**Методические рекомендации**

**по формированию размера платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

Методические рекомендации разработаны для управляющих организаций (ТСЖ, ЖСК) (далее – УК) для подготовки предложений о перечне и объемах работ, услуг, их стоимости и размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, необходимом для осуществления деятельности по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

При формировании методических рекомендаций учитывались положения действующего жилищного законодательства, а также территориальные и климатические особенности муниципальных образований края.

Издание рекомендуется для специалистов экономических служб управляющих организаций и ТСЖ.

Красноярск, 2016

Введение

В соответствии с частью 2 статьи 154, частью 1 статьи 156, частями 2-3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ в каждом многоквартирном доме в целях осуществления расчетов за выполненные работы и оказанные услуги по договору управления многоквартирным домом (далее по тексту - договор) устанавливается размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, соразмерный перечню, объемам и стоимости работ (услуг), подлежащих выполнению (оказанию) в период, на который данная плата устанавливается.

В первую очередь, собственники помещений на общем собрании обязаны утвердить перечень и объемы работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с учетом предложений УК. При этом данный перечень работ, услуг по содержанию не может быть меньше минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290) (далее – минимальный перечень).

В соответствии с частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса РФ, пунктом 35 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), и с учетом утвержденного перечня управляющая компания разрабатывает и вносит на рассмотрение и утверждение общим собранием собственников помещений предложение размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Таким образом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается только общим собранием собственников помещений с учетом предложений управляющей компании за исключением нижеследующих случаев.

Согласно части 3 статьи 156, части 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ, если собственники жилых помещений не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органами местного самоуправления муниципального образования.

Не допускается устанавливать перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, формирующий размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, самостоятельным решением органа местного самоуправления (в том числе при установлении размера платы за жилое помещение но основаниям, предусмотренным ч.4 ст. 158 ЖК РФ) - без учета сформированных на основании предложений УК условий заключенного договора о перечне, объемах и качестве работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме как самостоятельного объекта управления.

Также с 01.01.2017 в соответствии с частями 1, 9.1 статьи 156 Жилищного кодекса РФ плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством РФ.

**Основные термины и понятия**

1) **плата за содержание и ремонт жилого помещения**- расходы, вносимые собственником (нанимателем) жилого помещения (помещения) за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенные соразмерно общей площади жилого помещения (помещения), принадлежащего собственнику (занимаемого нанимателем).

2) **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;

3) **содержание общего имущества в многоквартирном доме**- комплекс работ по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям многоквартирного дома и техническому надзору за его состоянием;

4) **текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме**- работы по систематическому и своевременному предохранению, частей общего имущества в многоквартирном доме от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранению мелких повреждений и неисправностей;

5) **капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**- это замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций многоквартирного дома, его инженерно-технического оборудования в связи с физическим износом и разрушением.

6) **жилое помещение**- это жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната;

7) **общее имущество в многоквартирном доме**- помещения в данном доме, не являющиеся частями жилого помещения и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

8) **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.

**I. Количественные показатели работ, услуг, связанных с управлением многоквартирных домов**

**1.1. Характеристики многоквартирного дома**

В соответствии с действующим жилищным законодательством обслуживание многоквартирных домов должно быть индивидуально, так как каждый многоквартирный дом обладает собственным набором характеристик и свойств, таких как:

эксплуатационные характеристики дома (год постройки, степень физического износа и технического состояния общего имущества):

конструктивные особенности и степень благоустройства дома (материалы стен, наличие и состав внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, вентилирования и кондиционирования воздуха, телекоммуникационных систем, лифта, мусоропровода, домофона и др.):

наличие в общей долевой собственности земельного участка и его площадь;

благоустроенность этого земельного участка (наличие зон отдыха, игровых и спортивных площадок, малых форм и т. и.), состояние твердого дорожного покрытия проездов и тротуаров, виды зеленых насаждений и т.д.

Для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме требуются соответствующие ресурсы (трудовые, материальные, финансовые и др.), величина которых может отличаться в зависимости от:

состава общего имущества в многоквартирном доме;

конструктивных особенностей;

технического состояния многоквартирного дома;

геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома;

требуемого собственниками помещений уровня комфортности проживания и т. д.

Таким образом, для каждого многоквартирного дома должен быть определен свой перечень работ и услуг, учитывающий все особенности данного дома и земельного участка, на котором он расположен.

**1.2. Многоквартирный дом как объект управления и обслуживания**

В соответствии с договором управления УК может оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ и разделом I Правил № 491.

Состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (пункт 1 раздела I Правил № 491).

При определении состава общего имущества используются сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр), а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом. приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

Согласно части 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме должно обеспечивать:

соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома,

безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества,

доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества в многоквартирном доме.

соблюдение прав и законных интересов собственников помещении в многоквартирном доме и иных лиц.

постоянную готовность инженерных коммуникации, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг.

Ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и Правил № 491, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (часть 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ).

С учетом этого, УК не вправе отказать в выполнении работ (оказании услуг), обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества, в требуемом объеме, а собственники помещений не вправе отказаться от выполнения таких работ, услуг и их оплаты.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, пунктами 2-4 Правил осуществления деятельностью по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416), перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется:

а) исходя из минимального перечня услуг и работ, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290;

б) с учетом:

состава общего имущества в каждом отдельном многоквартирном доме и его состояния, определяемого по результатам осмотров, проводимых е целью выявления повреждений, неисправностей и нарушений общего имущества;

геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома;

применения специальных технологий оказания услуг и выполнения работ.

Перечень минимально-необходимых работ, услуг и периодичность их выполнения (оказания) подлежит включению в договор. При этом по решению общего собрания собственников помещений перечень минимально-необходимых работ, услуг может быть расширен дополнительными видами работ, услуг, а периодичность может быть установлена более частой, чем это предусмотрено законодательством РФ (пункт 5 Правил № 416).

Если договорной перечень работ, услуг помимо минимально-необходимых работ, услуг, подлежащих выполнению (оказанию) в обязательном порядке, содержит также дополнительные виды работ, услуг, то перечень минимально-необходимых работ, услуг с указанием минимальной (определенной с учетом требований, установленных законодательством РФ) периодичности их выполнения, оказания целесообразно выделить из общего перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предлагаемого на утверждение общему собранию собственников помещений, и уведомить последних о том, что:

включение этих работ, услуг в договор является непременным условием для его заключения и дальнейшего исполнения;

предложенный на утверждение общему собранию собственников помещений перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме подлежит обсуждению и согласованию в части невыполнения или сокращения периодичности выполнения только тех работ, услуг, которые не относятся к минимально-необходимым (далее - дополнительные работы):

предложенный на утверждение общему собранию собственников помещении перечень минимально-необходимых работ, услуг выносится на голосование одним списком.

Средства на финансирование минимально-необходимых работ, услуг, которые управляющая организация не могла заранее предвидеть, по согласованию с собственниками помещений могут быть:

получены управляющей организацией от собственников помещений в виде возмещения убытков - при непринятии собственниками помещений решения о возмещении таких расходов за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения;

учтены в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе в качестве целевых поступлений на выполнение непредвиденных работ, услуг с условием возврата собственникам помещений полученных средств, в случае если непредвиденные расходы в текущем году не возникнут (в т.ч. путем снижения размера платы на следующий год).

