****

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**ИВНЯКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Ярославского муниципального района**

**Ярославской области**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| от 21.05.2018 года | | № 89 |
|  | |

**Об утверждении методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы в Ивняковском сельском поселении Ярославского муниципального района Ярославской области**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.04.2018 № 213/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы», Администрация Ивняковского сельского поселения Ярославского муниципального района Ярославской области

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердитьметодические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы в Ивняковском сельском поселении Ярославского муниципального района Ярославской области согласно Приложению.

2. Опубликовать постановление в газете «Ярославский агрокурьер», а также разместить на официальном сайте в сети «Интернет».

3. Постановление вступает в силу со дня опубликования.

Глава Ивняковского сельского поселения И.И. Цуренкова

Ярославского муниципального района

Ярославской области

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению

Администрации Ивняковского СП ЯМР ЯО

от №

**Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения**

**размера такой платы в Ивняковском сельском поселении Ярославского муниципального района Ярославской области**

Настоящие методические рекомендации предназначены для определения размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы, и носят рекомендательный характер.

1. **Общие положения**

Понятие платы за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями [законодательства](garantF1://12048944.1200).

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме зависит от перечня, состава и периодичности работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Основными объективными факторами, влияющими на перечень и состав выполняемых работ, являются: срок эксплуатации многоквартирного дома, материал конструктивных элементов, этажность, наличие и характеристика внутридомового инженерного оборудования и технических устройств, придомовой территории и расположенные на ней объекты, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме.

Перечень, состав и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества устанавливаются собственниками помещений в многоквартирном доме и должны быть включены в договор управления многоквартирным домом. Данный договор собственники вправе дополнять и корректировать, исходя из собственных финансовых возможностей и потребностей, посредством заключения дополнительного соглашения о внесении изменений в договор управления по согласованию с управляющей организацией.

Нормами федерального законодательства определен минимальный перечень работ и услуг, обязательный к выполнению при управлении многоквартирным домом.

Формирование стоимости (цены) услуги по содержанию жилого помещения включает составление расчета стоимости (цены) услуги, его согласование и утверждение.

Экономически обоснованный расчет размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения утверждается уполномоченным органом местного самоуправления.

Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Справочно: При непосредственном способе управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме в состав платы за коммунальные услуги входят коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1. **Основные понятия и термины**

**Содержание и ремонт многоквартирного дома -** жилищная услуга, состоящая из широкого списка работ, которые следует регулярно выполнять для поддержания дома в исправном состоянии.

**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 и ненесущие 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. Состав общего имущества в многоквартирном доме определен пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;

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

**Стоимость содержания и ремонта общего имущества** – сумма расходов, отражающая потребность исполнителя в финансовых средствах для оказания полного комплекса услуг и работ в рамках обусловленного договором с собственниками объема и перечня услуг и работ. Выделяют стоимость работ относительно следующих видов услуг:

- стоимость содержания общего имущества;

- стоимость текущего ремонта общего имущества.

**Плата за содержание и ремонт помещений -** стоимость содержания и ремонта общего имущества, определяемая в целях ее возмещения за расчетный период отдельным собственником помещений в многоквартирном доме в зависимости от его доли на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

**Расчетный (планируемый период)** **-** временной интервал (период) не менее 1 года, в течение которого исполнителем планируется осуществить деятельность по управлению многоквартирным домом и (или) содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по рассчитанной исполнителем стоимости содержания и ремонта общего имущества.

**Стоимость (цена) обслуживания в месяц** **-** ежемесячный размер платы за содержание и ремонт помещений по каждому жилому (нежилому) помещению, приходящийся на 1 кв.м. площади жилого (нежилого) помещения в конкретном месяце расчетного периода.

