

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 30 июля 2004 г. N 392

О ПОРЯДКЕ И УСЛОВИЯХ ОПЛАТЫ ГРАЖДАНАМИ ЖИЛЬЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

На основании статьи 15 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг.

2. Органам государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и органам местного самоуправления при принятии решений об установлении цен на содержание и ремонт жилья, тарифов на коммунальные услуги, определяемых в соответствии с региональными стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг, одновременно устанавливать порядок возмещения разницы между платежами за жилье и коммунальные услуги, рассчитанными с использованием указанных цен и тарифов, и платежами, рассчитанными исходя из цен на содержание и ремонт жилья, тарифов на коммунальные услуги, установленных в соответствии с Основами ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3. Признать утратившими силу:

а) пункты 3 и 4, абзац первый пункта 5 и пункт 8 Постановления Правительства Российской Федерации от 2 августа 1999 г. N 887 "О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 33, ст. 4116);

б) пункт 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 27 июня 2003 г. N 372 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, N 27, ст. 2800).

Председатель Правительства
Российской Федерации
М.ФРАДКОВ

Утверждены
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 30 июля 2004 г. N 392

ПРАВИЛА ОПЛАТЫ ГРАЖДАНАМИ ЖИЛЬЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

I. Общие положения

1. Настоящие Правила, разработанные в соответствии со статьями 15 - 15.2 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 3, ст. 99; Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 3, ст. 147; 1997, N 17, ст. 1913; 1999, N 7, ст. 876; N 25, ст. 3042; N 28, ст. 3485; 2002, N 52, ст. 5135; 2003, N 19, ст. 1750), определяют порядок и условия оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг.

2. Настоящие Правила не распространяются на порядок, сроки и правила исчисления размеров оплаты жилья гражданами, проживающими в жилых помещениях, находящихся в многоквартирных домах, в которых созданы товарищества собственников жилья, жилищные или жилищно-строительные кооперативы и другие объединения собственников (далее - объединения собственников), нанимателями и поднанимателями жилых помещений, находящихся в частной собственности физических и юридических лиц, а также гражданами, пользующимися жилыми помещениями по завещательному отказу, по договору ренты, пожизненного содержания с иждивением или по договору безвозмездного пользования жилыми помещениями.

II. Виды платы

3. Оплата жилья нанимателями жилых помещений по договору социального найма жилого помещения и договору найма жилого помещения, относящихся к государственному и муниципальному жилищным фондам, а также собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, в которых не созданы объединения собственников, включает в себя внесение платы:

а) за содержание жилья, которое состоит из:

содержания общего имущества жилого дома, в том числе подвала, чердака, подъезда и крыши;

Об оставлении без удовлетворения заявления о признании частично недействующим абзаца 3 подпункта "а" пункта 3 см. решение Верховного Суда РФ от 26.05.2005 N ГКПИ05-588.

технического обслуживания общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учета, а также технических помещений жилого дома;

вывоза бытовых отходов;

содержания придомовой территории.

Примерный перечень услуг, связанных с содержанием жилья и оплачиваемых за счет платы за содержание жилья, утверждается Министерством промышленности и энергетики Российской Федерации;

б) за ремонт жилья, включающий в себя текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории, по перечню работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов и оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья, согласно приложению;

в) за наем жилого помещения - для нанимателей жилых помещений, относящихся к государственному и муниципальному жилищным фондам.

Указанные граждане, проживающие в жилых домах (жилых помещениях), относящихся к категории ветхих и аварийных, оплачивают только содержание жилья и наем жилого помещения.

Органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и органы местного самоуправления на основе перечней, указанных в настоящем пункте, с учетом состояния и конструктивных особенностей жилых домов, географических, природно-климатических, социально-экономических, градостроительных и других особенностей поселения вправе утверждать региональные и местные перечни услуг по содержанию жилья и работ по ремонту жилья.

4. Граждане, проживающие в общежитиях, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в счет оплаты жилья вносят плату в соответствии с пунктом 3 настоящих Правил.