* 1. **Определение перечня и объемов работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

**1.3.1. Примерный перечень функций по управлению многоквартирным домом**

Услуги по управлению многоквартирным домом в минимальном перечне не предусмотрены, однако они являются составной частью комплекса услуг, работ, связанных с обеспечением надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и согласно статье 154 Жилищного кодекса РФ включаются в структуру платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с пунктом 4 Правил № 416 к функциям по управлению многоквартирным домом относятся:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – перечень работ и услуг);

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей;

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в пользование иным лицам на возмездной основе;

обеспечение ознакомления собственников помещений с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом (в случаях, предусмотренных договором);

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом;

Кроме того, к функциям управления относятся:

- осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан;

- выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилых помещении;

- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений потребителей о некачественном предоставлении коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с установлением факта некачественного оказания услуг и выполнения работ, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества;

- организация выполнения работ по ликвидации аварий в помещениях многоквартирного дома, составление актов о причинении вреда здоровью граждан, имуществу физических и юридических лиц;

- подготовка и предоставление собственникам помещений отчетов об исполнении управляющей организацией обязательств по договору;

- представительство от имени собственников помещений в органах власти по вопросам, связанным с получением разрешительных документов или финансовой поддержки на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества;

- подготовка предложений и заключений от имени собственников помещений договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме.

Услуги по управлению многоквартирным домом могут:

- быть поименованы в договоре отдельным списком с указанием их стоимости и соответствующего такой стоимости размера платы за услуги управления (для формирования отдельной стоимости услуг по управлению многоквартирным домом);

- оцениваться в составе работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, т. е. формировать состав общеэксплуатационных (накладных) расходов УК, распределяемых между стоимостью работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, либо общей суммой относиться на стоимость работ, услуг по содержанию общего имущества, поскольку указанные расходы, также как и расходы на содержание общего имущества носят регулярный (постоянный) характер (в отличие от расходов на ремонт, которые в силу специфики выполняемых работ, как правило, имеют нерегулярный характер).

**1.3.2. Примерный перечень работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

В общем виде состав минимально-необходимых работ, услуг по содержанию общего имущества в МКД включает в себя:

1. Техническое обслуживание общего имущества:
	1. контроль за техническим состоянием общего имущества в МКД, осуществляемый путем проведения общих и частичных осмотров, в процессе которых выявляются повреждения, неисправности, нарушения элементов общего имущества, устанавливаются виды и объемы работ, услуг по восстановлению эксплуатационных характеристик общего имущества:
	2. поддержание работоспособности и исправности элементов общего имущества, включая устранение мелких неисправностей, повреждений и нарушений в элементах общего имущества, наладку, регулировку и испытание внутридомовых инженерных систем и оборудования, включая общедомовые приборы учета, энергетическое (насосное) оборудование (индивидуальные котельные, тепловые пункты, повыснтсльные насосы, силовые установки и т.п.) в рамках подготовки МКД к сезонной эксплуатации, а также в ходе проведения частичных осмотров общего имущества, в т. ч. по заявкам пользователей помещений в МКД и (или) но данным системы автоматического контроля за состоянием / параметрами инженерных систем;
	3. аварийно-диспетчерское обслуживание (оперативный контроль за работой ВДНС; регистрация заявок пользователей помещений в МКД об устранении неисправностей и повреждений ВДИС; обеспечение безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения; незамедлительная ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов: устранение аварийных повреждений ВДИС);
2. Санитарное содержание общего имущества:
	1. уборка прилегающих к МКД земельных участков с элементами благоустройства и озеленения, включая уход за зелеными насаждениями;
	2. накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их вывоз на объект размещения;
	3. уборка и санитарная очистка помещений общего пользования и других элементов МКД, относящихся к общему имуществу;
3. Обслуживание лифтов:
	1. содержание лифтов в технически исправном состоянии, обеспечивающем их безопасную работу;
4. аварийно-диспетчерское обеспечение (организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабинами лифтов, освобождение пассажиров из остановившихся лифтов и пуск остановившихся лифтов и работу);
5. техническое освидетельствование лифтов (оценка содержания лифтов в технически исправном состоянии, обеспечивающем его безопасную работу);
6. диагностическое обследование лифтов, отработавших нормативный срок службы (с целью определения возможности их дальнейшей эксплуатации);
7. Обслуживание систем мусороудаления (удаление бытовых отходов из мусороприемных камер: уборка, дезинфекция мусороприсмных камер, шиберов и загрузочных клапанов мусоропроводов: очистка и дезинфекция внутренней поверхности ствола мусоропроводов);
8. Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной автоматики в домах с повышенной этажностью;
9. Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, по своему характеру не относящихся к текущему или капитальному ремонту (например, утепление входных дверей, чердачных перекрытий, теплоизоляция труб в подвальных помещениях, постановка пружин или доводчиков на входных дверях, замена ламп накаливания в подъездах на энергосберегающие светильники).

К дополнительным видам работ, услуг по содержанию общего имущества можно отнести:

- организацию охраны подъездов с помощью услуг консьержа или систем видеонаблюдения;

- посадку зеленых насаждений и разбивку цветников на земельном участке многоквартирного дома с последующим уходом за ними и т.п.

**1.3.3. Примерный перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

Согласно пункту 18 Правил № 491 текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Перечень минимально-необходимых ремонтных работ включает:

1. общестроительные работы по ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу (фундаментов, стен, перекрытий, полов, кровель, и т.д.), а также элементов внешнего благоустройства (тротуаров, бордюров, малых архитектурных форм и т.д.);
2. работы по ремонту лифтового оборудования (лифтовых шахт, кабин лифтов, машинных и блочных помещений, механического и электрического оборудования лифтов и т.д.), энергетического, насосного оборудования (индивидуальные котельные, тепловые пункты, повысительные насосы);
3. внутренние санитарно-технические работы, электрические и иные работы по ремонту внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения. электроснабжения, газоснабжения, информационно-телекоммуникационных систем (проводного радиовещания, линий телефонной связи, коллективной антенны), а также относящихся к общему имуществу устройств системы домофона (автоматически запирающиеся устройство двери подъезда, переговорное устройство на внешнем блоке, доводчиков подъездных дверей и др.).

В состав минимально-необходимых работ по текущему ремонту могут быть отнесены работы, выполняемые в рамках обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, утвержденных органами исполнительной власти субъектов РФ в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменении в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Например, установка современных окон с многокамерными стеклопакетами и переплетами с повышенным тепловым сопротивлением; замена чугунных радиаторов отопления, установленных в подъездах, на более эффективные алюминиевые; установка фотоакустических реле для управляемого включения источников света в подвалах, технических этажах и подъездах дома; облицовка кровли и перекрытий над подвалом теплоизоляционными плитами и т.п.

В качестве дополнительных видов работ по ремонту общего имущества можно привести:

- работы по замене отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме на более современные и усовершенствованные в отсутствие выявленных повреждений, неисправностей и нарушений в их состоянии;

- «косметический» ремонт подъездов, перекраска стен фасада в иной цвет и т. и.

**1.3.4. Документы, необходимые для определения перечня и объемов работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

В качестве исходных данных для определения физических объёмов работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном ломе используются:

1. акты о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме, в которых отражаются результаты общих осмотров многоквартирного дома на соответствие его эксплуатационных качеств установленным требованиям:
2. данные оперативного учёта, полученные в процессе эксплуатации многоквартирного дома (результаты визуальных и инструментальных обследований, проводимых в ходе частичных и (пли) внеплановых осмотров общего имущества, осуществляемых, в том числе, по заявкам собственников и нанимателей помещений.);
3. сведения, отраженные в технической документации на многоквартирный дом. К такой документации в зависимости от года постройки дома и других факторов могут относиться:

документы государственного технического учета жилищного фонда в РФ (технический паспорт здания, заполняемый организациями технической инвентаризации (БТИ) в установленном порядке):

технические паспорта механического, энергетического и иного инженерного оборудования многоквартирного дома, данные проектной и эксплуатационной документации поставщиков (заводов-изготовителей, продавцов), содержащие рекомендации по эксплуатации этого оборудования (при их наличии);

технический паспорт многоквартирного дома (либо журнал учета), составляемый управляющей организацией и содержащий информацию о количественном и качественном составе, уровне износа и фактическом состоянии общего имущества в многоквартирном доме и отдельных его элементов);

проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при её наличии);

инструкция по эксплуатации многоквартирного дома, разрабатываемая застройщиком или иным лицом по заданию такого застройщика, на вводимые в эксплуатацию после 1 июля 2007 года многоквартирные дома и содержащая перечень объектов (элементов) общего имущества, их количественные и качественные характеристики, а также рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, срокам службы отдельных частей (объектов, элементов) общего имущества;

копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра (в случае если земельный участок под многоквартирным домом сформирован и внесен в государственный кадастр).