1. **Нормативная база**

Настоящая методика разработана в соответствии со следующими нормативными, правовыми актами, решениями и соглашениями:

* Конституция РФ;
* Гражданский кодекс РФ;
* Жилищный кодекс РФ;
* Налоговый кодекс РФ;
* Трудовой кодекс РФ;
* Решение Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824 «О принятии технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов»;
* Федеральный закон от 19.12.2016 №460 –ФЗ «О минимальной оплате труда в РФ»;
* Постановление Правительства РФ от 07.03.1995 № 239 «О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов)»;
* Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;
* Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случаях оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
* Постановление Госстроя РФ об утверждении «Методики планирования, учёта и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства» от 23.02.1999 № 9;
* Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
* [Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_146444/)**»**;
* Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170;
* Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденные Приказом Госстроя РФ от 09.12.1999 № 139;
* Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденные приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191;
* Нормативы трудовых и материальных ресурсов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, разработанные Центром муниципальной экономики и права, 2013 г.
* Методические рекомендации по регулированию цен (тарифов) на техническое обслуживание и ремонт лифтов, согласованных письмом Госстроя России от 10.04.2003 № 11-01/108.
* Методические рекомендации по определению стоимости вывоза твердых бытовых отходов, разработанные Центром муниципальной экономики и права, 2005 г.;
* Нормы труда на вспомогательные работы в жилищно-коммунальном хозяйстве, разработанные Центром нормирования и информационных систем, 2005 г.;
* Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на техническое обслуживание и ремонт пассажирских и грузопассажирских лифтов, разработанные Центром муниципальной экономики и права, 2005 г;
* Рекомендации по нормированию труда рабочих, занятых техническим обслуживанием и ремонтом лифтов, разработанные Центром муниципальной экономики и права, 2005;
* Рекомендации по нормированию труда работников аварийно-ремонтной службы жилищного хозяйства, разработанные Центром муниципальной экономики и права, 2005 г.;
* Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденное Госстроем РФ;
* Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденные Приказом Госстроя России от 28.12.2000 № 303;
* Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.04.2018 № 213/пр;
* Региональное соглашение «О минимальной заработной плате в Ярославской области» от 30.12.2016.

1. **Виды услуг и работ по содержанию жилого помещения в многоквартирном доме**

**4.1. Содержание общего имущества в многоквартирных домах, в том числе:**

4.1.1. Техническое обслуживание многоквартирных домов: технические осмотры; аварийное обслуживание и заявочный ремонт; работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации; работы и услуги, выполняемые по договорам со специализированными организациями: техническое обслуживание газового оборудования, эксплуатация лифтового оборудования, техническое обслуживание систем противопожарной защиты, замер сопротивления изоляции; услуги по техобслуживанию узлов учета.

4.1.2. Санитарное содержание общего имущества многоквартирных домов: санитарное содержание лестничных клеток; санитарное содержание придомовой территории; санитарное содержание мусоропроводов; работы и услуги, выполняемые по договорам со специализированными организациями: услуги по дератизации и дезинсекции, вывоз жидких бытовых отходов.

Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирных домах определен Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего состояния общего имущества в много квартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

**4.2. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах**

**Текущий ремонт** общего имущества жилого дома – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

Текущий ремонт разделяется на планово-предупредительный (профилактический), заранее планируемый, и непредвиденный, выполняемый в процессе эксплуатации в срочном порядке.

Для определения потребности в планово-предупредительном ремонте служат результаты плановых общих технических осмотров жилого дома. На основании осеннего осмотра определяется объем работ на следующий год, по результатам весеннего осмотра уточняется объем работ на текущий год.

По результатам плановых осмотров на каждое строение в установленном порядке составляются акты, в которых отмечаются основные неисправности конструкций и инженерного оборудования здания, а также элементов внешнего благоустройства.

Процесс организации текущего ремонта:

* Составление акта на основании осмотра;
* Определение стоимости работ – составление сметы работ на основании акта осмотров;

Непредвиденный текущий ремонт необходимо выполнять в кратчайшие сроки после обнаружения неисправности (повреждения), возникшей вследствие каких-либо причин, не выявленных и не устраненных при производстве планово-предупредительного ремонта

Объем непредвиденных ремонтов определяется либо по укрупненным нормам (на основании отраслевых методических рекомендаций по нормированию трудовых и материальных ресурсов), либо в стоимостном выражении на основании фактических данных за ряд лет.

