Кодекса внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

7. Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных частью 7.1 настоящей статьи и статьей 171 настоящего Кодекса.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 29 декабря 2014 г. N 458-ФЗ в часть 7.1 статьи 155 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2016 г.

См. текст части в предыдущей редакции

ГАРАНТ: Об особенностях применения части 7.1 статьи 155 настоящего Кодекса в части обращения с твердыми коммунальными отходами см. часть 9 статьи 23 Федерального закона от 29 декабря 2014 N 458-ФЗ

7.1. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном

доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. N 38-ФЗ статья 155 настоящего Кодекса дополнена частью 7.2

7.2. В случае заключения лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 13 статьи 161 настоящего Кодекса, а также в случае, если договор управления многоквартирным домом заключен с указанным лицом в соответствии с частью 8 статьи 161 настоящего Кодекса, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится такой управляющей организации.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. N 38-ФЗ статья 155 настоящего Кодекса дополнена частью 7.3

7.3. При осуществлении застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, застройщику.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. N 38-ФЗ статья 155 настоящего Кодекса дополнена частью 7.4

7.4. При заключении застройщиком в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, такой управляющей организации.

8. 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.

9. 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.

10. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ в часть 11 статьи 155 настоящего Кодекса внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

11. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за

отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

12. Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.

13. Наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 3 ноября 2015 г. N 307-ФЗ часть 14 статьи 155 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2016 г. и распространяющейся на правоотношения, возникшие из заключенных до дня вступления в силу названного Федерального закона договоров, на основании которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги

См. текст части в предыдущей редакции

14. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 355-ФЗ в часть 14.1 статьи 155 настоящего Кодекса внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

14.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 3 июня 2009 г. N 121-ФЗ статья 155 настоящего Кодекса дополнена частью 15, вступающей в силу с 1 января 2010 г.

15. Наймодатель жилого помещения, управляющая организация, иное юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которым в соответствии с настоящим Кодексом вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представитель вправе осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственниками жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

ГАРАНТ: О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами, см. Федеральный закон от 3 июня 2009 г. N 103-ФЗ

Информация об изменениях: *Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. N 417-ФЗ статья 155 настоящего Кодекса дополнена частью 16*

16. При привлечении лицами, указанными в части 15 настоящей статьи, представителей для осуществления расчетов с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, собственниками жилых помещений и взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется.

Информация об изменениях: *Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 263-ФЗ статья 155 настоящего Кодекса дополнена частью 17*

17. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги может вноситься с использованием системы, в том числе на основании договоров на поставку ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, на предоставление коммунальных услуг, заключенных в электронной форме с использованием системы.

Статья 156. Размер платы за жилое помещение

ГАРАНТ: См. Энциклопедии и другие комментарии к статье 156 ЖК РФ

Информация об изменениях: *Федеральным законом от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ в часть 1 статьи 156 настоящего Кодекса внесены изменения*
См. текст части в предыдущей редакции

ГАРАНТ: Положения части 1 статьи 156 настоящего Кодекса (в редакции Федерального закона от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются с 1 января 2017 г.

1. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Информация об изменениях: *Федеральным законом от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ в часть 2 статьи 156 настоящего Кодекса внесены изменения*
См. текст части в предыдущей редакции

2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам

социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

*Информация об изменениях: Федеральным законом от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ в часть 3 статьи 156 настоящего Кодекса внесены изменения
См. текст части в предыдущей редакции*

3. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований). Плата за наем устанавливается в соответствии с методическими указаниями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

4. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

5. Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда иным категориям граждан в соответствии с частью 3 статьи 49 настоящего Кодекса, могут быть установлены другие (по сравнению с предусмотренными частью 4 настоящей статьи и настоящей частью) условия определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

6. Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

*Информация об изменениях: Федеральным законом от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ в часть 7 статьи 156 настоящего Кодекса внесены изменения
См. текст части в предыдущей редакции*

7. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

8. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества

собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. N 271-ФЗ статья 156 настоящего Кодекса дополнена частью 8.1

8.1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного настоящим Кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. N 271-ФЗ статья 156 настоящего Кодекса дополнена частью 8.2

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

9. Граждане, признанные в установленном настоящим Кодексом порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Информация об изменениях: Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 267-ФЗ в часть 9.1 статьи 156 настоящего Кодекса внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

9.1. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Информация об изменениях: Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 267-ФЗ в часть 9.2 статьи 156 настоящего Кодекса внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

9.2. Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня

необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Информация об изменениях: *Федеральным законом от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ в часть 10 статьи 156 настоящего Кодекса внесены изменения*

См. текст части в предыдущей редакции

10. Изменение размера платы за содержание 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание 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" (с изменениями и дополнениями)

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме

II. Требования к содержанию общего имущества

10. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

Информация об изменениях: *Постановлением Правительства РФ от 9 июля 2016 г. N 649 в подпункт "в" пункта 10 внесены изменения*

См. текст подпункта в предыдущей редакции

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

Информация об изменениях: *Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 в подпункт "д" внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.*

См. текст подпункта в предыдущей редакции

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

Информация об изменениях: *Постановлением Правительства РФ от 6 мая*

2011 г. N 354 пункт 10 дополнен подпунктом "ж"

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. N 1498 "О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме"

Изменения, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме

2. В постановлении 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 34, ст. 3680; 2011, N 22, ст. 3168; 2013, N 21, ст. 2648; 2014, N 14, ст. 1627; 2016, N 1, ст. 244; N 30, ст. 4914):

а) в наименовании и абзаце третьем пункта 1 слова "и ремонт" исключить;

б) в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных указанным постановлением:

пункт 2 дополнить подпунктом "е.1" следующего содержания:

"е.1) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";";

в подпункте "д" пункта 10 слова "Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам" заменить словами "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг)";

пункт 11 дополнить подпунктом "л" следующего содержания:

"л) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг).";

в пункте 12 слова "подпункте "д.1" заменить словами "подпунктах "д.1" и "л";

пункт 16 дополнить подпунктами "в" и "г" следующего содержания:

"в) застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома) - в отношении помещений в этом доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию:

самостоятельно (при осуществлении застройщиком управления

многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией);

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче;

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.";

абзац третий пункта 25 дополнить словами ", либо лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче";

в наименовании раздела III и абзацах втором и третьем пункта 28 слова "и ремонт" исключить;

в пункте 29:

слова "и ремонт" исключить;

после слова "водоотведения," дополнить словами "расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг)";

дополнить абзацами следующего содержания:

"С 1 января 2017 г. в указанные расходы также включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг).

При первоначальном включении указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 г.

При последующих включениях размер указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. В случае если перечень работ по содержанию общего имущества превышает

минимальный перечень, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.";

в пункте 31 слова "и ремонт" исключить;

в пункте 32:

слова "и ремонт" исключить;

дополнить абзацем следующего содержания:

"При этом в состав указанной платы не включаются расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.";

в пункте 33:

слова "и ремонт" исключить;