

**РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
НИЖНЕГОРСКИЙ РАЙОН  
МИХАЙЛОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ  
37 заседание 1 созыва  
РЕШЕНИЕ №7**

**от 22 декабря 2017 г**

**с. Михайловка**

Об утверждении Положения 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 образования Михайловское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, со статьями 35, 47 Федерального Закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 27 Закона Республики Крым от 21.08.2014г. № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Уставом муниципального образования Михайловское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым и в целях обеспечения единства состава и классификации затрат, методов их учета для определения стоимости оказания жилищных услуг, осуществления контроля и оценки эффективности деятельности по управлению многоквартирным домом, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах,

**СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ РЕШИЛ:**

1. Утвердить 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 образования Михайловское сельское поселение Нижнегорского района, Республики Крым, согласно приложению.
2. Разместить настоящее решение на сайте администрации Михайловского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Михайловского сельского совета

-глава администрации

Михайловского сельского поселения

Пензештадлер О.Н

**Приложение  
к решению  
Михайловского сельского совета  
от 22.12 2017 года № 7**

**Положение  
о плате за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирном доме,  
собственники которого 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 образования  
Михайловское сельское поселение Нижнегорского района  
Республики Крым**

**1. 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 государственного и муниципального жилищного фонда муниципального образования Михайловское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым (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 03.04.2013г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 09.12.1999г. № 139 "Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда", постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" и другими нормативными правовыми актами Республики Крым, 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, определённые соразмерно общей площади жилого помещения (помещения), принадлежащего собственнику (занимаемого 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 предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме;

8) текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме - работы по систематическому и своевременному предохранению общего имущества в многоквартирном 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 (лифт, 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 03.04.2013г. № 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 (лифты, системы дымоудаления, мусороудаления 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 и общежитий классифицируются по следующим признакам:

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

I-группа - жилые дома с видами благоустройства: лифты, холодное водоснабжение и водоотведение, центральное отопление и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение;

II-группа - жилые дома с видами благоустройства: холодное водоснабжение и водоотведение, центральное отопление и горячее водоснабжение (газовые водонагреватели), газоснабжение, электроснабжение (лифты отсутствуют);

III-группа - жилые дома с видами благоустройства: холодное водоснабжение и водоотведение, индивидуальное отопление и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение (отсутствуют лифты и центральное отопление);

IV -группа - жилые дома с видами благоустройства: холодное водоснабжение и водоотведение, печное отопление, электроснабжение, (отсутствуют лифты, центральное отопление, горячее водоснабжение, газоснабжение);

V-группа - жилые дома с видами благоустройства: холодное водоснабжение, электроснабжение (отсутствуют лифты, центральное отопление, горячее водоснабжение, газоснабжение, водоотведение);

VI-группа - жилые дома с видами благоустройства: электроснабжение, (отсутствуют лифты, центральное отопление, горячее водоснабжение, 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 крупноблочные или крупнопанельные, 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 1920 до 1960 года;

III группа - год постройки с 1960 до 1980 года;

IV группа - год постройки с 1980 до 2000 года;

V группа - год постройки с 2000 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 поддержание 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. Иные стандарты эксплуатации могут включать, кроме перечня и состава работ по базовому стандарту дополнительные работы, необходимые для повышенного комфорта проживания (например, охрана многоквартирного дома), улучшенного санитарного состояния придомовой территории и мест общего пользования многоквартирного дома и т. п.

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 государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования Михайловское сельское

поселение Нижнегорского района Республики Крым, 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, определённых данным Положением, Администрация Михайловского сельского поселения Нижнегорского района 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:

2.2.1 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.

2.2.2. 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.

2.2.3. Организация и обеспечение круглосуточного аварийно- диспетчерского обслуживания многоквартирного дома, включая организацию работ по ликвидации аварийных ситуаций и их последствий.

2.2.4. 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.

2.2.5. Работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме:

- прием жалоб, заявок и обращений по вопросам связанным с качеством предоставляемых услуг и т.д.;

- работа по взысканию 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.

2.3 Расходы на управление многоквартирным домом осуществляются на возмездной основе и включают:

- 2.3.1. Расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды работников, занятых управлением многоквартирным домом;
- 2.3.2. Расходы на содержание и эксплуатацию административных помещений, включая расходы на аренду помещений, коммунальные услуги;
- 2.3.3. 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.).

### **3. Этапы и порядок формирования размера платы за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирного дома**

#### **Целеполагание:**

- перечень работ;
- периодичность работ;
- качество работ

#### **Сбор исходных данных:**

- технические характеристики многоквартирного дома;
- ставка оплаты труда рабочего 1 разряда;
- тарифная сетка оплаты труда;
- цены на материалы, топливо, коммунальные ресурсы;
- ставки налогов и сборов, нормы накладных расходов и т.д.

#### **Расчет размера платы:**

- нормативы трудовых/материальных затрат \* технико-экономические сведения о МКД \* ставки оплаты труда/цены + налоги и т.д.