**4.3. Услуги по управлению многоквартирным домом**

В состав услуг по управлению многоквартирным домом включаются:

* работа по заключению договоров с поставщиками услуг и подрядчиками;
* планирование работ по содержанию и ремонту переданных в управление объектов;
* осуществление систематического контроля над качеством услуг, работ, осуществляемых подрядчиками и за исполнением иных договорных обязательств;
* оплата работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг;
* ведение технической документации на переданные в управление объекты;
* выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения;
* выполнение функций, связанных с регистрацией граждан (ведение паспортной работы, взаимодействие с органами правопорядка и др.)
* услуги по начислению, сбору и обработке информации по платежам населения: начисление платы за ЖКУ, проведение перерасчета за ЖКУ, изготовление единых платежных документов), доставка платежных документов, заключение договоров с кредитными организациями (банками) на прием платежей, выполнение кассовых операций по приему платежей от граждан, ведение лицевых счетов, расчет предусмотренных законодательством социальных выплат для определенных групп населения);
* юридическое сопровождение, включая работу с неплательщиками;
* работа с населением (прием, обработка и подготовка ответов на заявления, обращения граждан; проведение приемов населения специалистами управляющей компании);
* подготовка годовых отчетов собственникам;
* подготовка отчетной документации в различные инстанции;
* организация мероприятий по раскрытию информации об управляющей компании в соответствии с действующим законодательством и т.д.

Исходя из практики, сложившейся по Ярославском муниципальном районе, размер расходов на управление многоквартирными домами в среднем должен составлять не более 15% от стоимости содержания и ремонта жилья.

**4.4. Расходы на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме**

В соответствии с п.2 части 1 статьи 154 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения, включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Расчет производится по каждому многоквартирному дому на основании нормативов:

* по электроснабжению, утвержденных Постановлением Правительства Ярославской области от 31.05.2017 № 431-п;
* по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, утвержденных Постановлением Правительства Ярославской области от 31.10.2016 № 1135-п.

**4.5. Услуги, не входящие в стоимость содержания и ремонта жилья**

Данные работы не входят в перечень работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, и соответственно, не входят в плату за содержание и ремонт жилья:

* обслуживание дополнительного оборудования, находящегося в общедолевой собственности (системы видеонаблюдения, оборудование телекоммуникационных систем и т.д.);
* прочие услуги: круглосуточная охрана, содержание вахтера и т.д.

1. **Структура расходов на содержание жилого помещения многоквартирного дома**

Определение размера экономически обоснованных расходов производится на основании:

* планируемого объема предоставляемых услуг;
* нормативной потребности в материальных, трудовых и иных ресурсах, необходимых для выполнения планируемых объемов;
* официально опубликованных прогнозных индексов потребительских цен;
* показателей фактически сложившейся динамики уровня цен и затрат;
* норм Налогового кодекса РФ, приказа об учетной политике предприятия и т.д.

Расходы на содержание жилого помещения многоквартирного дома формируются в зависимости от видов услуг из следующих статей затрат:

Расходы на заработную плату

Страховые взносы на ФОТ

Материалы

Прочие прямые затраты

Общецеховые расходы

Общеэксплуатационные (накладные) расходы

Плановые накопления (прибыль)

* 1. **Расходы на оплату труда**

По статье «Расходы на заработную плату» отражаются расходы на оплату труда рабочих, непосредственно занятых в основном производстве.

Затраты на оплату труда рабочих, занятых содержанием и техническим обслуживанием жилых домов и придомовой территории, определяются на основании норм расходов трудовых ресурсов и расчетного объема оказываемых услуг и общих условий оплаты труда, установленных отраслевым тарифным соглашением.

Размер заработной платы работников предприятия определяется на основании:

* Трудового кодекса РФ;
* Регионального соглашения «О минимальной заработной плате в Ярославской области» от 30.12.2016;
* системы оплаты труда, действующей в организации: Положения по оплате труда предприятия, Положения о премировании и стимулировании персонала, Положения о выплате единовременного вознаграждения по результатам работы за год.

