

Пояснительная записка

к проекту решения Собрания депутатов Миасского городского округа Челябинской области «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения в Миасском городском округе Челябинской области» (далее – проект Решения Собрания депутатов)

Предлагается к рассмотрению проект решения Собрания депутатов Миасского городского округа Челябинской области об установлении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда и отдельных категорий собственников жилых помещений в многоквартирных домах (далее – МКД), в Миасском городском округе Челябинской области (далее – МГО).

Статьями 156, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации **обязанность по установлению размера платы за содержание жилого помещения** (далее – размер платы) 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.

В приложении к проекту Решения Собрания депутатов - устанавливаются размеры платы: 1) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда МГО; 2) для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом; 3) для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

Изменение размера платы произведено путем увеличения ранее установленного размера платы с применением коэффициента индекса-дефлятора, а именно за период 2021-2022 гг. (при использовании финансово-экономических показателей за 2020 год) с учетом соблюдения баланса интересов. Суммарный рост индекса-дефлятора составит 21,33 %.

Дополнительно размер платы, установленный в Приложении к настоящему проекту Решения Собрания депутатов, увеличивается на размер следующих расходов:

1. расходы, необходимые для осуществления технического обслуживания внутридомового газового оборудования в МКД.
2. расходы, необходимые для осуществления вывоза жидких бытовых отходов из выгребных ям в МКД.

В связи с вступлением в силу с 01.09.2023 г. изменений Федерального закона от 18.03.2023 г. № 71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» и Жилищный кодекс Российской Федерации», в соответствии с которым размер платы за техническое обслуживание внутриквартирного и внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме рассчитывается в порядке, установленном методическими указаниями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (от 29.05.2023 г. № 387/пр), а также в связи с тем, что техническое обслуживание внутридомового газового оборудования осуществляется сторонней организацией, предлагается при наличии в МКД газового оборудования размер платы, установленный в Приложении к настоящему проекту Решения Собрания депутатов, увеличивать на размер расходов, необходимых для осуществления технического обслуживания внутридомового газового оборудования. Размер таких расходов, рассчитывается на основании договора, заключенного между специализированной организацией и управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным

потребительским кооперативом, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - с собственниками помещений в таком доме, и суммы, указанной в акте выполненных работ (оказания услуг).

В связи с наличием на территории МГО МКД с выгребными ямами размер платы за содержание жилого помещения, установленный в Приложении к настоящему проекту Решения Собрания депутатов, увеличивается на размер расходов, необходимых для осуществления вывоза жидких бытовых отходов из выгребных ям. Размер таких расходов, рассчитывается на основании договора, заключенного между специализированной организацией и управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - с собственниками помещений в таком доме, и суммы, указанной в акте выполненных работ (оказания услуг).

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 06.05.2011 г. № 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 МКД 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.

Размер платы за жилое помещение устанавливаются для **8 основных групп МКД**, имеющих одинаковый состав общедомового имущества, таких как:

- 1 группа МКД без установленных общедомовых приборов учета энергоресурсов
 - 1.1 оборудованные лифтом, с мусоропроводом
 - 1.2 без лифта, с мусоропроводом
 - 1.3 оборудованные лифтом, с местами (площадками) накопления твердых коммунальных отходов
 - 1.4 без лифта, с местами (площадками) накопления твердых коммунальных отходов
- 2 группа МКД с установленными общедомовыми приборами учета энергоресурсов
 - 2.1 оборудованные лифтом, с мусоропроводом
 - 2.2 без лифта, с мусоропроводом
 - 2.3 оборудованные лифтом, с местами (площадками) накопления твердых коммунальных отходов
 - 2.4 без лифта, с местами (площадками) накопления твердых коммунальных отходов

Минимальный размер платы: для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда МГО; для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, которые на их общем

собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом; для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения по фактическим расходам устанавливается для МКД со всеми коммунальными услугами, без лифта, с местами (площадками) накопления твердых коммунальных отходов, без газа, без ОПУ с учётом индекса-дефлятора в размере 22,56 руб./м² с ростом на 3,97 руб./м² (от ранее установленного Решением СД от 26.11.2021 г. № 6- 18,59 руб./м²) и максимальный размер платы МКД со всеми коммунальными услугами, без газа, с лифтом, с мусоропроводом, с ОПУ с учётом индекса-дефлятора предлагается в размере 30,01 руб./м² с ростом на 5,28 руб./м² (от ранее установленного Решением СД от 26.11.2021 г. № 6 — 24,73 руб./м²).

На основании вышеизложенного, а также в связи с изменением действующего законодательства РФ с целью соблюдения баланса интересов участников жилищных правоотношений предлагается рассмотреть и принять предложенный проект Решения Собрания депутатов.

Приложение:

- размеры платы за содержание жилого помещения с расчетом устанавливаемых в Приложении проекта Решения Собрания депутатов МГО ЧО - на 1 л. в 1 экз.;
- сравнительная таблица изменений (проект Решения Собрания депутатов с Решением от 26.11.2021 г. № 6) - на 1 л. в 1 экз.;
- мониторинг платы за содержание жилого помещения по Челябинской области в 2025 году - на 1 л. в 1 экз.

Начальник Управления ЖКХ,
энергетики и транспорта

Р.А. Комаров