#### **Процедура согласования и установления/утверждения**

- представление размера платы регулирующему органу;
- обсуждение и корректировка с учетом замечаний и предложений;
- установление/утверждение размера;
- информирование потребителей

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

3.1.1 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 посредством привлечения к выполнению конкретной жилищной услуги специализированной подрядной организации по результатам конкурсного отбора.

3.1.2 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.

3.1. 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.

3.2. При определении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме применяется базовый перечень, 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 повышенного комфорта проживания (например, охрана многоквартирного дома и придомовой территории, кабельное телевидение), улучшенного санитарного состояния придомовой территории и мест общего пользования многоквартирного дома и т.п.

3.3. 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 09.12.1999г. № 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 27.09.2003г. № 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

3.2. 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.

3.3. 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.

3.6.1. 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.

3.6.2. 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.

3.6.2.1. 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, лифтов, 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.

3.6.2.2. 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, горячего водоснабжения и отопления, электроснабжения, дымоудаления, вентиляционной системы, общедомовых приборов учета, запирающих устройств, мусоропровода, контрольно-измерительных приборов и автоматики, лифтов и другого оборудования, а также аварийное обслуживание вышеуказанных централизованных систем.

3.6.2.3. 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, столярных изделий;
- текущий ремонт фундамента, стен, перегородок, перекрытий, крыши, кровли, подвальных 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.

#### **4. Установление размера платы за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирного дома**

4.1. 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.

4.2. 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.

4.2.1. Расходы на оплату труда административно-управленческого персонала и основных рабочих, выполняющих работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включают в себя:

-расходы, определённые исходя из тарифных ставок, в соответствии с требованиями Республиканского соглашения между Советом министров Республики Крым, республиканскими объединениями профсоюзов, объединениями работодателей, действующим на момент установления платы.

-начисления стимулирующего характера;

-начисления компенсационного характера, связанные с режимом и условиями труда.

Расходы на оплату труда работников определяются по каждому виду работ исходя из нормативной численности должностей и величины заработной платы в жилищном хозяйстве:

$$P_{от} = N_{чр} * (P_{осн} + P_{псв} + P_{кв})$$

где:

$P_{от}$  - расходы на оплату труда работников, руб.;

$N_{чр}$  - нормативная численность работников, ед.;

$P_{осн}$  - расходы на основную оплату труда работников, определённые исходя из тарифных ставок, руб./чел.;

$P_{п.с.в.}$  - начисления стимулирующего характера рабочему, руб./чел.;

$P_{к.в.}$  - начисления компенсационного характера рабочему, руб./чел.

4.2.2. Отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда, в соответствии с законодательством Российской Федерации, состоят из страховых взносов в Пенсионный фонд, в Фонд социального страхования, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования (далее - страховые взносы) и взносов по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

$$P_{отч} = P_{от} * (СВ + ОСС) / 100$$

где:

$P_{отч}$  - отчисления на социальные нужды работников, руб.;

$P_{от}$  - расходы на оплату труда работников, руб.;

СВ - страховые взносы, %;

ОСС - взносы по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, %.

4.2.3. Размер накладных расходов ( $P_n$ ) рассчитывается в соответствии с п. 4.3 настоящего Положения, либо в процентах от фонда оплаты труда основных рабочих, занятых содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме.

Размер накладных расходов устанавливается не выше следующих пределов:

-благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории: уборка мест общего пользования, уборка придомовой территории и т.д. - 20%;

-техническое обслуживание системы электроснабжения - 30%, конструктивных элементов дома - 20%, внутридомового инженерного оборудования и технических устройств и т.д. - 10%;

-аварийное обслуживание системы электроснабжения, конструктивных элементов дома, внутридомового инженерного оборудования и технических устройств и т.д. - 10%;

-текущий ремонт конструктивных элементов, внутридомового инженерного оборудования и технических устройств и т.д. - 100%.

4.3. Накладные расходы состоят из сопутствующих расходов, необходимых для выполнения определенного вида работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

При наличии достоверной информации возможно вместо рекомендованных в п. 4.2.3 пределов накладных расходов осуществить расчет нормативным методом по элементам затрат.

4.3.1. Расходы на содержание машин и механизмов включают в себя расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды водителей, топливо, смазочные материалы, ремонт и техническое обслуживание машин и механизмов, амортизацию (аренду машин и механизмов).

Расходы на оплату труда водителей определяются исходя из нормативной численности водителей в соответствии с тарифными соглашениями и (или) средней величиной заработной платы в жилищном хозяйстве с учетом прогнозного индекса потребительских цен.

Отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда водителей в соответствии с законодательством Российской Федерации состоят из единого социального налога и взносов по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

Расходы на топливо и смазочные материалы определяются исходя из норм расхода топлива и смазочных материалов, пробега машин, времени работы машин и механизмов, среднерыночной цены за единицу вида топлива и смазочных материалов и индексов-дефляторов по

соответствующим отраслям промышленности.

$$P_T = \sum_{i=1}^d X_i O_i + \sum_{i=1}^d X_i C_i I_i,$$

где:

$P_T$  - расходы на топливо, руб.;

$N_i$  - норма расхода топлива для  $i$ -ой машины, л/км пробега (л/час);

$Q_i$  - пробег  $i$ -ой машины (количество часов работы  $i$ -ой маш.), км (моточасы);

$C_T$  - среднерыночная цена за единицу топлива;

$I$  - индекс-дефлятор, учитывающий изменение стоимости продукции соответствующей отрасли промышленности в расчетном году по отношению к базовому году;  $d$  - количество машин.

$$P_{ГСМ} = \sum_{i=1}^d X_i N_i + \sum_{i=1}^d X_i O_i + \sum_{i=1}^d X_i C_{ТМ} I_i,$$

где:

$^p_{ГСМ}$  - расходы на смазочные материалы, руб.;  $^H_p$  - норма расхода топлива для  $i$ -ой машины, л/км пробега (л/час);  $^o_i$  - пробег  $i$ -ой машины (кол-во часов работы  $i$ -ой машины), км (мото-часы);

$^H_M$  - норма расхода смазочных материалов для  $i$ -ой машины, л/л. топлива;

$^Ц_M$  - среднерыночная цена за единицу смазочных материалов;  $I$  - индекс-дефлятор, учитывающий изменение стоимости продукции соответствующей отрасли промышленности в расчетном году по отношению к базовому году;  $d$  - количество машин.

Расходы на ремонт и техническое обслуживание машин и механизмов определяются в процентах (до 10%) от рыночной стоимости транспортного средства или расчетным методом с учетом продолжительности эксплуатации транспортного средства при проведении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

$d$

$$P_p = X C_i \times H_i \times H_{B_i} / \Gamma_{ш}, I=I$$

где:

$^P_p$  - расходы на ремонт и техническое обслуживание машин и механизмов, руб.;

$^C_i$  - рыночная стоимость  $i$ -ого транспортного средства, руб.;  $^П$  - процент от рыночной стоимости  $i$ -ого транспортного средства, %;  $^H_{B_i}$  - время работы  $i$ -ого транспортного средства, затрачиваемое на работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, маш./час;

$^Г_{ч!}$  - число часов работы  $i$ -ого транспортного средства в год, маш./час.

Расходы на амортизацию (аренду машин и механизмов) определяются исходя из рыночной стоимости транспортного средства, находящегося в эксплуатации, норм амортизационных отчислений, установленных по каждому виду транспортного средства, и приводятся к соотношению продолжительности работы транспортного средства при проведении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и общему годовому времени работы транспортного средства.

$d$

$$P_A = \prod_{i=1} I C_i \times H_i \times H_{B_i} / \Gamma_{ч!},$$

где:

$^P_A$  - расходы на амортизацию (аренду машин и механизмов), руб.;

$^C_1$  - рыночная стоимость  $i$ -ого транспортного средства, руб.;

$^H_1$  - норма амортизационных отчислений, %;

$^H$  - время работы  $i$ -ого транспортного средства, затрачиваемое на работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, маш./час;

$^Г_{ш}$  - число часов работы  $i$ -ого транспортного средства в год, маш./час.

4.3.2. Налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления ( $P_n$ ), включаемые в размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, рассчитываются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в расходы включается прибыль хозяйствующего субъекта. Нормативная прибыль составляет 15% от планируемой себестоимости расходов.

4.3.3. Расходы на работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые специализированными организациями (вывоз твердых бытовых отходов, дератизация и дезинсекция подвалов и чердаков, содержание и ремонт лифтового хозяйства, ремонт кодовых замков входной двери многоквартирного дома, обслуживание общедомовой телевизионной антенны, очистка выгребных ям, и другие работы и услуги), определяются по результатам конкурсных процедур.

## **5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения**

5.1. 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).

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

5.3. Расчетный период для оплаты за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается равным календарному месяцу.

## **Пояснительная записка к проекту решения Михайловского сельского совета**

**1го созыва «Об утверждении Положения 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 образования Михайловское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым»**

Вышеуказанный проект решения Михайловского сельского совета 1-го созыва подготовлен в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, со статьями 35, 47 Федерального Закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 27 Закона Республики Крым от 21.08.2014г. № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», постановлением Правительства

Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Положение определяет единство состава, классификации и методов учета затрат при определении стоимости платы за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирного дома. Положение направлено на осуществление контроля деятельности при управлении многоквартирными домами и обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Ссылаясь на вышеизложенное и учитывая социальную и экономическую значимость вопроса, в части обеспечения стабильного функционирования жилищной сферы населенного пункта Михайловка, прошу одобрить проект решения Михайловского сельского совета 1-госозыва «Об утверждении Положения 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 государственного и муниципального жилищного фонда муниципального образования Михайловское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым».

Председатель Михайловского сельского совета  
-глава администрации Михайловского  
сельского поселения

Пензештадлер О.Н