**1.3.5. Определение перечня и объемов работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

Перечень и объемы работ, услуг по содержанию общего имущества, определенные на дату заключения договора управления со сроком действия более чем один год, устанавливаются на весь срок действия договора и не требуют их ежегодного пересмотра на общем собрании собственников помещений. Большинство УК формируют перечень в пределах минимального перечня, утвержденного Постановлением № 290.

Примерный порядок определения перечня и объёмов работ, услуг по содержанию общего имущества с указанием факторов, влияющих на эти объемы, а также исходных данных для их определения приведен в следующей таблице.

| **№ п/п** | **Виды работ (услуг)** | **Показатели, оказывающие влияние на объемы работ (услуг)** | **Документы (данные), необходимые для определения объемов работ (услуг)** | **Периодичность (повторяемость) работ (услуг)** | **Основания (требования) по периодичности** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.** | **Техническое обслуживание общего имущества** |
| 1.1. | Общие осмотры элементов общего имущества с целью выявления их повреждений и нарушении | Количественные характеристики объектов осмотра (состав, размер (площадь, количество, протяженность и т. п.) элементов общего имущества) | Данные технической документации на МКД | 2 раза в год | п. 2.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда |
| 1.2. | Частичные осмотры отдельных элементов общего имущества (в том числе внеплановые) | 1) количественные характеристики (размеры, площадь, протяженность) осматриваемых объектов;2) техническое состояние элементов общего имущества | 1) данные технической документации на МКД; 2) данные оперативного учёта, полученные в процессе эксплуатации МКД (в т.ч. на основании заявок собственников и нанимателей помещений) о наличии аварий, обнаружении неисправностей и повреждении общего имущества или отдельных его частей и т.п.  | 1) плановые осмотры;2) внеплановые осмотры – по мере необходимости | 1) Приложение № 1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (рекомен.);2) Фактические данные за ряд прошлых лет |
| 1.3. | Устранение мелких неисправностей, повреждений и нарушений в элементах общего имущества | Техническое состояние элементов общего имущества | Показатели формируются на основе фактических значений за ряд прошлых лет (данных оперативного учёта, полученных в процессе эксплуатации МКД, в т.ч. на основании заявок пользователей помещений об обнаружении неисправностей и повреждении общего имущества или отдельных его частей) | По мере выявления | Фактические данные за ряд прошлых лет |
| 1.4. | Регулировка, наладка, испытание, прочистка, подготовка к сезонной эксплуатации оборудования и систем инженерно-технического обеспечения | Количественные характеристики обслуживаемых систем и энергетического оборудования (протяженность сетей, количество и виды оборудования, расположенного на этих сетях (стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, КИПиА, водоподогревателй, ОДПУ и т.д.))\* | Данные технической документации на МКД | - | - |
| 1.4.1. | Регулировка и наладка систем отопления | Протяженность сетей, диаметр труб, пропускная способность | Данные технической документации на МКД | 1 раз в год (в рамках подготовки МКД к эксплуатации в осенне-зимний период) | п.5.2.1. Приложение № 14 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (рекомендуемое) |
| 1.4.2. | Гидравлическое испытание и опрессовка трубопроводов систем отопления | Протяженность сетей, диаметр труб, пропускная способность | Данные технической документации на МКД | Ежегодно:1) после окончания отопительного периода:2) перед началом отопительного периода после окончания ремонта | п. 2.6.12, п.5.1.6 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда  |
| 1.4.3. | Тепловое испытание водоподогревателей  | Количество водоподогревателей, объемные показатели | Данные технической документации на МКД | 1 раз в 5 лет | п. 5.2.11 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда |
| 1.4.4. | Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой | Количество приборов  | Фактические данные за ряд прошлых лет (данные оперативного учёта, полученных в процессе эксплуатации МКД, в т.ч. на основании заявок пользователей помещений об обнаружении неисправностей в системе отопления) | По мере необходимости  | - |
| 1.4.5. | Промывка систем теплопотребления | Протяженность сетей, диаметр труб, пропускная способность | Данные технической документации на МКД | Ежегодно:1) после окончания отопительного периода:2) перед началом отопительного периода после окончания ремонта | п. 2.6.13, п 5.2.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда |
| 1.4.6. | Ревизия запорной, регулировочной арматуры и КИПиА систем отопления, горячего водоснабжения | Количество запорной, регулировочной арматуры и КИПиА систем отопления, горячего водоснабжения | Данные технической документации на МКД | Ежегодно в летний период | п. 2.6.13 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда |
| 1.4.7. | Испытание на прочность и плотность оборудования систем ГВС, вентиляции, центрального кондиционирования | Протяженность сетей, диаметр труб, пропускная способность | Данные технической документации на МКД | Ежегодно:1) после окончания отопительного периода:2) перед началом отопительного периода после окончания ремонта | п. 5.1.6, п 5.3.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда |
| 1.4.8. | Прочистка канализационной сети | Протяженность сетей, диаметр труб, пропускная способность | Данные технической документации на МКД | По мере необходимости | Фактические данные оперативного учета за ряд прошлых лет |
| 1.4.9. | Обслуживание дымоходов и вентиляционных каналов, в частности проверка и прочистка:- дымоходов;- вентиляц. каналов помещений, в которых установлены газовые приборы | Количество дымоходов и вентиляционных каналов | Данные технической документации на МКД | 1) периодически (в зависимости от типа дымохода);2) после каждого ремонта.1) 2 раза в год;2) после каждого ремонта. | п. 5.5.12 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда |
| 1.4.10. | Проверка общедомовых приборов учета | Количество общедомовых приборов учета | Данные технической документации на МКД | 1) периодичность, установленные в технической документации прибора;2) внеплановые проверки (в связи с изменением качества предоставления коммунальной услуги) | 1) данные технической документации изготовителя прибора учета2) фактические данные оперативного учета за ряд прошлых лет |
| 1.5. | Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО) | Количественные характеристики обслуживаемого ВДГО (протяженность газопроводов по их видам, количество и виды установок сжиженных углеводородных газов, протяженность/количество дымоходов, вентиляционных каналов) | Данные технической документации на МКД |  |  |
| 1.5.1. | Техническое обслуживание наружных газопроводов, входящих в состав ВДГО:1) обход трасс наружных надземных и (или) подземных газопроводов;2) приборное обследование технического состояния наружных надземных и (или) подземных газопроводов | Протяженность газопроводов по их видам | Данные технической документации на МКД | 1) 1 раз в год;2) 1 раз в 3 года | п. 43 Правил № 410 |
| 1.5.2. | Техническое обслуживание внутренних газопроводов, входящих в состав ВДГО | Протяженность газопроводов | Данные технической документации на МКД | 1 раз в 3 года | п. 43 Правил № 410 |
| 1.5.3. | Техническое обслуживание резервуарной, групповой или индивидуальной баллонной установки сжиженных углеводородных газов | Количество и виды установок сжиженных углеводородных газов | Данные технической документации на МКД | При очередном техническом обслуживании ВДГО | п. 43 Правил № 410 |
| 1.5.4. | Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах, состояния соединительных труб с дымовым каналом |  |  | При очередном техническом обслуживании ВДГО | п. 43 Правил № 410 |
| 1.5.5. | Техническое обслуживание резервуарной и групповой баллонной установки сжиженных углеводородных газов, входящей в состав ВДГО | Количество и виды установок сжиженных углеводородных газов | Данные технической документации на МКД | 1 раз в 3 месяца | п. 43 Правил № 410 |
| 1.6. | Аварийно-диспетчерское обслуживание | Износ (техническое состояние) элементов общего имущества | На основании фактических данных за ряд прошлых лет | Круглосуточно | п.12 Правил № 416 |
| **2.** | Санитарное содержание общего имущества |
| 2.1. | Уборка прилегающего к дому земельного участка (тротуаров, дворов и внутридворовых проездов):- в летний период (подметание, полив, территории и др.);- в зимний период (очистка территории от снега, наледи, посыпка противогололедными материалами и др.) | Площадь придомовых территорий, подлежащих уборке в зависимости от способа уборки (ручная, механизированная) и вида работ | Данные технической документации на МКД | См. сл.графу  | Требования к качеству – СанПиН 42-128-4690-88;к периодичности – СанПиН 2.1.2.2645-10, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда |
| 2.2. | Очистка, мойка урн, контейнеров для твердых и жидких бытовых отходов, выгребных ям, контейнерных площадок и т.д. | Количество / площадь элементов | Данные технической документации на МКД | См. сл. графу  | СанПиН 42-128-4690-88 |
| 2.3. | Уход за элементами озеленения: (газонами, зелеными насаждениями) | Количество / площадь элементов | Данные технической документации на МКД | См. сл.графу  | Правила создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах РФ, погодно-климатические условия  |
| 2.4. | Уход за элементами внешнего благоустройства: детскими и спортивными площадками, малыми архитектурными формами, скамейками, ограждениями и т. д. | Количество / площадь элементов | Данные технической документации на МКД | По согласованию с собственниками помещений | - |
| 2.5. | Уборка и санитарная очистка помещений общего пользования, а также иных инженерных и инструктивных элементов многоквартирного дома:-подметание, мойка и протирка лестничных клеток межэтажных лестниц, лестничных площадок и маршей, коридоров, стен, дверей, перил, радиаторов, плафонов, окон, подоконников, почтовых ящиков);- уборка чердаков н подвалов; - очистка, мойка и дезобработка стволов и шахт мусоропроводов, контейнеров для сбора бытовых отходов;- дератизация и дезинсекция;- очистка кровель от мусора, грязи, льда и снега | Площадь и количество элементов, подлежащих уборке и саночистке, в том числе по видам работ | Данные технической документации на МКД | См. сл.графу  | 1) Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда,2) дератизация, дезинсекция - СанПиН 42-128-4690-88, СанПиН 3.5.2.1376-03;3) в отношении работ, по которым отсутствуют нормативные требования - по согласованию с собственниками помещений |
| 3. | Содержание лифтов:-ежесменные осмотры;- техническое обслуживание лифтов;- аварийно- диспетчерское обслуживание (освобождение пассажиров из остановившихся лифтов и пуск остановившихся лифтов в работу);- уборка кабин лифтов, очистка снаружи ограждений лифтовых шахт;- техническое освидетельствование лифтов (оценка содержания лифтов в технически исправном состоянии, обеспечивающем его безопасную работу);- оценка соответствия лифтов, отработавших назначенный срок службы | Количество лифтов, режим работы лифтов, износ и техническое состояние лифтов | Данные технической документации на МКД | См. сл.графу  | 1) Данные паспортов лифтов или требования технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» о назначенном сроке службы лифтов (при отсутствии в паспорте лифта сведений о назначенном сроке службы лифта, этот срок устанавливается равным 25 годам со дня ввода его в эксплуатацию);2) Руководство по эксплуатации изготовителей лифтов;3) Данные оперативного учёта, полученные в процессе эксплуатации МКД |
| 4. | Содержание энергетического, насосного оборудования (индивидуальные котельные, тепловые пункты, повысительные насосы, силовые установки и т.п.) | Количество и состав оборудования, режим работы оборудования износ и техническое состояние  | Данные технической документации на МКД | По графику | Инструкция по эксплуатации МКД или эксплуатационная документация (руководство изготовителей или поставщиков оборудования) |

