

Приложение к Решению Районного Собрания МР "Куйбышевский район"
от 20.09.2018 г. № 225

Положение

о плате за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов, собственники которых не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда МР "Куйбышевский район"

Общие положения

1.1. Настоящее Положение о плате за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов, собственники которых не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального района "Куйбышевский район" (далее - Положение) разработано в целях осуществления контроля и оценки эффективности деятельности по управлению многоквартирным домом, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.04.2018 № 213/пр и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации (в том числе планами мероприятий по изменению цен/тарифов на соответствующие годы) и предназначены для управляющих организаций, товариществ собственников недвижимости, жилищных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов (далее - объединений собственников жилья).

1.3. В настоящем Положении используются следующие основные понятия:

1) жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

К жилым помещениям относятся:

- а) жилой дом, часть жилого дома;
- б) квартира, часть квартиры;
- в) комната, часть комнаты;

2) жилой дом многоквартирный - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, а также содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

3) общее имущество в многоквартирном доме - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилого помещения и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе, межквартирные, лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

4) нежилое помещение - изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, не относящееся к жилым помещениям и не входящее в состав общего имущества в многоквартирном доме;

5) содержание жилых помещений в многоквартирном доме - комплекс работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, осуществляемый в соответствии с решением собственников помещений в многоквартирном доме и установленными нормативными требованиями;

6) плата за содержание и ремонт жилого помещения - расходы, вносимые собственником (нанимателем) жилого помещения (помещения) за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенным соразмерно общей площади жилого помещения (помещения), принадлежащего собственнику (занимаемому нанимателем);

7) управление многоквартирным домом - деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме;

8) текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме - работы по систематическому и своевременному предохранению общего имущества в многоквартир-

ном доме от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранению мелких повреждений и неисправностей;

9) собственник помещения в многоквартирном доме - физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением (помещением), в соответствии с его назначением и пределами его использования;

10) единица обслуживания - элемент общего имущества в многоквартирном доме, используемый при расчёте размера платы по содержанию и ремонту жилых помещений многоквартирного дома (окно, дверь, дворовая площадь, чердак, подвал, выгребные ямы, контейнерные площадки и т.д.).

Значения иных понятий, используемых в Положении, соответствуют определениям, приведённым в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации.

1.4. Положение предусматривает, что расчетная величина стоимости работ по содержанию и ремонту жилого помещения (помещения), является базовой при проведении конкурсов по отбору управляющей организации и хозяйствующих субъектов, осуществляющих работы по содержанию и ремонту жилого помещения.

1.5. В Положении размер и состав расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме зависит от стандарта эксплуатации - перечня работ (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения").

1.6. При формировании стандарта эксплуатации учитываются: конструктивные и объемно-планировочные решения многоквартирного дома, срок эксплуатации, степень его износа, характеристика и оборудование придомовой территории и другие факторы (стандарт жилища). К числу основных показателей, характеризующих стандарт жилища, можно отнести: этажность, процент физического износа, тип многоквартирного дома (материал конструктивных элементов), характеристика придомовой территории и расположенные на ней объекты внешнего благоустройства, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме.

Этажность многоквартирного дома определяет наличие видов инженерного оборудования (системы дымоудаления и др.) в многоквартирном доме и, как следствие, перечень работ по содержанию и ремонту соответствующего внутридомового инженерного оборудования.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и многоквартирного дома в целом понимается утрата ими первоначальных технико-экономических качеств (прочности, надежности, устойчивости и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. От уровня физического износа зависит перечень работ по содержанию и ремонту конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования.

Группы многоквартирных домов классифицируются по следующим признакам:

В зависимости от типа благоустройства многоквартирного дома можно выделить шесть основных групп многоквартирных домов:

I группа - жилые дома с видами благоустройства: холодное водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение (газовые водонагреватели), газоснабжение, электроснабжение;

II группа - жилые дома с видами благоустройства: холодное водоснабжение, водоотведение, печное отопление, электроснабжение (отсутствует газоснабжение);

III группа - жилые дома с видами благоустройства: холодное водоснабжение, электроснабжение (отсутствуют газоснабжение, водоотведение);

IV группа - жилые дома с видами благоустройства: электроснабжение (отсутствуют газоснабжение, водоснабжение и водоотведение);

В зависимости от типа капитальности многоквартирного дома можно выделить четыре основные группы многоквартирных домов:

I группа - жилые дома каменные особо капитальные: фундаменты каменные и бетонные, стены каменные (крупнопанельные, крупноблочные), перекрытия железобетонные;

II группа - жилые дома каменные обыкновенные: фундаменты каменные, стены крупнопанельные или крупноблочные, перекрытия железобетонные или смешанные;

III группа - жилые дома каменные облегченные: фундаменты каменные и бетонные, стены из облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника, бута, перекрытия деревянные, железобетонные или каменные по металлическим балкам;

IV группа - жилые дома сырцовые, сборно-щитовые и каркасно-засыпные, глинобитные, саманные фундаменты на бутовых столбах, перекрытия деревянные.