**5.2. Отчисления страховых взносов**

Затраты по страховым взносам приняты из расчета тарифа страховых взносов 30,2%, установленного гл.34 Налогового кодекса Российской Федерации и ставки страхового тарифа на обязательное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

**5.3. Материалы**

Затраты на материалы определяются по нормам расхода материальных ресурсов, рассчитанным исходя из установленного состава и периодичности работ, с учетом Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, среднерыночным ценам с учетом официально опубликованных прогнозных индексов потребительских цен.

**5.4. Прочие прямые расходы**

По статье «Прочие прямые расходы» отражаются следующие не перечисленные выше расходы:

* *Охрана труда.* Расходы на охрану труда рассчитаны исходя из утвержденных по коллективному договору на предприятии норм выдачи спецодежды и средств индивидуальной защиты, проведения плановых медосмотров работников, фактических цен на материалы с учетом индекса потребительских цен.
* *Амортизация.* Расходы определяются на основании установленных норм амортизационных отчислений и среднегодовой стоимости основных средств. Расчет амортизационных отчислений производится в соответствии с нормативными актами по ведению бухгалтерского учета, принятым в учетной политике организации способом.

Плановый расчет амортизации должен учитывать возможные изменения в объеме и составе основных средств в расчетный период, связанный с окончанием срока эксплуатации основных средств, их вводом и выбытием.

* *Услуги участка подготовки производства*. Участок подготовки производства осуществляет закупку материалов и запасных частей для содержания и технического обслуживания многоквартирных домов. Данная статья включает расходы на заработную плату (с отчислениями) работников участка, содержание автотранспорта, амортизацию на автотранспорт и материалы (ГСМ, запчасти), охрану труда.

**5.5. Услуги сторонних организаций**

К услугам сторонних организаций относятся услуги, оказываемые специализированными организациями по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, вывозу твердых и жидких бытовых отходов, дератизации и дезинсекции жилого дома, и другие услуги, оказываемые по договорам с другими организациями.

Затраты по этим услугам определяются в соответствии с заключенными договорами на расчетный период регулирования.

Расходы на оплату услуг сторонних организаций, осуществляющих регулируемую деятельность, определяются на основе тарифов, установленных регулирующими органами.

**5.6. Общецеховые расходы**

По данной статье отражаются следующие расходы:

* содержание инженерно-технического персонала (заработная плата, отчисления на социальные нужды, материалы, охрана труда);
* амортизация основных средств (диспетчерских пунктов, оборудования);
* затраты на содержание диспетчерских пунктов, рассчитанных исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов с учетом индекса роста цен;
* другие расходы общецехового назначения: аренда земли, повышения квалификации работников и др.

**5.7. Общеэксплуатационные (накладные) расходы**

К накладным расходам относятся расходы на нужды управления предприятием:

* содержание аппарата управления и общехозяйственного персонала;
* амортизация основных средств (зданий, сооружений, оборудования);
* стоимость работ и услуг непроизводственного характера (услуги связи, коммунальные услуги, вневедомственная охрана, аудиторские, консультационные и информационные услуги, работы по ремонту административных зданий);
* подготовка кадров и повышение квалификации;
* и т.д.

**5.8. Плановые накопления (прибыль)**

При расчете плановых накоплений (прибыли) предприятием должны быть учтены:

* выплаты социального характера, предусмотренные коллективным договором,
* затраты на капитальные вложения, предусмотренные производственной программой развития предприятия,
* налог на имущество,
* налог на прибыль,
* расходы в размере отчислений в резервные фонды, создаваемые с уставом организации,
* расходы в виде отчислений собственнику организации или дивидендов по акциям,
* расходы на создание фондов специального назначения в соответствии с уставом организации,
* прочие расходы (услуги банков, членские взносы и т.д.).

1. **Формирование размера платы за содержание жилого помещения многоквартирного дома**
   1. **Формирование базовой стоимости на содержание жилого помещения многоквартирного дома**

Формирование стоимости на содержание жилого помещения многоквартирного дома зависит от степени благоустройства многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из работ и услуг.