**1.3.6. Определение перечня и объемов работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

В зависимости от срока, на который заключен договор с собственниками помещении (1 год или долгосрочный), а также от способа определения стоимости работ по текущему ремонту общего имущества определение перечня и объемов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме может производиться:

1) на каждый очередной период действия договора – по результатам ежегодных осмотров общего имущества, проводимых с целью выявления повреждений, неисправностей и нарушений общего имущества. При этом работы из числа минимально-необходимых, возникновение которых связано с устранением последствий вандальных действий граждан, стихийных бедствий и прочих форс-мажорных обстоятельств, отражаются в договоре управления в качестве непредвиденных работ. Объем непредвиденных работ в этом случае определяется (планируется), как правило, в стоимостном измерении на основании средних статистических данных за ряд лет (например, в процентном отношении к сумме затрат по плановому ремонту);

2) на весь срок действия договора в разбивке по годам - по результатам первичного осмотра общего имущества, проводимого с целью выявления повреждений, неисправностей и нарушений общего имущества на дату заключения договора. При этом если в результате такого первичного осмотра неисправности, повреждения и нарушения отдельных элементов общего имущества не выявлены, то работы по их устранению из числа минимально-необходимых, которые могут возникнуть в последующие периоды действия договора (включая работы, услуги, возникновение которых связано с устранением последствий вандальных действий граждан, аварийных ситуаций, стихийных бедствий и прочих форс-мажорных обстоятельств), учитываются в договоре в качестве непредвиденных работ. Объем непредвиденных работ в этом случае определяется (планируется) в стоимостном выражении - в пределах суммы ежегодного резерва, создаваемого на финансирование указанных работ в размере, утвержденном решением общего собрания собственников помещений.

Решение о необходимости и сроках выполнения минимально-необходимых непредвиденных работ по их видам и объемам принимается управляющей организацией по согласованию с уполномоченным лицом. Информация о перечне (видах), объеме и сроке выполнения непредвиденных работ доводится управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном в договоре.

Поскольку в соответствии с минимальным перечнем при выявлении определенных неисправностей, повреждений и нарушений общего имущества допускается разработка плана восстановительных работ, а по отдельным работам, услугам требуется незамедлительное их выполнение, то при определении сроков (очередности) проведения восстановительных (ремонтных) работ в первую очередь планируются к выполнению неотложные работы, услуги. Работы, услуги, не имеющие неотложного характера, могут планироваться к выполнению на более поздние сроки.