В зависимости от срока ввода многоквартирного дома в эксплуатацию можно выделить пять основных групп многоквартирных домов:

I группа - год постройки до 1920 года;

II группа - год постройки с 1921 до 1945 года;

III группа - год постройки с 1946 до 1970 года;

IV группа - год постройки с 1971 до 1995 года;

V группа - год постройки после 1995 года по настоящее время.

Приведённая классификация по типам и срокам ввода многоквартирных домов определяет перечень работ по ремонту конструктивных элементов.

Характеристика придомовой территории и расположенные на ней объекты благоустройства, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, определяют перечень работ по благоустройству и обеспечению санитарного состояния придомовой территории многоквартирного дома. После определения состава общего имущества в многоквартирном доме собственники устанавливают перечень, состав и периодичность работ по его содержанию и ремонту.

1.7. Калькуляционной единицей платы за содержание и ремонт жилых помещений является 1 метр квадратный общей площади многоквартирного жилого дома, которая находится в собственности или найме у физических или юридических лиц. При определении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений применяется базовый стандарт эксплуатации.

Базовый стандарт эксплуатации включает перечень, состав и периодичность работ по содержанию и ремонту конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирного дома, благоустройству и обеспечению санитарного состояния придомовой территории и мест общего пользования, без которых невозможно полноценное проживание в нем.

Такие работы обеспечивают удовлетворение требований и запросов собственников, нанимателей жилых помещений по уровню комфортности, безопасности проживания, этике обслуживания и поддержанию состояния конструктивных элементов здания и его инженерной инфраструктуры.

Базовый стандарт эксплуатации определяется в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими документами органов государственной власти Российской Федерации.

1.8. Нормативной базой для расчета является законодательство, действующее на момент установления платы за содержание и ремонт жилого помещения, изменения в законодательстве учитываются при очередном пересмотре размера платы.

1.9. Настоящее Положение применяется для определения размера платы за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов, устанавливаемого органами местного самоуправления для собственников (нанимателей) жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального района "Куйбышевский район" в случае если в установленном порядке не выбран способ управления многоквартирным домом и при проведении уполномоченным органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

2. Порядок и условия определения расходов по управлению многоквартирным домом

2.1. Для категории многоквартирных домов, определенных данным Положением, администрация муниципального района "Куйбышевский район" проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации, который проводится в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом". По результатам проведенного конкурса, собственники помещений обязаны заключить договор управления многоквартирным домом с выбранной управляющей организацией.

2.2. Основными функциями управления многоквартирным домом являются:

2.3. Договорно-правовая деятельность: - заключение договоров на управление, работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и других видов услуг;

- применение мер гражданско-правовой ответственности в случае нарушения договорных обязательств;
- иная, связанная с договорно-правовой, деятельность по управлению многоквартирным домом.

2.4. Технический контроль и планирование: - планирование работ по проведению осмотров; содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- контроль за выполнением работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- иная, связанная с техническим контролем и планированием, деятельность по управлению многоквартирным домом.

2.5. Финансово-экономическая деятельность:

- осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств;
- организация расчета, учета и приема платежей за предоставленные жилищно-коммунальные и иные услуги;
- иная, связанная с финансово-экономической, деятельность по управлению многоквартирным домом.

2.6. Работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме:

- прием жалоб, заявок и обращений по вопросам, связанным с качеством предоставляемых услуг и т.д.;
- работа позысканию в установленном порядке задолженности по оплате за жилищно-коммунальные и иные виды услуг;
- своевременное предоставление информации по вопросам жилищно-коммунального обслуживания, в том числе - об изменении размера оплаты предоставляемых услуг;
- иная деятельность по управлению многоквартирным домом.

2.7. Расходы на управление многоквартирным домом осуществляются на возмездной основе и включают:

2.7.1. Расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды работников, занятых управлением многоквартирным домом;

2.7.2. Расходы на содержание и эксплуатацию административных помещений, включая расходы на аренду помещений, коммунальные услуги и т.д.;

2.7.3. Другие расходы, связанные с управлением многоквартирным домом (почтовые, телефонные расходы, расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной, копировальной и другой оргтехники, расходы на приобретение программного обеспечения, канцелярских принадлежностей, заказ отчетности и других документов, технической литературы и т.д.).

2.8. Состав и размер платы за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирного дома зависят от перечня работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

2.9. В состав включаются затраты на комплекс работ, за надлежащее исполнение которого в соответствии с договором несет ответственность управляющая организация. Оказание жилищных услуг может осуществляться как собственным персоналом управляющей компании, так и посредством привлечения к выполнению конкретной жилищной услуги специализированной подрядной организации по результатам конкурсного отбора.

2.10. Перечень, состав и периодичность работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества устанавливаются собственниками помещений в многоквартирном доме с учетом выполнения требований, установленных законодательством и настоящим Положением.

2.11. На перечень и состав выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме влияют конструктивные и технические параметры многоквартирных домов, климатические условия, а также особенности планировки и застройки территории.

Основными объективными факторами, влияющими на перечень выполняемых работ, являются: материал конструктивных элементов, этажность, наличие и характеристика внутридомового инженерного оборудования и технических устройств, придомовой территории и наличие расположенных на ней объектов, являющихся общим имуществом многоквартирного дома.

