

**Пояснительная записка к проекту решения Собрания депутатов Миасского городского округа об установлении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда и отдельных категорий собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Миасского городского округа**

Предлагается к рассмотрению проект решения Собрания депутатов на утверждение платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда и отдельных категорий собственников жилых помещений в многоквартирных домах (далее – МКД), расположенных на территории Миасского городского округа (далее – МГО) и признания утратившими силу Решений Собрания депутатов МГО от 31.08.2012 г. № 8 и от 29.03.2013 г. № 18.

Статьями 156, 158 Жилищного Кодекса Российской Федерации **обязанность по установлению размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей муниципального жилья и собственников жилых помещений, не принявших на общем собрании решения об установлении размера платы или способа управления МКД возложена на органы местного самоуправления.**

Следует отметить, что размер платы за жилое помещение, установленный решением Собрания депутатов от 31.08.2012 г. № 8, не пересматривался с 2012 года.

Размер платы за содержание жилого помещения (далее – размер платы) устанавливается в приложениях к Проекту решения Собрания депутатов МГО по установлению размера платы в МКД:

- 1) в приложении № 1 - для нанимателей муниципального жилищного фонда и собственников жилых помещений в МКД, в которых не выбран способ управления;
- 2) в приложении № 2 - для собственников жилых помещений в МКД, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы.

**В приложении №1 к проекту решения Собрания депутатов устанавливаются размеры платы за содержание жилого помещения для нанимателей муниципального жилищного фонда и собственников жилых помещений в МКД, в которых не выбран способ управления МКД.**

В настоящее время количество МКД, в которых **не выбран способ управления**, составляет 97 МКД, площадью 97,6 тыс. м<sup>2</sup>. В соответствии с требованиями статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации по вышеназванной категории МКД. Это категория МКД, от управления, которыми отказались управляющие организации по причине недостаточности собираемых средств оплаты на выполнение необходимого объема работ по их обслуживанию (малозэтажные МКД, а также 5-ти и 9-ти этажные бывшие общежития). Общая площадь муниципального жилого фонда в настоящее время составляет 32,5 тыс. м<sup>2</sup>.

Расчеты размера платы за содержание жилого помещения выполнены на основании нижеперечисленных нормативных правовых документов действующего законодательства в сфере ЖКХ, а именно:

1. Жилищный кодекс РФ.
2. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «Правила предоставления коммунальных услуг».
3. Постановление Правительства РФ 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» (далее - Правила 290).
4. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила 491).
5. Приказ Минстроя России от 06.04.2018 г. №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».

6. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МКД 2-03.2003, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170.

7. Распоряжение Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы от 26.12.2012 г. № 05-14-535/2 «О нормативах численности персонала управляющих организаций и организаций, осуществляющих работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

8. Федеральный закон от 07.03.2018 г. № 41 «О внесении изменений в статью 1 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда».

9. Приказ Госстроя РФ от 31.03.1999 г. № 81 «Об утверждении методических рекомендаций по организации оплаты труда работников жилищно-коммунального хозяйства (Практическое пособие)».

10. Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утверждены приказом Госстроя России от 09.12.99 г. № 139.

11. Налоговый кодекс РФ.

12. Постановление Конституционного Суда РФ № 38-П от 07.12.2017 г., согласно которому районные коэффициенты и процентные надбавки, начисляемые в связи с работой в местностях с особыми климатическими условиями, начисляются сверх установленного федеральным законом МРОТ.

13. Расчет расходов на спецодежду и инструмент сотрудников, осуществляющих работы, необходимых для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций выполнен согласно Распоряжению Департамента жилищно-коммунального хозяйства г. Москвы № 05-14-400/3 от 19.12.2013г.

14. Постановление Министерства труда РФ от 24.06.1996 г. № 38 «Об утверждении норм обслуживания для рабочих, занятых на работах по санитарному содержанию домовладений» (для расчета нормативной численности рабочих, требующихся для содержания мусоропроводов).

15. Приказ Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 28.12.2000г. № 303 «Об утверждении методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда» (далее – Методические рекомендации).

В соответствии с рекомендациями пунктов 3.2, 3.3 приказа Минстроя России от 6 апреля 2018г. №213/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по установлению платы за содержание жилого помещения для собственников, которые не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения...» были произведены расчеты среднего размера платы за жилое помещение, исходя из обязательного минимального перечня услуг и работ, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», основанного на перечне обслуживаемого общедомового имущества для многоквартирного дома.

