

## Памятка по оплате за услуги ЖКХ

### Почему мы платим по публичному договору за жилищно-коммунальные услуги?

Договоры, в которых одна из сторон не вправе отказаться от заключения договора, получили наименование публичных. Публичным признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится. При этом для коммерческих организаций установлен запрет оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора, за исключением случаев, предусмотренных законом и иными правовыми актами. Взаимоотношения в рамках публичного договора регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации. Снабжение электрической и тепловой энергией, водой, газом иными товарами через присоединенную сеть осуществляется на основании договора, заключаемого между коммерческой организацией и обратившимся к ней лицом. Указанный договор является публичным. Публичность договора заключается в том, что в соответствии с Законом о естественных монополиях, коммерческие организации заняты производством (реализацией) товаров в условиях естественной монополии. Под естественной монополией понимается состояние товарного рынка, где удовлетворение спроса на этом рынке эффективнее в отсутствие конкуренции в силу технологических особенностей производства, а товары, производимые субъектами естественной монополии, не могут быть заменены в потреблении другими товарами, в связи с чем спрос на данном товарном рынке на товары, производимые субъектами естественных монополий, в меньшей степени зависит от изменения цены на этот товар, чем спрос на другие виды товаров.

Публичный договор не требует нотариального заверения.

При заключении публичного договора, любая сторона, являющаяся покупателем, получает товар или услугу по фиксированной цене.

Публичный договор имеет ряд характерных признаков.

Во-первых, одной из сторон соответствующих контрактов выступает коммерческая организация.

Во-вторых, характер деятельности организации должен выражаться в осуществлении продаж, оказании услуг или выполнении тех или иных работ.

В-третьих, положения договора должны отражать обязанность организации:

- вступать в правоотношения с любыми обратившимися лицами (продавать товары, оказывать услуги);
- брать одинаковую плату за одни и те же товары или услуги, поставляемые разным клиентам.

Компания, составившая публичный договор, также берет на себя ряд предусмотренных законом обязательств. В частности, касающихся недопустимости отказа в предоставлении услуг или поставке товаров, если на то нет объективных причин.

Отметим, что к числу субъектов публичного договора относятся не все коммерческие организации, а только те, которые выполняют определенные (публичные) виды деятельности (в сфере электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, вывозу твердых коммунальных отходов и т.д.).

Преимущества публичного договора для потребителя заключаются в следующем.

Во-первых, потребителю не могут отказать в заключении договора.

Во - вторых, цены на товары, работы и услуги в публичном договоре устанавливаются одинаковыми для всех потребителей.

Кроме этого, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора коммерческая организация обязана возместить потребителю убытки, возникшие у него при необоснованном отказе от заключения договора. Не исключается и возмещение морального вреда.

### **Кому принадлежит общедомовое имущество? Почему мы платим за ОДН?**

Раздел VII Жилищного кодекса Российской Федерации регулирует вопрос о плате за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии ч. 1 ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно ч. 2 ст. 153 ЖК РФ 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;

б) 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 158 собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Более того, в соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее-ГК РФ) собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Вместе с тем ч. 2 ст. 290 ГК РФ определено, что собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Вышеуказанная норма ГК РФ дублируется ст. 37 ЖК РФ, которая так же устанавливает что:

«1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.»

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома

и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Бытует мнение о том, что обязанность по оплате расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме возникает исключительно в случае регистрации принадлежащей доли в праве общей собственности на общее имущество.

Однако в соответствии с частью 5 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) при государственной регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем.

Более того, переход земельного участка в общую долевую собственность (момент возникновения права общей долевой собственности на него) собственников помещений в многоквартирном доме связан с наступлением определенного события - осуществления государственного кадастрового учета такого земельного участка. При этом принятие каких-либо решений со стороны органов государственной власти и органов местного самоуправления не требуется, что подтверждается правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 28 мая 2010 года N 12-П.