**Установление размера платы за содержание**

 **жилого помещения и коммунальные услуги**

Размер платы за содержание жилого помещения должен определяться индивидуально для каждого многоквартирного дома на основании утвержденного собственниками помещений такого дома перечня и периодичности проведения работ и (или) оказания услуг. В случае установления органами местного самоуправления собственникам помещений размера платы за содержание и ремонт жилого помещения исходя из групп многоквартирных домов такая плата может не учитывать особенности конкретного многоквартирного дома. При этом перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, утвержденный собственниками помещений либо органом местного самоуправления, не может быть меньше Минимального перечня (Письмо Минстроя России от 17.03.2016 N 7513-ОЛ/04).

Согласно ст. 153 Жилищного кодекса РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

1.1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

5) собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса;

6) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

7) застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

**Установление размера платы за содержание жилого помещения в зависимости от способа управления:**

1. Управление управляющей компанией - 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(п. 7. ст 156 ЖК РФ)

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

1. Управление ТСЖ, ЖСК или иным кооперативом - 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.
2. При непосредственном управлении - размер платы определяется собственниками помещений на общем собрании, которое проводится в соответствии со ст.ст. 45-48 ЖК РФ.

В соответствии с ч.4 ст.158 ЖК РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

В силу ч.1 ст.156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В настоящее время действуют Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме), утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в разделе III «Несение собственниками помещений общих расходов на содержание и ремонт общего имущества» которых регламентируется порядок установления органами публичной власти такой платы.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном законодательством РФ о государственном регулировании цен (тарифов) (п. 38 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

В соответствии с предоставленной компетенцией Комитет по тарифам  ценовой политике Ленинградской области (ЛенРТК) устанавливает:

- цены (тарифы) на электрическую энергию (мощность), поставляемую населению

- тарифы на тепловую энергию (мощность), поставляемую теплоснабжающими организациями потребителям

- тарифы на горячую воду, поставляемую теплоснабжающими организациями потребителям

- тариф на питьевую воду (питьевое водоснабжение)

- тариф на горячую воду (горячее водоснабжение);

- тариф на транспортировку сточных вод.

- единый тариф на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами.