

Республика Крым

Белогорский район

Зуйский сельский совет

54 сессия 1 созыва

РЕШЕНИЕ

30 мая 2018 года№ 465

Об утверждении 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 Зуйское сельское поселение Белогорского 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 Зуйское сельское поселение Белогорского 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,

Зуйский 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 Зуйское сельское поселение Белогорского района, Республики Крым, согласно приложению.

2.Настоящее решение вступает в силу со дня его обнародования и подлежит размещению на странице сайта муниципального образования Белогорский район государственной информационной системы Республики Крым «Портал Правительства Республики Крым» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе нормативные правовые акты в подразделе «Зуйское сельское поселение», на официальном сайте администрации Зуйского сельского поселения и на информационных стендах Зуйского сельского поселения.

Председатель Зуйского сельского совета –

глава администрации Зуйского сельского поселения А.А.Лахин

Приложение к решению 54 сессии

Зуйского сельского совета

от 30 мая 2018 года № 465

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 Зуйское сельское поселение Белогорского района Республики Крым

**1.Общие положения**

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 Зуйское сельское поселение Белогорского 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.

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).

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, меж квартирные, 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 п систематическому и своевременному предохранению общего имущества в многоквартирном доме от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранению мелких повреждений и неисправностей;

9) собственник помещении 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.

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.

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").

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, 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.

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.

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

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 Зуйское сельское поселение Белогорского 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 Зуйского сельского поселение Белогорского 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.

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 договорно - правовой, деятельность по управлению многоквартирным домом.

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.

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

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.

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.

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

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

Расходы на содержание и эксплуатацию административных помещений, включая расходы на аренду помещений, коммунальные услуги;

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

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

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.

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.

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.

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.

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".

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

4.1Размер 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:

Рот = Нчр\* (Росн + Рпсв + Ркв) где:

Ро.т. - расходы на оплату труда работников, руб.;

Нч.р. - нормативная численность работников, ед.;

Росн. - расходы на основную оплату труда работников, определенные исходя из тарифных ставок, руб./чел.;

Рп.с.в. - начисления стимулирующего характера рабочему, руб./чел.;

Рк.в. - начисления компенсационного характера рабочему, руб./чел.

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.

Ротч = Рот.\* (СВ + ОСС) / 100 где:

Ротч. - отчисления на социальные нужды работников, руб.;

Ро.т. - расходы на оплату труда работников, руб.; СВ - страховые взносы, %;

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

Размер накладных расходов (Рн.) 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.

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. d

РТ= XХ О, ХЦТ XИ,

i=1 где:

Рт - расходы на топливо, руб.;

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

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

Цт - среднерыночная цена за единицу топлива;

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

d

Ргсм= XНМ, X НР, Х О, Х Цм Х И,

i=1 где:

рГСМ - расходы на смазочные материалы, руб.; Нр, - норма расхода топлива для i-ой машины, л/км пробега (л/час); i -пробег i-ой машины (кол-во часов работы i-ой машины), км (мото-часы);

нм, - норма расхода смазочных материалов для i-ой машины, л/л. топлива;

Цм - среднерыночная цена за единицу смазочных материалов; И - 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

РР= XCI ХHI XНв,/ ГЩ, I=I

где:

Рр - расходы на ремонт и техническое обслуживание машин и механизмов, руб.; Ci - рыночная стоимость i-ого транспортного средства, руб.; П - процент от рыночной стоимости i-ого транспортного средства, %; нв, - время работы i-ого транспортного средства, затрачиваемое на работы по содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме, маш./час;

Гч! - число часов работы i - oro 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

РА= I С X Н X НВI/ГЧI,

1=1 где

Ра - расходы на амортизацию (аренду машин и механизмов), руб.;

С1 - рыночная стоимость i-ого транспортного средства, руб.;

Н1 - норма амортизационных отчислений, %;

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

Гш - число часов работы i-ого транспортного средства в год, маш./час.

Налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления (Рп.), 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.

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

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).

Доля собственника жилого помещения (помещения) в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна

Размеру общей площади жилого помещения (помещения), принадлежащего собственнику.

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

Пояснительная записка

**к проекту решения Зуйского 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 Зуйское сельское поселение Белогорского района Республики Крым»**

Вышеуказанный проект решения Зуйского 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 Зуя, прошу одобрить проект решения Зуйского 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 Зуйское сельское поселение Белогорского района Республики Крым».

Председатель Зуйского сельского совета

-глава администрации Зуйского сельского поселения А.А.Лахин