Порядок определения перечня и объемов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием факторов, влияющих на эти объемы, а также исходных данных для их определения состоит из следующего:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | Виды ремонтных работ | Объёмные показатели ремонтных работ и факторы, на них влияющие | Исходные данные для определения объёмов ремонтных работ |
| **1.** | **Плановый ремонт** |
| 1.1 | Ремонт конструктивных элементов (общестроительные работы): | 1) объемы, выраженные в натуральных показателях (кв. м окрашиваемой поверхности; кв. м кровли и т.п.), соответствующие конкретному виду работ;2) техническое состояние конструктивных элементов | 1) акт о техническом состоянии общего имущества, составленный по результатам общего осмотра;2) данные дефектных ведомостей, составленных по результатам периодических и внеплановых частичных осмотров, в том числе производимых по заявкам пользователей помещений;3) данные технической документации на МКД (технический паспорт МКД; проектная документация на МКД) |
| - фундаменты и стены подземной части МКД; |
| - стены; |
| - перекрытия и перегородки; |
| - полы и основания; |
| - покрытия и кровли; |
| - лестницы и площадки; |
| - отделочные работы; |
| - разные работы (крыльца, отмостки и прочее) |
| - т.д. |
| 1.2. | Ремонт внутридомовых инженерных систем (внутренние санитарно-технические и электрические работы): | 1) количество:- метров трубопроводов;- штук арматуры;- штук сантехнических приборов;- метров электропроводки и др.;2) техническое состояние внутридомовых инженерных систем | 1) акт о техническом состоянии общего имущества, составленный по результатам общего осмотра;2) данные дефектных ведомостей, составленных по результатам периодических и внеплановых частичных осмотров, в том числе производимых по заявкам пользователей помещений;3) данные технической документации на МКД (технический паспорт МКД; проектная документация на МКД) |
| - отопление; |
| - водопровод; |
| - канализация; |
| - электротехнические и слаботочные устройства; |
| - вентиляция и кондиционирование воздуха; |
| - и т.д. |
| 1.3. | Ремонт лифтов: | 1) количество лифтов и лифтового оборудования;2) режим работы лифтов;3) техническое состояние лифтов | 1) акт о техническом состоянии лифтов, составленный по результатам общего осмотра;2) данные оперативного учета, полученные по результатам периодических и внеплановых частичных осмотров, в том числе производимых по заявкам пользователей помещений (данным АДС);3) данные технической документации на МКД (технический паспорт МКД или технические паспорта лифтов, проектная документация на МКД или на лифты) |
| - лифтовые шахты; |
| - кабины лифтов; |
| - машинные и блочные помещения; |
| - механическое и электрическое оборудование лифтов; |
| - и т.д. |
| 1.4. | Ремонт энергетического оборудования (индивидуальные тепловые пункты, повысительные насосы и т.п.) | 1) количество оборудования;2) режим работы оборудования;3) техническое состояние оборудования | 1) акт о техническом состоянии энергетического оборудования, составленный по результатам общего осмотра;2) данные оперативного учета, полученные по результатам периодических и внеплановых частичных осмотров, в том числе производимых по заявкам пользователей помещений (данным АДС);3) техническая документация на МКД (технический паспорт МКД и (или) эксплуатационная документация заводов-изготовителей (поставщиков) энергооборудования;4) данные проектной документации на установку энергооборудования |
| 1.5. | Ремонт общедомовых приборов учета энергетических ресурсов | 1) количество приборов учета;2) техническое состояние приборов учета | 1) техническая документация на МКД (технический паспорт МКД,проектная документация на МКД);2) данные технических паспортов на приборы учета;3) иные законодательно установленные требования к эксплуатации приборов учета |
| **2.** | **Непредвиденный (внеплановый) ремонт** | Фактически сложившиеся показатели |

В договорном перечне работ, услуг следует отразить все минимально-необходимые работы, услуги в зависимости от наличия, характера и степени (размера) выявленных неисправностей, повреждении и нарушений общего имущества, а также от конструктивных и иных особенностей многоквартирного дома и применяемой технологии оказания услуг и выполнения работ (за исключением работ по капитальному ремонту, включенных в региональную программу капитального ремонта), а также дополнительные работы, услуги (сверх минимально-необходимых), если такое решение будет принято общим собранием собственников помещении.

II. Формирование стоимости содержания и ремонта

общего имущества в многоквартирном доме

## 2.1. Основы ценообразования в сфере управления

## многоквартирными домами

Размер платы утверждается общим собранием собственников помещений с учетом предложений УК, за исключением случаев, определенных частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса РФ. Следовательно цены (расценки), применяемые при определении стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и многоквартирном доме, не подлежат государственному регулированию.

Методы формирования расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме:

- «нормативный» («ресурсный») метод, заключающийся в определении расходов на основе трудовых, материальных и финансовых норм и нормативов, которые позволяют экономически обосновать расход соответствующих ресурсов. При отсутствии норм и нормативов возможно использование в расчетах метода экспертных оценок;

- «затратный» метод, в соответствии с которым формирование цен осуществляется с учетом фактических затрат УК, связанных с выполнением работ, оказанием услуг;

- «рыночный» метод формирования платы, предполагающий установление цен на уровне, складывающемся на рынке жилищных услуг под влиянием спроса и предложения.

При этом возможно использование одновременно нескольких методов расчета по группам затрат. Например:

– «рыночный» при определении цен на работы, услуги по содержанию общего имущества;

– «затратный» для определения цен на услуги по управлению многоквартирным ломом (на базе общеэксплуатационных затрат УК, фактически произведенных за ряд лет);

– «нормативный» («ресурсный») метод при определении стоимости работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (на основе сметных элементных норм расхода трудовых и материальных ресурсов на производство ремонтно-строительных работ).

Согласно пункту 36 Правил № 491 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ независимо от принятого УК способа ценообразования

С учетом этого стоимость содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме может формироваться следующим образом:

1. Метод единичных расценок. Изначально определяется стоимость единицы каждого вида работ, услуг и уже на их базе формируется полная стоимость соответствующего вида работ, услуг по каждому многоквартирному дому. Таким образом, структура стоимости состоит из планируемого к выполнению перечня и физических объемов работ, услуг и соответствующих каждому виду работ, услуг единичных расценок;
2. Метод суммирования расходов. Стоимость работ, услуг (в разбивке по их видам) рассчитывается сразу на весь объем работ, услуг соответствующего вида. Как показывает практика, данный метод применяется при определении стоимости ремонтных работ на основании сметных расчётов, произведенных по видам объектов ремонта с использованием сметно-нормативной базы в строительстве. Структура стоимости состоит из статей затрат, сгруппированных сообразно с видами и объемами выполняемых работ (оказываемых услуг).

## 2.2. Порядок определения единичных расценок

## на работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Единичная расценка на работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме представляет стоимость единицы работ, услуг каждого вида, выраженной в натуральном измерении. Например:

1. подметание помещений общего пользования – руб. на 1 кв. м убираемой площади;
2. дератизация и дезинсекция помещений общего пользования – руб. на 1 кв.м площади обрабатываемых помещений;
3. установка дверных полотен – руб. на одно полотно.

По отдельным видам работ, услуг общую стоимость целесообразнее определять единую укрупненную расценку на весь технологический процесс с учетом условий договора с организациями-подрядчиками. Это обусловлено, что эти работы (услуги) являются комплекса взаимосвязанных операций, измерение которых в натуральных показателях затруднено в силу их большой номенклатуры и неоднородности измерителей, и которые зачастую выполняются одним структурным подразделением УК или одним ее подрядчиком. К ним можно отнести, например, содержание лифтов или аварийно-диспетчерское обслуживание.

Единичные расценки УК вправе определять самостоятельно с использованием любого из перечисленных методов или их сочетанием:

1) Ресурсный (затратный) метод.

В данном случае единичные расценки – это удельные затраты на выполнение (оказание) единицы работ (услуг), выраженной в натуральном измерении. Формирование единичных расценок осуществляется путем калькулирования прямых, общецеховых, общеэксплуатационных, прочих и расходов УК, производимых за счет прибыли и связанных с выполнением соответствующих данной расценке видов работ (услуг).

Калькулирование осуществляется на основе нормативной или фактической потребности УК (в натуральных измерителях) в материальных, трудовых и иных ресурсах, необходимых для выполнения (оказания) определенного вида работ (услуг) во всех многоквартирных домах, находящихся в управлении, с последующим приведением полученной расчетной стоимости каждого вида работ, услуг к единице таких работ, услуг. При этом калькулирование затрат может осуществляться изначально в отношении единицы работ, услуг соответствующего вида. Общеэксплуатационные расходы могут быть выделены из состава единичных расценок на работы, услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в отдельную стоимость услуг по управлению многоквартирным домом.

При выполнении отдельных работ, услуг подрядным способом сумма прямых затрат будет соответствовать цене единицы таких работ, услуг, сформированной организацией-подрядчиком и определенной в договоре.

2) Метод аналогов (использование среднерыночных цен на аналогичные виды работ, услуг).

В этом случае используются данные о среднерыночных ценах (расценках) на аналогичные виды работ, услуг при их выполнении в сопоставимых условиях.

В случае отсутствия данных по региону (субъекту РФ), в котором УК осуществляет свою деятельность, единичные расценки могут быть определяться с помощью усредненных данных по другим регионам РФ с корректировкой на региональные особенности и действующий уровень цен.