При определении размера платы за содержание жилого помещения в данных Методических рекомендациях предусмотрен перечень необходимых работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающих безопасное проживание граждан.

При определении размера базовой стоимости за содержание жилого помещения многоквартирного дома экономически обоснованные затраты по содержанию и ремонту жилого помещения рекомендуется отражать по наименованиям услуг и работ согласно таблице 1.

**Примерная структура формирования размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в расчете на 1 кв.м.**

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование услуг и работ | Расчетная единица |
| 1. | Текущий ремонт | руб/кв.м в мес |
| 2. | Содержание жилого помещения, в том числе | руб/кв.м в мес |
| 2.1. | Техническое обслуживание внутридомовых сетей и инженерного оборудования, конструктивных элементов зданий, содержание иного общего имущества | руб/кв.м в мес |
| 2.2. | Управление многоквартирными домами | руб/кв.м в мес |
| 2.3. | Уборка лестничных клеток | руб/кв.м в мес |
| 2.4. | Уборка придомовой территории | руб/кв.м в мес |
| 2.5. | Содержание внутридомового газового оборудования | руб/кв.м в мес |
| 2.6. | Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов | руб/кв.м в мес |
| 2.7. | Расходы на общедомовые нужды | руб/кв.м в мес |
| 2.8. | Диагностирование газового оборудования | руб/кв.м в мес |
|  | ВСЕГО стоимость содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома | руб/кв.м в мес |

* 1. **Формирование размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в зависимости от степени благоустройства**

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома рекомендуется формировать в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома с учетом коэффициентов согласно таблице 2.

**Примерные значения коэффициента для расчета стоимости за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома**

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды благоустройства жилого дома | Значение коэффициента |
| 1. | Жилое помещение в жилых домах повышенной комфортности | 1,4 |
| 2. | Жилое помещение в жилых домах, имеющих все виды благоустройства, с горячим водоснабжением или газовым водонагревателем | 1,1 |
| 3. | Жилое помещение в жилых домах, не имеющих одного вида коммунальных услуг (центрального отопления, горячего водоснабжения или газового водонагревателя, водопровода, канализации) | 0,9 |
| 4. | Жилое помещение в жилых домах, не имеющих двух и более видов коммунальных услуг | 0,5 |
| 5. | Жилое помещение в ветхом и аварийном жилищном фонде | 0,2 |

**6.3. Порядок определения предельных индексов изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения**

Предельный индекс изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, рекомендуется определять равным индексу потребительских цен.

Плату за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме рекомендуется устанавливать на срок не более трех лет с возможностью проведения ее ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации, базовый вариант, услуги организаций ЖКХ.

Размер платы рекомендуется определять в рублях на один квадратный метр помещения (жилого, нежилого) в многоквартирном доме в месяц.

