**О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг**

Постановление Правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 г. № 392

На основании статьи 15 Закона Российской Федерации [«Об основах федеральной жилищной политики»](http://standartgost.ru/gost/by_pkey/14294855198)Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить 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. № [887](http://standartgost.ru/gost/by_pkey/14294813317) «О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения» (Собрание законодательства РФ, 1999, № 33, ст. 4116);

б) пункт 1 постановления Правительства Российской Федерации от 27 июня 2003 г. № 372 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг» (Собрание законодательства РФ, 2003, № 27, ст. 2800).

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |
| --- |
| I. Общие положения  II. Виды платы  III. Условия оплаты жилья и коммунальных услуг, порядок применения цен и тарифов  IV. Расчет размеров платы  V. Порядок внесения платы  Приложение Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов и оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья |

**ПРАВИЛА**  
**оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг**

(утверждены постановлением Правительства РФ от 30.07.2004 № 392)

I. Общие положения

1. Настоящие правила, разработанные в соответствии со статьями 15 - 15.2 Закона Российской Федерации[«Об основах федеральной жилищной политики»](http://standartgost.ru/gost/by_pkey/14294855198) (Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ, 1993, № 3, ст. 99; Собрание законодательства РФ, 1996, № 3, ст. 147; 1997, № 17, ст. 1913; 1999, №7, ст. 876; № 25, ст. 3042; № 28, ст. 3485; 2002, № 52, ст. 5135; 2003, № 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;

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 России;

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 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

|  |  |
| --- | --- |
| **Работы** | **Наименование объектов 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. | |