3) Метод индексации (путем индексирования расценок прошлого года).

При применении данного метода единичные расценки УК ежегодно индексируются с учетом инфляционных изменений стоимости работ, услуг.

2.3. Порядок определения стоимости работ, услуг и

единичных расценок ресурсным методом

* + 1. **Определение потребности в ресурсах и соответствующих им расходов, необходимых для производства и реализации работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества**

Стоимость работ, услуг и единичные расценки на эти работы, услуги, могут определяться:

1. на базе централизованно разработанных норм и нормативов трудовых, материальных и финансовых ресурсов, необходимых для выполнения работ и оказания услуг. В большинстве своем, разработанные нормативы носят рекомендательный характер, их можно использовать в качестве основы и корректировать с учетом организационно-технических, договорных и иных условий управления многоквартирными домами;
2. на базе анализа фактически сложившихся данных за ряд лет и их динамики. Как правило, метод применяется в части работ, услуг, выполняемых по договорам с организациями-подрядчиками, непредвиденных работ, услуг, а также работ, услуг, имеющих большую номенклатуру затрат (например, работы и услуги по техническому обслуживанию общего имущества, аварийно-диспетчерское обслуживание и т.д.).
	* 1. **Состав расходов, формирующих стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества (номенклатура статей затрат и структура себестоимости):**
			1. Расходы по обычным видам деятельности *(себестоимость работ, услуг):*

1) прямые расходы:

* оплата труда производственных рабочих;
* взносы на обязательное социальное страхование;
* материалы на технологические нужды;
* топливо (горючее);
* стоимость работ и услуг производственного характера, выполняемых сторонними организациями-подрядчиками;
* прочие прямые расходы;

2) общецеховые расходы:

* содержание управленческого и прочего общецехового персонала (заработная плата, отчисления на социальные нужды, материалы, охрана труда);
* амортизация основных средств (зданий, сооружений, оборудования) общецехового назначения:
* расходы на ремонт и обслуживание основных средств общецехового назначения:
* стоимость работ и услуг непроизводственного характера по договорам с организациями, в том числе оплата услуг связи, коммунальных услуг, услуг вневедомственной охраны, транспортных услуг и т.п.);
* другие статьи расходов общецехового назначения (налоги (на имущество, на землю), плата за загрязнение окружающей среды, арендная плата, повышение квалификации работников и др.).

Общецеховые расходы выделяются в отдельную статью в том случае, если исполнитель имеет цеховую структуру управления и, если цех (цеха) производят несколько видов продукции (работ, услуг). В противном случае общецеховые расходы отдельно не учитываются, а включаются в соответствующие статьи общеэксплуатационных (управленческих) расходов.

3) общеэксплуатационные расходы (расходы, отождествляемые с расходами по управлению многоквартирными домами). Данный вид расходов может быть выделен из стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества (и соответственно, из состава единичных расценок) в отдельную стоимость услуг по управлению многоквартирным домом.

## *Прочие расходы.*

## *Расходы, учитываемые в составе прибыли (налог на прибыль, расходы, формируемые за счет чистой прибыли).*

Перечень статей затрат может быть изменен с учётом особенностей процесса производства услуг, работ, и организационной структуры управляющей организации.

В случае выполнения работ или услуг подрядным способом сумма прямых затрат формируется с учетом цен, определенных договором управляющей компании с организацией-подрядчиком.

* + 1. **Состав расходов, включаемых в себестоимость работ, услуг по содержанию г текущему ремонту общего имущества по видам работ, услуг**

2.3.3.1. Расходы на санитарное содержание общего имущества:

1) расходы на содержание рабочих, непосредственно участвующих в процессе работ и услуг по санитарному содержанию общего имущества: заработная плата, взносы на обязательное социальное страхование, затраты на спецодежду и другие расходы по охране труда;

2) расходы на материалы, используемые на технологические нужды;

3) расходы на приобретение и ремонт уборочного, садового, противопожарного инвентаря и инструментов;

4) расходы на оплату услуг специализированных организаций по дератизации и дезинсекции, вывозу бытовых отходов на место обезвреживания, захоронения или переработки и т.п.;

5) расходы на эксплуатацию уборочных машин и механизмов, используемых на работах по механизированной уборке придомовых территорий;

6) расходы по удалению твёрдых (включая крупногабаритные) и жидких бытовых отходов из контейнеров для сбора ТБО, мусороприёмных камер, выгребных ям, вёдер, бачков или др. способом и вывозу их с придомовых территории на место обезвреживания, захоронения или переработки;

7) общецеховые расходы: расходы на заработную плату и взносы на обязательное социальное страхование линейного персонала участка санитарной очистки, содержание производственно-бытовых помещений, налог на землю под ними, эксплуатация машин на внутренние перевозки материалов, инструмента, инвентаря, линейного персонала, др. в размере, определенном согласно выбранному способу распределения данных расходов.

В случае выполнения работ по механизированной уборке территорий собственными силами управляющей организации, расходы по эксплуатации уборочных машин и механизмов определяются по статьям затрат соответствующего производственного подразделения и относятся на затраты по санитарному содержанию домохозяйства по цеховой себестоимости.

При осуществлении механизированной уборки территорий подрядным способом расходы на эксплуатацию уборочных машин и механизмов определяются в соответствии с договором, заключённым со специализированной организацией, и учитываются в составе расходов на оплату услуг специализированных организаций.

Если удаление и вывоз бытовых отходов осуществляется собственными силами управляющей организации, то соответствующие расходы определяются на основании плановых калькуляций соответствующих производственных подразделений, задействованных на данных видах работ, услуг и их производственных программ и относятся на затраты по содержанию домохозяйства исходя из:

а) цеховой себестоимости;

б) объёма услуг, работ каждого производственного подразделения, связанного с содержанием домохозяйства, в натуральном выражении.

Если работы, услуги по сбору и вывозу отходов (либо отдельные из них) осуществляются подрядным способом, то связанные с ними затраты будут соответствовать стоимости услуг, работ соответствующей специализированной организации.

2.3.3.2. Расходы на техническое обслуживание общего имущества (затраты на проведение осмотров элементов многоквартирного дома; устранение мелких повреждений, неисправностей и нарушений общего имущества, выявляемых в ходе проведения таких осмотров; аварийно-диспетчерское обслуживание: иные работы, услуги):

В состав таких расходов включаются следующие элементы затрат:

1) заработная плата рабочих, занятых на данных работах:

2) взносы на обязательное социальное страхование:

3) расходы на охрану труда и технику безопасности:

4) расходы на технологические материалы;

5) расходы на приобретение и ремонт инструмента, инвентаря;

6) оплата работ, услуг, выполняемых подрядным способом по договорам с организациями, в т.ч. с организациями, осуществляющими поверку общедомовых приборов учета;

7) общецеховые расходы (расходы на заработную плату с отчислениями линейного персонала АДС и ремонтного участка, содержание производственно- бытовых помещений, налог на землю под ними, эксплуатация машин на внутренние перевозки материалов, инструмента, инвентаря, линейного персонала, др. в размере, определенном согласно выбранному способу распределения данных расходов).

2.3.3.3. Расходы на содержание лифтов (затраты по содержанию кабин лифтов периодическим осмотрам, аварийно-техническому и диспетчерскому обслуживанию, техническому освидетельствованию и диагностическому обследованию лифтов, отработавших назначенный срок службы):

1) расходы на содержание рабочих, занятых санитарным содержанием и аварийно-техническим, диспетчерским обслуживанием лифтов (оплата труда, взносы на обязательное социальное страхование, спецодежда, спецобувь и др.);

2) расходы на материалы, используемые на технологические цели;

3) расходы на приобретение и ремонт уборочного инвентаря и инструментов;

4) общецеховые расходы: расходы на заработную плату с отчислениями линейного персонала ремонтного участка, содержание производственно-бытовых помещений, налог на землю под ними, эксплуатация машин на внутренние перевозки материалов, инструмента, инвентаря, линейного персонала, др. в размере, определенном согласно выбранному способу распределения данных расходов;

5) расходы, связанные с обязательным страхованием гражданской ответственности за причинение вреда в результате аварии на пассажирских лифтах как опасных объектах;

6) стоимость работ, услуг по договорам со специализированными организациями (например, услуги по техническому освидетельствованию и диагностическому обследованию лифтов).