Приложение 1

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. | |
| 1.1. Внутридомовое инженерное оборудование | |
| а) центральное отопление: | |
| * сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения | * два раза в год |
| * обходы и осмотры тепловых пунктов в отопительный период | * ежедневно |
| * регулировка, ревизия и ремонт запорной и регулирующей арматуры, | * планово – 1 раз в год при сезонной подготовке, * по мере выявления |
| * обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования, | * согласно графику |
| * гидравлические испытания и промывка систем центрального отопления; | * один раз в год |
| * утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях; | * по мере выявления дефектов |
| * устранение непрогрева отопительных приборов, включая жилые помещения. | * по мере выявления |
| Б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение: | |
| * сезонные обходы и осмотры систем | * два раза в год |
| * ремонт, ревизия, замена запорной арматуры на системах водоснабжения | * планово – раз в год, по мере выявления |
| * уплотнение сгонов; устранение неплотностей резьбовых соединений; | * по мере выявления |
| * прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения; | * по мере выявления |
| * замена и установка приборов учета холодной воды | * по плану |
| * утепление трубопроводов; | * по мере выявления |
| * проверка исправности канализационной вытяжки; | * один раз в год |
| * прочистка внутридомовой канализационной сети; | * по мере выявления засоров |
| * ремонт и замена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий | * по мере выявления |
| * устранение течи на внутридомовых инженерных сетях; | * по мере выявления |
| в) электроснабжение: | |
| * обходы и осмотры систем | * по графику |
| * замена предохранителей автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных щитах и ВРУ, а также выключателей, потолочных и настенных патронов | * по мере выявления |
| * замена электрических ламп в помещениях общественного пользования | * по мере выявления, но не более 2-х раз в год |
| * укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки; | * по мере выявления |
| * очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; | * четыре раза в год |
| * ремонт запирающих устройств | * по мере выявления нарушений |
| * снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков; | * ежемесячно |
| * техническое обслуживание электроплит в жилых помещениях, | * один раз в год |
| * проверка заземления электрокабелей; | * один раз в год |
| * проверка заземления оборудования; | * ежемесячно |
| г) газоснабжение (техническое обслуживание внутридомового газового оборудования силами специализированной организации) | |
| * визуальная проверка соответствия установки оборудования и прокладки газопроводов в помещении нормативным требованиям; | * один раз в три года |
| * проверка состояния окраски и креплений газопровода, целостность футляров в местах прокладки через конструкции здания; | * один раз в три года |
| * проверка герметичности соединений арматуры и газопроводов; | * один раз в три года |
| * проверка укомплектованности оборудования; | * один раз в три года |
| * проверка кранов, установленных на газопроводе; | * один раз в три года |
| * проверка наличия тяги дымоходов и вентканалов; | * один раз в три года |
| * смазка кранов газового оборудования; | * один раз в три года |
| * проверка автоматики безопасности; | * один раз в три года |
| * инструктаж по правилам пользования газовыми приборами; | * один раз в три года |
| У газовых водонагревателей дополнительно проверяется: | |
| * отсутствие смещения основной и запальной горелок; | * один раз в три года |
| * состояние теплообменников; | * один раз в три года |
| * состояние водяной части блок-крана; | * один раз в три года |
|  | |
| 1.2. Конструктивные элементы здания | |
| а) стены и перегородки, фасады: | |
| * плановые частичные осмотры | * 2 раза в год |
| * усиление, смена участков деревянных перегородок; | * данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам, исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) |
| * заделка трещин, |
| * восстановление штукатурки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях |
| * заделка отверстий, гнезд, борозд |
| * отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен представляющих опасность (штукатурки, облицовочной плитки); | * по мере выявления |
| * укрепление козырьков, ограждений и перил крылец; | * по мере выявления |
| б) крыши и водосточные системы: | |
| * плановые и частичные осмотры | * 2 раза в год |
| * уборка мусора и грязи с кровли; | * 2 раза в год |
| * удаление снега и наледи с кровель; | * в зимний период |
| * укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб, металлических покрытий парапета; ограждений карниза, | * по мере выявления |
| * прочистка системы внутреннего водостока; | * по мере выявления |
| * закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак; | * один раз в год, * по мере выявления |
| * укрепление звеньев, водоприемных воронок, колен; промазка кровельных фальцев; | * по мере выявления |
| в) оконные и дверные заполнения: | |
| * плановые и частичные осмотры | * 2 раза в год |
| * замена разбитых стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры, смена оконных и дверных приборов | * по плану – один раз в год * по мере выявления дефектов |
| * установка и укрепление пружин; | * по плану – один раз в год * по мере выявления дефектов |
| * закрытие подвальных дверей и лазов на замки; | * по мере выявления |
| * закрытие и раскрытие продухов; | * 2 раза в год |
|  |  |
| 1.3. Непредвиденный ремонт (аварийные работы) | |