Виды, размеры и порядок внесения платы за пользование помещениями культурно-бытового и иного назначения, мебелью, постельными принадлежностями и другим инвентарем, а также бытовыми и иными услугами, предоставляемыми в соответствии с условиями договора, настоящими Правилами не регулируются.

5. Собственники индивидуальных жилых домов в счет оплаты жилья оплачивают вывоз бытовых отходов, за исключением случаев, когда вывоз этих отходов осуществляется силами или за счет средств собственников таких домов.

6. Оплата коммунальных услуг (электроснабжения, газоснабжения, в том числе снабжения сетевым природным или сжиженным газом, газа в баллонах, водоснабжения, водоотведения (канализации), горячего водоснабжения и теплоснабжения (отопления), в том числе приобретения и доставки твердого топлива при наличии печного отопления) осуществляется гражданами, проживающими в жилых помещениях, относящихся к жилищному фонду независимо от форм собственности, по единым правилам, условиям и тарифам, действующим на территории соответствующего муниципального образования, в зависимости от степени благоустроенности жилых помещений и жилых домов.

III. Условия оплаты жилья и коммунальных услуг, порядок применения цен и тарифов

7. Органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и органы местного самоуправления в соответствии с Основами ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утвержденными Правительством Российской Федерации, устанавливают:

а) цены на содержание и ремонт жилья для жилых помещений, относящихся к государственному и муниципальному жилищным фондам, а также жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, в которых не созданы объединения собственников;

б) размер платы за наем жилых помещений для нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

в) тарифы на те виды коммунальных услуг, оказываемых в жилых помещениях, относящихся к жилищному фонду независимо от форм собственности, в отношении которых законодательством Российской Федерации не установлен иной порядок утверждения тарифов.

8. Органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и органы местного самоуправления вправе на основе цен и тарифов, указанных в пункте 7 настоящих Правил, устанавливать цены на содержание и ремонт жилья, плату за наем жилья, тарифы на коммунальные услуги в соответствии с региональными стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг.

9. Оплата жилья и коммунальных услуг в пределах социальной нормы площади жилья и дополнительной жилой площади, предоставляемой гражданам по состоянию здоровья, и нормативов потребления коммунальных услуг осуществляется по ценам и тарифам, устанавливаемым в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, если таковые установлены.

10. Оплата жилья и коммунальных услуг сверх социальной нормы площади жилья и дополнительной жилой площади, предоставляемой гражданам по состоянию здоровья, и нормативов потребления коммунальных услуг, а также оплата жилья и коммунальных услуг в случае, если цены и тарифы в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил не установлены, осуществляется по ценам и тарифам, установленным в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил.

11. Услуги по содержанию жилья и работы по ремонту жилья, заказываемые гражданами сверх перечней и объемов, включенных в состав расходов при установлении цен на содержание и ремонт жилья, а также содержание и ремонт занимаемых гражданами жилых помещений, оплачиваются гражданами дополнительно.

IV. Расчет размеров платы

12. Размеры платы за содержание жилья, за ремонт жилья, а также за наем жилого помещения (в том числе отдельных квартир в общежитиях) определяются как произведение соответствующей цены на общую площадь жилого помещения. При проживании граждан в коммунальных квартирах и отдельных комнатах в общежитиях размер платы определяется как произведение соответствующей цены на жилую площадь занимаемых жилых помещений, а при проживании в одной комнате общежития нескольких граждан - в порядке, установленном собственником общежития.

13. Размер платы за коммунальные услуги определяется как произведение тарифов на соответствующие коммунальные услуги на объемы потребленных ресурсов (воды, газа, электрической и тепловой энергии и т.д.) по показаниям приборов учета.

При отсутствии приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, органами местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

14. Гражданам, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации льготы на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются в виде скидки в оплате, размеры платы, исчисленной в соответствии с пунктами 12 и 13 настоящих Правил, уменьшаются на величину скидки.

Гражданам, которым указанные льготы предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, уменьшение размера платы не производится.

15. Гражданам, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются путем перечисления денежных средств на персонифицированные социальные счета в банках, размеры платы, исчисленной в соответствии с пунктами 12 - 14 настоящих Правил, уменьшению не подлежат.