2.3.3.4. Расходы на текущий ремонт общего имущества, в т.ч. на:

1) оплату труда рабочих, занятых на данных работах;

2) взносы на обязательное социальное страхование;

3) охрану труда и технику безопасности;

4) технологические материалы;

5) инструмент, инвентарь;

6) эксплуатацию спецтехники и строительных машин, используемых на ремонтно-строительных работах;

7) общецеховые расходы (заработная плата с отчислениями, содержание производственно-бытовых помещений, налог на землю под ними, эксплуатация машин);

8) работы, выполняемые подрядным способом.

Расходы на оплату труда работников, осуществляющих соответствующие ремонты, и на материалы определяются на основании программы работ по текущему ремонту, планируемому к выполнению хозяйственным способом.

Расчет расходов на материалы и основные средства производится исходя из:

* потребности в материальных ресурсах, определяемой на основании действующих единичных норм и нормативов с корректировкой на местные условия выполнения работ или индивидуальных норм материальных ресурсов, разработанных организацией:
* цен на материалы, узлы и оборудование, приобретаемые у поставщиков либо стоимости изготовления товарно-материальных ценностей в подразделениях (ремонтно-механический цех и т.п.) организации.

Расходы по другим видам работ, услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, формируются аналогично.

В сумме расходов, формирующих стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, с 01.01.2017 в части расходов коммунальных ресурсов на содержание общедомового имущества, определяемых исходя из установленных нормативов потребления, учитываются такие расходы как: холодная вода на поливку тротуаров, проездов, зелёных насаждений и газонов и других придомовых территорий, холодная и горячая вода на мойку и влажную уборку помещений общего пользования, мусоропроводов, мусоросборников, контейнерных площадок, урн и т. д.; электроэнергия на работу лифтов, насосов, электроинструментов, используемых в ходе проведения ремонтов общего имущества (электродрели, перфораторы, сварочные аппараты и др.).

2.4. Порядок определения стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

**2.4.1. План формирования стоимости работ, услуг по содержанию по ремонту общего имущества:**

2.4.1.1. Определить расчетную стоимость каждой из работ, услуг, входящих в перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в конкретном многоквартирном доме.

При использовании метода единичных расценок расчетная стоимость работ, услуг каждого вида определяется как произведение физических объёмов работ услуг соответствующего вида, подлежащих выполнению в расчетном периоде на этом многоквартирном доме, и единичных расценок, установленных на этот вид работ (услуг). При использовании метода суммирования расходов расчетная стоимость работ, услуг каждого вида определяется как сумма расходов управляющей организации, связанных с производством и реализацией данного вида работ, услуг.

4.1.1.2. Определить общую (совокупную) стоимость всех работ, услуг входящих в перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в разбивке на услуги по управлению многоквартирным домом, работы, услуги по содержанию общего имущества и работы по текущему ремонту общего имущества. Расходы на управление многоквартирным домом выделяются в отдельную стоимость данных услуг, в том числе для целей применения управляющей организацией освобождения от налогообложения по НДС всех или части работ и услуг, выполняемых подрядным способом.

Общая (совокупная) стоимость определяется как сумма расчетных стоимостей каждой из оказываемых услуг и выполняемых работ.

Все стоимостные показатели формируются с учетом принятой в управляющей организации системы налогообложения.

Определенная общая (совокупная) стоимость работ, услуг является планово-договорной стоимостью, исходя из которой определяется цена договора и производятся расчеты с собственниками помещений.

**2.4.2. Особенности определения стоимости работ, услуг при заключении договора со сроком действия более чем один год**

Стоимость работ, услуг определяется следующими методами:

## - метод ежегодного утверждения стоимости работ, услуг

Стоимость работ, услуг определяется на каждый год действия договора в порядке, указанном в разделе 2.4.1. То есть в каждом последующем периоде действия договора, начиная со второго, стоимость работ, услуг изменяется по окончании срока, на который она была установлена ранее. Данный метод предполагает ежегодную процедуру формирования и утверждения на общем собрании собственников помещений перечня, объемов, стоимости работ, услуг, подлежащих выполнению в каждый очередной период действия договора, и соответствующего этой стоимости размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

## - метод индексации стоимости работ, услуг

Стоимость работ, услуг на первый год действия договора определяется в порядке, указанном в разделе 2.4.1. Стоимость работ, услуг на второй и каждый последующий годы действия договора определяется путем индексирования стоимости соответствующих работ, услуг, установленной на период, предшествующий расчетному.

Необходимо иметь в виду, что индексирование стоимости возможно в отношении тех работ, услуг, перечни и объемы выполнения которых заранее определены. К таким работам, услугам относятся работы, услуги, имеющие регулярный, повторяющийся из года в год характер (как правило, услуги, работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме).

Что касается ремонтно-строительных работ, характер и объем выполнения которых не являются стабильными и подвержены колебаниям от одного периода к другому в зависимости от видов работ, графика их выполнения, межремонтных сроков и т.п., то в целях возможности применения к ним метода индексирования стоимости на каждый последующий период действия договора (начиная со второго), перечень, объем и стоимость этих работ определяются на дату заключения договора и устанавливаются на весь срок действия договора в разбивке по годам - исходя из перечня и объема работ, услуг, предусмотренных условиями договора на соответствующий период его действия.

При этом стоимость всех работ, услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, включая ремонтные, устанавливается на каждый год действия договора не в твердой величине, а с условием её дальнейшего ежегодного индексирования. Стоимость непредвиденных работ, необходимость и объемы выполнения которых не могут быть определены заранее, формируется в пределах суммы ежегодного резерва, создаваемого на эти цели в размере, утвержденном решением общего собрания собственников помещений, и может ежегодно индексироваться в соответствии с порядком, установленным договором.

Данный метод не требует проведения ежегодных собраний собственников помещений в многоквартирном доме по поводу установления (пересмотра) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на каждый очередной период действия договора. Кроме того, он позволяет минимизировать риски управляющей организации, связанные с планированием расходов по выполнению своих договорных обязательств на ряд лет вперед.

При использовании метода индексации стоимости работ, услуг стоимость подлежащих выполнению в первый и каждый последующий период действия договора работ, услуг, рассчитанная на дату заключения договора (в ценах на первый год действия договора), является базовой.

Планово-договорная стоимость, исходя из которой определяется цена договора и производятся расчеты с собственниками помещений в каждом периоде действия договорных отношений, определяется по окончании очередного года действия договора путем умножения базовой стоимости на установленный для следующего года индекс-дефлятор.

Базовая стоимость, рассчитанная на 1-й год действия договора, соответствует планово-договорной стоимости, принимаемой в основу определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1-й год действия договора. Базовая стоимость, рассчитанная на каждый последующий год действия договора, начиная со второго, является основой (базой) для определения планово-договорной стоимости на соответствующий период.

**2.4.2.1. Определение базовой стоимости работ, услуг**

Расчет базовой стоимости содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, установленном в разделе 2.4.1, то есть путем суммирования расценённых описей работ, услуг, полученных исходя из планируемого к выполнению в очередном периоде действия договорных отношений перечня и физических объёмов этих работ, услуг, выраженных в натуральных измерителях, и соответствующих каждому виду работ, услуг единичных расценок.

**2.4.2.2. Определение планово-договорной стоимости работ, услуг на каждый год действия договора**

На первый год действия договора планово-договорная стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме принимается равной базовой стоимости работ, услуг, запланированных к выполнению на первый год действия договора.