| а) фундаменты: | |
| * заделка и расшивка швов, трещин, фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций, путем усиления, стяжки и др.; | * данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам, исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) |
| * устройство и ремонт вентиляционных продухов; |
| * восстановление приямков, входов в подвалы. |
| б) лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы: | |
| * заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок; | * данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам, исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) |
| * ремонт ступеней лестничных маршей; |
| * частичная замена и укрепление металлических перил; |
| * то же, элементов деревянных лестниц; |
| * восстановление приямков, входом в подвалы. |
| * устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал. |
| в) полы: | |
| * замена отдельных участков полов и покрытия полов | * данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам, исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 20% от общего объема в жилом здании) |
| * все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках) | * по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) |
| г) центральное отопление: | |
| * смена участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры; | * один раз в год (по плану подготовки к зиме при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) |
| * утепление труб, приборов; |
| * восстановление разрушенной тепловой изоляции. |
| * устранение неисправностей на системах с заменой отдельных частей с обеспечением восстановления работоспособности систем | * по мере возникновения неисправностей |
| * выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода; |
| д) холодное и горячее водоснабжение: | |
| * устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена участков трубопроводов, восстановление разрушенной изоляции трубопроводов; | * один раз в год (по плану подготовки к зиме при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) |
| * утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке; |
| * ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности; |
| * устранение неисправностей на системах с заменой отдельных частей с обеспечением восстановления работоспособности систем | * по мере возникновения неисправностей |
| * выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода; |
| е) канализация | |
| * замена участков трубопроводов, фасонных частей | * по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) |
| * ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах (включая жилые помещения) и до первых колодцев | * по мере возникновения неисправностей |
| ж) электроснабжение: | |
| * замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения); | * по мере возникновения неисправностей |
| * замена предохранителей, выключателей на домовых водно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; | * по мере возникновения неисправностей |
| З) сопутствующие работы при ликвидации аварий: | |
| * земляные работы | * по необходимости |
| * откачка воды из подвала; | * по необходимости |
| вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями; | * по необходимости |
| 1.4 Аварийное обслуживание | Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения. |
| 2. Благоустройство и санитарная уборка жилищного фонда | |
| а) внешнее благоустройство: | |
| * плановые и частичные осмотры, в т. ч. оборудования детских игровых и спортивных площадок; | * два раза в год |
| * закрытие и раскрытие приямков; | * два раза в год |
| * окраска решетчатых ограждений, ворот, оград | * один раз в год |
| * ремонт и окраска оборудования детских и спортивных площадок; | * один раз в год |
| * мероприятия по уходу за зелеными насаждениями: обрезка веток деревьев и кустарников(на территории определенной тех. Паспортом домовладения); | * два раза в год |
| б) санитарная уборка многоквартирного дома (для домов свыше 2-х этажей): | |
| * влажное подметание лестничных площадок и маршей на нижних 2-х этажах; | * ежедневно |
| * влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа; | * три раза в неделю |
| * мытье лестничных площадок и маршей | * два раза в месяц |
| * мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, поручней, перил; чердачных лестниц; шкафов для электросчетчиков; слаботочных устройств; почтовых ящиков; | * один раз в год в весенний период |
| в) санитарная очистка придомовой территории: | |
| * уборка контейнерных площадок; | * ежедневно один раз в сутки |
| * очистка урн от мусора; очистка приямков, | * ежедневно один раз в сутки |
| * уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка; | * один раз в сутки |
| * уборка от снега с тротуаров в границах уборочных площадей | * ежедневно |
| * посыпка территории песком | * один раз в сутки во время гололеда |
| * подметание территории с усовершенствованным, неусовершенствованным покрытием и без покрытия | * ежедневно один раз в сутки |
| * уборка газонов | * один раз в двое суток |
| * сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории | * по мере необходимости, не реже двух раз в год |
| * Вывозка твердых бытовых отходов (ТБО), крупногабаритных отходов (КГО), жидких бытовых отходов (ЖБО) | * Согласно норм накопления |
| г) Услуги дезостанции | |
| * Дезинсекция и дератизация в местах общего пользования | * По мере необходимости.   Выполняется по договору со специализированной организацией. |

Примечание в состав услуг и работ не входят:

* содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования.
* утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.
* уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.