Принцип расчета размера платы установлен Методическими рекомендациями (Приказ Минстроя от 28.12.2000 г. № 303, далее – Методические рекомендации №303) и заключается в расчете среднего размера платы для жилищного фонда, состоящего из множества домов.

В соответствии с Методическими рекомендациями №303, были выполнены обосновывающие расчеты необходимых затрат на обслуживание МКД с учетом требований минимального перечня работ, действующих тарифов и цен, нормативов, договоров, МРОТ. Расчеты выполнены на исходных расчетных данных управляющей организации, имеющей на обслуживании значительное количество МКД (135 ед.) с различной этажностью от 2 до 9 этажей и со всеми видами конструктивных особенностей. Такие конкретизированные расчеты по финансово-экономическим показателям за 2020 год определенной организации

с необходимой оптимальной структурой обслуживающего персонала достаточны для принятия результатов расчетов, как средневзвешенных по Округу.

Минимальный размер платы по фактическим расходам устанавливается для МКД со всеми коммунальными услугами, без лифта, без мусоропровода, без газа, без ОПУ в размере **18,59 руб./м<sup>2</sup>** с ростом 59 % от ранее установленного 11,68 руб./м<sup>2</sup> и максимальный размер платы МКД со всеми коммунальными услугами, с газом, с лифтом, с мусоропроводом, с ОПУ предлагается в размере **25,37 руб./м<sup>2</sup>** с ростом 54,4 % от ранее установленного 16,43 руб./м<sup>2</sup>.

Следует учесть, что рост инфляции с 2012 года по 2021 г. (9 месяцев) составил 56,16%.

Для справки, нормативный экономически обоснованный размер платы за содержание жилого помещений, рассчитанный по нормативной численности работников управляющих организаций, приходящихся на обслуживаемые общедомовые площади, и соответствующим расходам на заработную плату по действующему МРОТ, по нормативным расходам на материалы, инструмент, спецодежду, по нормативным общеэксплуатационным расходам на организацию работы управляющей организации, составляет **40,92 руб./м<sup>2</sup>**.

*Таким образом, с целью сдерживания роста платы за содержание жилого помещения МКД в обосновывающих расчетах приняты не нормативные, а фактические оптимальные затраты на выполнение работ по техническому обслуживанию и содержанию общедомового имущества МКД, работ и услуг по управлению МКД.*

Расчеты размера платы за жилое помещение выполнены для 16 основных групп МКД, имеющим одинаковый состав общедомового имущества, таких как:

1 группа МКД с газовыми плитами без установленных общедомовых приборов учета энергоресурсов

- 1.1 с лифтом, с мусоропроводом
- 1.2 без лифта, с мусоропроводом
- 1.3 с лифтом, без мусоропровода
- 1.4 без лифта, без мусоропровода

2 группа МКД с газовыми плитами с установленными общедомовыми приборами учета энергоресурсов

- 2.1 с лифтом, с мусоропроводом
- 2.2 без лифта, с мусоропроводом
- 2.3 с лифтом, без мусоропровода
- 2.4 без лифта, без мусоропровода

3 группа МКД с электрическими плитами (без обслуживания внутридомового газового оборудования специализированными организациями), без установленных общедомовых приборов учета энергоресурсов

- 3.1 с лифтом, с мусоропроводом
- 3.2 без лифта, с мусоропроводом
- 3.3 с лифтом, без мусоропровода
- 3.4 без лифта, без мусоропровода

4 группа МКД с электрическими плитами (без обслуживания внутридомового газового оборудования специализированными организациями), с установленными общедомовыми приборами учета энергоресурсов

- 4.1 с лифтом, с мусоропроводом
- 4.2 без лифта, с мусоропроводом
- 4.3 с лифтом, без мусоропровода
- 4.4 без лифта, без мусоропровода

Таким образом, в рамках Минимального перечня услуг и работ по обслуживанию общедомового имущества в расчетах размеров платы за жилое помещение были учтены основные конструктивные особенности МКД в зависимости от наличия или отсутствия какого либо оборудования в составе общего имущества (сравнительный расчет размера платы за содержание жилого помещения по минимальному перечню работ с расчетом устанавливаемых в приложении №1 проекта Решения Собрания депутатов МГО размеров платы за содержание жилого помещения - прилагается).

Рассчитанные размеры платы за содержание жилого помещения позволят органу местного самоуправления проводить конкурсы по отбору управляющей организации для отказных МКД, а также будет стимулом для собственников жилых помещений данных

категорий МКД активно выполнять свои обязанности по выбору управляющих организаций, пересмотру и установлению размера платы за содержание жилых помещений в их домах уже вместе с выбранной управляющей организацией.