2.12. При определении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме применяется базовый перечень (Приложение к Решению от 20.11.2008 г. № 310), состав и периодичность выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, который определяется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме перечень, состав и периодичность выполняемых работ по содержанию общего имущества помимо базовых могут включать дополнительные работы, необходимые для повышения комфорта проживания (например, кабельное телевидение), улучшенного санитарного состояния придомовой территории и мест общего пользования многоквартирного дома и т.п.

2.13. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений в многоквартирном доме определяется на основе трудовых, материальных и финансовых норм и нормативов, которые позволяют экономически обосновать расход соответствующих ресурсов.

При отсутствии норм и нормативов по отдельным расходам в расчетах используется метод экспертной оценки.

В целях определения размера платы за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме рекомендуется применять приказ Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 09.12.1999 г. № 139 "Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда" и постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

2.14. Расчетная величина платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений в многоквартирном доме является базовым условием при проведении конкурсов по выбору подрядных и управляющих организаций.

2.15. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- расходы на услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.16. Расходы на управление многоквартирным домом складываются из затрат, связанных с заключением договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию многоквартирного дома; составлением, учетом и хранением технической документации многоквартирного дома и других расходов, связанных с непосредственным управлением, в том числе расходов на услуги банка или специализированных организаций по приему платежей, административно-хозяйственных расходов, расходов на организацию работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расходов на обслуживание работников и т. д. и устанавливаются в размере, не превышающем 10% от себестоимости.

При управлении многоквартирным домом путем создания объединения собственников

жилых помещений расходы на управление включают вознаграждения членам правления объединений собственников, расходы на содержание помещений, используемых в целях управления многоквартирным домом и т.д.

В случае заключения объединением собственников жилых помещений договора управления с управляющей организацией расходы на управление включают стоимость услуг по договору управления, а также вознаграждение членам правления указанных объединений собственников жилья.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией расходы на управление включают расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды работников, занятых управлением многоквартирным домом, расходы на содержание и эксплуатацию помещений (зданий) управляющих организаций, другие расходы, связанные с управлением многоквартирным домом, и прибыль управляющей организации.

2.17. Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме включают в себя:

- расходы на благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории: уборка мест общего пользования, уборка придомовой территории, вывоз мусора, дезинсекция и дератизация общедомовых помещений и т.д.;
- расходы на техническое и аварийное обслуживание системы электроснабжения, конструктивных элементов дома, внутридомового инженерного оборудования и технических устройств и т.д.;
- расходы на текущий ремонт конструктивных элементов, внутридомового инженерного оборудования и технических устройств и т.д.

2.18. Расходы на благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории складываются из расходов на проведение следующих видов работ:

- уборка мест общего пользования - мытье окон, мытье и подметание лестничных площадок, содержание мусоропроводов (при наличии);
- уборка придомовой территории - уборка контейнерных площадок, подметание крылец, содержание придомовой территории (подметание, очистка от снега и наледи и т.д.), содержание зеленых насаждений, вывоз бытовых отходов, дезинсекция и дератизация чердаков и подвалов, прочие виды работ, связанных с благоустройством и обеспечением санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории.

2.19. Расходы на содержание, текущий ремонт, техническое и аварийное обслуживание внутридомового инженерного оборудования и технических устройств многоквартирного дома складываются из расходов на проведение следующих видов работ:

- техническое обслуживание и ремонт систем холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, дымоудаления, вентиляционной системы, общедомовых приборов учета, запирающих устройств, мусоропровода (при наличии), контрольно-измерительных приборов и автоматики, другого оборудования, а также аварийное обслуживание вышеуказанных централизованных систем.

2.20. Расходы на проведение работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту конструктивных элементов складываются из расходов на проведение следующих видов работ:

- техническое обслуживание конструктивных элементов - осмотр крыши, внутренней и наружной отделки, полов, конструкций, стальных изделий;
- текущий ремонт фундамента, стен, перегородок, перекрытий, крыши, кровли, подвалных и чердачных помещений, оконных и дверных проемов, полов, стен, потолков, лестниц, крылец, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме; внешняя отделка фасада и иные работы, связанные с ремонтом конструктивных элементов.

3. Установление размера платы за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирного дома

3.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений в многоквартирном доме устанавливается на основании укрупненных норм обслуживания и нормативов численности по всем видам работ.

3.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- расходы на оплату труда работников;
- отчисления на социальные нужды работников;
- накладные расходы;
- материальные расходы (расходы на материальные ресурсы, расходы на содержание машин и механизмов (ГСМ, амортизация, ремонт и обслуживание, инструменты и оборудование, охрана труда и т.д.), прочие расходы);
- прочие налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления.

4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения

4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения представляет собой расходы собственника (нанимателя) жилого помещения (помещения) за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы определяются соразмерно доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (занимаемой нанимателем общей площади жилого помещения).

4.2. Доля собственника жилого помещения (помещения) в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади жилого помещения (помещения), принадлежащего собственнику.