16. До перехода к предоставлению субсидий путем перечисления денежных средств на персонифицированные социальные счета в банках размеры платы, исчисленной в соответствии с пунктами 12 - 14 настоящих Правил, уменьшаются на сумму предоставленных гражданам субсидий.

17. При оказании гражданам услуг по содержанию жилья, выполнении работ по ремонту жилья и предоставлении коммунальных услуг с нарушением их перечня, объемов и качества, учитываемых при установлении соответствующих цен и тарифов, производится перерасчет размеров подлежащей внесению платы в соответствии с методикой, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

18. Размеры платы за жилье и за коммунальные услуги, подлежащей внесению гражданами, отражаются в платежных документах (счетах-квитанциях, расчетных книжках, счетах, квитанциях или других документах).

V. Порядок внесения платы

19. Если иное не установлено договорами социального найма, договорами найма и договорами с управляющими и иными организациями, имеющими перед гражданами обязательства по содержанию, ремонту жилья и предоставлению коммунальных услуг, граждане вправе по своему выбору:

а) оплачивать жилье и коммунальные услуги наличными денежными средствами или в безналичной форме со счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам вносить плату вместо них любыми способами, не противоречащими договорам, указанным в настоящем пункте;

в) вносить плату за жилье и коммунальные услуги частями за прошедший месяц до окончания установленного срока ее внесения;

г) осуществлять предварительную оплату жилья и коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

Условия отсрочки или рассрочки оплаты жилья и коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг) согласовываются гражданами с органами или организациями, указанными в пункте 22 настоящих Правил.

20. Плата за жилье и коммунальные услуги вносится ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, если иное не установлено законодательством Российской Федерации или заключенными договорами.

21. Пени за несвоевременное внесение гражданами платы взимаются в случае, размере и порядке, установленных законодательством Российской Федерации и заключенными договорами.

22. Вносимые в счет оплаты жилья и коммунальных услуг средства поступают:

плата за наем жилого помещения, относящегося к государственному и муниципальному жилищным фондам, - собственнику жилья или по его решению уполномоченному им лицу;

плата за содержание, ремонт жилья и коммунальные услуги - соответственно наймодателю, управляющим и иным организациям, имеющим перед гражданами договорные обязательства по содержанию, ремонту жилья и предоставлению коммунальных услуг. При этом плата за содержание и ремонт жилья нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности, расположенных в жилых домах, в которых созданы объединения собственников, может по решению наймодателя поступать на расчетный счет объединения собственников в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Приложение
к Правилам оплаты
гражданами жилья
и коммунальных услуг

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С ТЕКУЩИМ РЕМОНТОМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ И ОПЛАЧИВАЕМЫХ ЗА СЧЕТ ПЛАТЫ ЗА РЕМОНТ ЖИЛЬЯ

	Наименование объекта проведения работ
1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	фундаменты
2. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов	стены и фасады

- | | | |
|-----|---|---|
| 3. | Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска | перекрытия |
| 4. | Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции | крыши |
| 5. | Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений | оконные и дверные заполнения |
| 6. | Усиление, смена, заделка отдельных участков | межквартирные перегородки |
| 7. | Восстановление или замена отдельных участков и элементов | лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей |
| 8. | Замена, восстановление отдельных участков | полы |
| 9. | Устранение неисправностей | печи и очаги |
| 10. | Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками | внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях |
| 11. | Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные | внутренняя система отопления |
| 12. | Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов | внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях) |
| 13. | Установка, замена и восстановление работоспособности | внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит) |

- | | |
|---|--|
| 14. Установка, замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома | внутренняя система газоснабжения |
| 15. Замена и восстановление работоспособности | внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы) |
| 16. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств | мусоропроводы |
| 17. Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти | специальные общедомовые технические устройства |
| 18. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников | внешнее благоустройство |

Примечания. 1. Текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, определяемой в соответствии с обязательными требованиями, установленными техническими регламентами, и актами, действующими до их принятия.

2. К системам, указанным в пунктах 11 - 13 настоящего перечня, относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.