Справочно: общая площадь жилых помещений в МКД в МГО составляет 3056,0 тыс. м<sup>2</sup>, а площадь в жилых помещениях, занимаемая нанимателями и собственниками жилых помещений в домах без управления, составляет 130,1 тыс. м<sup>2</sup> или 4,3% от общей площади жилых помещений в МКД.

**В приложении №2 к проекту решения Собрания депутатов** - устанавливаются размеры платы для собственников жилых помещений в МКД, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы.

С целью сдерживания роста платы за жилое помещение для собственников жилых помещений в МКД, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы, в Приложении №2 проекта Решения Собрания депутатов МГО предлагается принять существующий утверждённый размер платы за содержание жилого помещения 11,68 руб./м<sup>2</sup> (для МКД без лифта) и 16,43 руб./м<sup>2</sup> (для МКД с лифтом) с учётом изменения структуры расходов на содержание многоквартирных домов, в части работ по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок, а именно увеличение существующей платы на 0,73 руб./м<sup>2</sup>.

В соответствии с пунктом 26(1) Постановления 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», подпунктом д-2) пункта 11 Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. обязанность по организации и содержанию мест (площадок) накопления ТКО законодателем возложена на управляющие организации. Соответственно, расходы на содержание мест (площадок) накопления ТКО необходимо учитывать в составе платы за содержание жилого помещения.

Основные виды работ для содержания мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов (контейнерных площадок) включают в себя:

- подборку мусора вокруг контейнерной площадки и погрузка его в контейнер (подметание прилегающей территории, окос территории прилегающей территории, сдвигание свежевывающего снега, расчистка подъездных путей);

- ремонт и содержание в исправном состоянии контейнерной площадки (покраска металлических ограждений, ремонт ж/б оснований, побелка ж/б ограждений, сварочные работы по ремонту металлических ограждений, ремонт асфальтного основания, замена ограждений).

Следует отметить, что в настоящее время собственники жилых помещений МКД практически не выполняют свои обязанности по утверждению размера платы за содержание жилого помещения. Выборочный анализ данных по МКД, предоставленных МУП «Расчетный центр», в части количества МКД, в которых собственниками приняты решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения, показал, что собственники 373 из 466 МКД приняли на своих общих собраниях решения об установлении своего индивидуального размера платы за жилое помещение, из которых собственниками только 148 МКД (39%) приняты размеры платы за жилое помещение выше платы (от 11,69 руб./ м<sup>2</sup> до 54,29 руб./м<sup>2</sup>), установленной решением Собрания депутатов МГО в 2012 году. Общее число многоквартирных домов в Миасском городском округе 1117 шт.

Таким образом, даже незначительное повышение размера будет стимулом для данной категории собственников жилых помещений МКД активно выполнять свои обязанности по пересмотру и установлению размера платы за содержание жилых помещений в их домах вместе с выбранной управляющей организацией.

Кроме того, действующим законодательством в состав платы за содержание жилого помещения включены расходы на оплату холодной и горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также на отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - ОДН). Плата за ОДН зависит от общей площади МКД, площади общедомового имущества, норматива ОДН в зависимости от благоустройства МКД, от тарифов на коммунальные услуги и определяется индивидуально по каждому дому по факту оказанных

услуг. Количество, стоимость коммунальных ресурсов на ОДН рассчитывается по соответствующим формулам, предусмотренным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354.

Согласно положениям пункта 2 части 1 и пункта 1 части 2 статьи 154, части 1 статьи 156 ЖК РФ о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме с 1 января 2017 года следует, что ОДН на содержание общедомового имущества включаются только в состав платы за содержание жилого помещения, а не в размер платы и рассчитываются дополнительно к установленному размеру платы за содержание жилого помещения.

На основании вышеизложенного, с учетом изменений действующего законодательства РФ с целью соблюдения баланса интересов участников жилищных правоотношений предлагается рассмотреть и принять предложенный проект Решения.

Приложение:

- сравнительный расчет размера платы за содержание жилого помещения по минимальному перечню работ с расчетом устанавливаемых в приложении №1 проекта Решения Соборания депутатов МГО размеров платы за содержание жилого помещения - на 2 л. в 1 экз.

- перечень МКД, в которых не выбран способ управления на 2 л. в 1 экз.

Заместитель Главы Округа  
(по городскому хозяйству  
и капитальному строительству)

О.В. Карпов