

## **ИНФОРМАЦИОННАЯ ПАМЯТКА**

### **о правах и обязанностях сторон в жилищно-коммунальной сфере**

Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования.

Права и обязанности по поводу пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащих гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах определены Жилищным кодексом Российской Федерации, а также Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25.

#### **Пользование жилым помещением по договору социального найма жилого помещения**

У нанимателей право пользования жилым помещением возникает по договору социального найма жилого помещения на основании договора социального найма жилого помещения, заключенного в письменной форме в соответствии с Типовым договором социального найма жилого помещения, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи имеют равные с нанимателем права и обязанности.

В качестве пользователя жилым помещением наниматель имеет право:

- вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц. Вселение осуществляется с согласия (в письменной форме) членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласие остальных членов семьи и наймодателя не требуется;

- сдавать с согласия (в письменной форме) наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, часть жилого помещения, а в случае временного выезда - все жилое помещение в поднаем на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

- разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении гражданам в качестве временных жильцов на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Наниматель имеет иные права, предусмотренные законодательством.

В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
- обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования.
- немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;
- производить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента заключения договора социального найма жилого помещения в соответствии с законодательством;
- информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;
- допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;
- не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;
- при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.



Пользование жилым помещением в многоквартирном доме  
собственником жилого помещения и проживающими совместно  
с ним членами его семьи

Собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее - собственник) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

- своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

О возможности перевода жилых помещений на отопление  
с использованием индивидуальных квартирных источников  
тепловой энергии

Перевод на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии является переустройством жилого помещения. Порядок переустройства жилых помещений установлен главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Для проведения переустройства жилого помещения собственник данного помещения должен обратиться в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр. Решение о согласовании или об отказе в согласовании принимается органом, осуществляющим согласование,

на основании документов, определенных Жилищного кодекса Российской Федерации. В составе таких документов предоставляется подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства жилого помещения.

Переход на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии возможен при соблюдении требований, установленных частью 15 статьи 14 Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2010 № 190-ФЗ "О теплоснабжении" (далее – Федеральный закон № 190-ФЗ).

В соответствии с данными требованиями возможность перехода на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии должна быть установлена схемой теплоснабжения муниципального образования.

В соответствии с требованиями части 15 статьи 14 Федерального закона № 190-ФЗ запрещено использовать индивидуальные квартирные источники тепловой энергии, перечень которых определен пунктом 44 Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, утвержденными постановлением Российской Федерации от 16 апреля 2012 г. N 307. В данный перечень включены источники тепловой энергии, работающие на природном газе, не отвечающие следующим требованиям:

- наличие закрытой (герметичной) камеры сгорания;
- наличие автоматики безопасности, обеспечивающей прекращение подачи топлива при прекращении подачи электрической энергии, при неисправности цепей защиты, при погасании пламени горелки, при падении давления теплоносителя ниже предельно допустимого значения, при достижении предельно допустимой температуры теплоносителя, а также при нарушении дымоудаления;
- температура теплоносителя - до 95 градусов Цельсия;
- давление теплоносителя - до 1 МПа.

Учитывая, что процедура перехода на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии достаточно сложная и дорогостоящая, целесообразнее такой переход осуществлять не отдельно взятого жилого помещения, а в целом многоквартирного дома.

#### О законности начисления платы за отопление жилых помещений с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии

Действующим законодательством установлен единый порядок начисления размера платы за услуги по отоплению, независимо от наличия в многоквартирном доме помещений, в которых используются индивидуальные квартирные источники тепловой энергии.



Пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, определено, что потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за её потребление на общедомовые нужды.

Освобождение от платы собственников (пользователей) помещений, в которых используются индивидуальные квартирные источники тепловой энергии, перекладывает бремя содержания общего имущества многоквартирного дома на иных собственников жилого дома, чем ущемляет их права и законные интересы, что недопустимо.

Отключение отдельными собственниками своих помещений в многоквартирном доме от централизованной системы отопления, в том числе, осуществлённого по согласованию с органом местного самоуправления, не является правовым основанием для освобождения потребителей услуг по отоплению от обязанности по внесению платы за данную коммунальную услугу.

Данные выводы подтверждаются решениями судов, в том числе решением Верховного суда РФ от 07.05.2015 № АКПИ15-198, оставленным без изменения апелляционной коллегией Верховного суда от 27.08.2015 № АПЛ15-330.

В случае несогласия собственником помещений с начислением платы за отопление, он имеет право обратиться за защитой своих прав в судебные органы.

---