На второй и последующие годы действия договора планово-договорная стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем индексирования базовой стоимости работ, услуг, рассчитанной на соответствующий период действия договорных отношений.

Никаких требований законодательства к порядку применения индексации цен в жилищной сфере не установлено. Если управляющая организация формирует стоимость содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме методом индексации, то в качестве соответствующих индексов могут применяться:

- индексы, самостоятельно определяемые управляющей организацией, например, исходя из показателей фактически сложившейся в регионе динамики уровня цен либо исходя из динамики её собственных расходов по управлению многоквартирными домами;

- официально публикуемые Минэкономразвития России прогнозные индексы потребительских цен;

- прогнозные индексы изменения цен по отраслям промышленности;

- макроэкономические показатели прогноза социально-экономического развития субъекта РФ с учетом особенностей регионального развития;

- фактические средние индексы потребительских цен на товары (услуги) населению, утверждаемые Госкомстатом России и др.

*Порядок (либо источник) определения индекса, применяемого в отношении стоимости услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества, необходимо согласовать с собственниками помещений и отразить в договоре.*

При определении планово-договорной стоимости содержания и ремонта общего имущества на каждый последующий период действия договора, начиная со второго, управляющая организация самостоятельно индексирует базовую стоимость работ, услуг на величину, указанную в договоре, и исчисляет соответствующий этой стоимости размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на соответствующий период действия договорных отношений. Информация о размере проиндексированной в указанном порядке планово-договорной стоимости работ, услуг на соответствующий год действия договора доводится управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном договором.

|  |  |
| --- | --- |
| **Период действия договора** | **Планово-договорная стоимость работ, услуг** |
| Первый год | С1 |
| Второй год | С2\*И2 |
| Третий год | С3\*И2\*И3 |
| Четвертый год | С4\*И2\*И3\*И4 |
| Пятый год  | С5\*И2\*И3\*И4\*И5 |

Где

Сi – базовая стоимость на i-й год действия договора (на 1, 2, 3, 4 и 5 годы действия договора соответственно);

И2 – индекса инфляции, установленного на 2-й год действия договора;

И3 – индекса инфляции, установленного на 3-й год действия договора;

И4 – индекса инфляции, установленного на 4-й год действия договора;

И5 – индекса инфляции, установленного на 5-й год действия договора.

Планово-договорная стоимость непредвиденных работ на каждый год действия договора определяется в пределах суммы ежегодного резерва, формируемого на эти цели в размере, утвержденном решением общего собрания собственников. Порядок индексации определяется договором.

**2.4.3. Особенности формирования стоимости работ, услуг в условиях применения освобождения от налогообложения НДС операций по реализации данных работ, услуг**

Операции по реализации работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными. жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, освобождаются от налогообложения НДС при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы, услуги (пп.30 п.3 статьи 149 Налогового кодекса РФ). Освобождение от налогообложения НДС операций по реализации данных услуг (работ), выполняемых (оказываемых) собственными силами лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, **не предусмотрено**.

Для целей применения освобождения от НДС управляющей организации необходимо формировать отдельно стоимость работ (услуг) налогооблагаемых и нет. Согласно пункту 1 статьи 40 Налогового кодекса РФ для целей налогообложения налогооблагаемая база с оборотов по реализации работ (услуг) определяется исходя из применяемых цен на работы (услуги), устанавливаемых договором. Следовательно, необходимо формировать отдельные цены на те виды работ (услуг), реализация которых подлежит и не подлежит налогообложению НДС. В договоре управления должен содержаться порядок определения единой цены исходя из видов работ (услуг), стоимость которых формируется исходя из разной системы налогообложения.

В зависимости от условий выполнения (оказания) работ (услуг), порядка формирования на них договорных цен освобождение от НДС возможно:

1. *в отношении полного комплекса работ (услуг)* по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, если:

- все работы (услуги), непосредственно связанные с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, будут выполняться (оказываться) силами подрядных организаций;

- цена на услуги по управлению многоквартирным домом, которые управляющая организация, как правило, оказывает собственными силами (и соответственно плата за услуги по управлению) отдельно не устанавливается, а распределяется между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества.

1. *в отношении всех или части работ (услуг),* непосредственно связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, если:

- эти работы (услуги) выполняются (оказываются) силами подрядных организаций;

- расходы на управление многоквартирным домом, осуществляемые управляющей организацией собственными силами, выделены в отдельную стоимость (цену) услуг по управлению многоквартирным домом;

- плата за содержание и ремонт жилого помещения, установленная в виде единого платежа, должна быть разделена на две составляющие: часть размера платы с НДС (соответствующая стоимости услуг по управлению многоквартирным домом, а также стоимости работ (услуг) по содержанию и (или) ремонту общего имущества, выполняемых (оказываемых) собственными силами управляющей организации) и часть размера платы без НДС (соответствующая стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых (оказываемых) подрядным способом).

При этом стоимость работ (услуг) по содержанию и ремонт) общего имущества может устанавливаться в разбивке по видам работ, услуг как укрупнено стоимость содержания общего имущества, стоимость текущего ремонта общего имущества), так и поэлементно - отдельно на каждую из сгруппированных соответствующим образом работ (услуг).

Возможные варианты применения освобождения от НДС представлены в нижеследующей таблице.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды работ, услуг | **1 вариант** | **2 вариант** | **3 вариант** | **4 вариант** |
| Условия выполнения работ, услуг | Освобождение от НДС (+ или -) | Условия выполнения работ, услуг | Освобождение от НДС (+ или -) | Условия выполнения работ, услуг | Освобождение от НДС (+ или -) | Условия выполнения работ, услуг | Освобождение от НДС (+ или -) |
| Услуги по управлению МКД | Вне зависимости от порядка оказания | – | Вне зависимости от порядка оказания | – | Вне зависимости от порядка оказания | – | Услуги по управлению не выделяются из состава работ, услуг по содержанию и ремонту |
| Услуги по содержанию общего имущества | Подрядным способом | + | Частично собственными силами, частично подрядным способом по единой цене | – | Частично собственными силами с определением цены | – | Подрядным способом | + |
| Частично подрядным способом с определением цены | + |
| Работы по ремонту общего имущества | Подрядным способом | + | Частично собственными силами, частично подрядным способом по единой цене | – | Собственными силами с определением цены | – | Подрядным способом | + |
| Подрядным способом с определением цены | + |

3. Определение размера платы за содержание и ремонт жилого помещении

## 3.1. Определение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определенной на соответствующий год действия договора в порядке, установленном в разделе 2.4.2, в расчете на 1 кв. м общей площади помещений в месяц.

По решению общего собрания собственников помещений отдельные виды работ, услуг могут финансироваться за счет целевых средств, формируемых в составе соответствующих резервов.

В случае принятия собственниками помещений решения о создании и размере резерва (резервов) на выполнение отдельных видов работ, услуг размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается с учетом целевых средств собственников помещений на создание указанного резерва (резервов).

Установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг, определенной методом индексации, не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников по его ежегодному утверждению.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется путем приведения суммарной планово-договорной стоимости подлежащих выполнению (оказанию) в очередном периоде договорных отношений работ (услуг), а также сумме годового резерва на выполнение непредвиденных работ и (или) резерва на выполнение ремонтов к одному месяцу и одному квадратному метру общей площади жилых и нежилых помещений в таком доме по формуле:

Плата = (∑Ст+Р)/12 мес./Sобщ

где:

Ст – планово-договорная стоимость каждого вида работ (услуг), необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, руб./год;

Р – ежегодный размер резерва на выполнение непредвиденных работ, руб./год;

Sобщ – суммарная общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Общая площадь помещений в целях установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в следующем порядке:

1) общая площадь квартиры – как сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас);

**2) общая площадь комнаты в коммунальной квартире** – как площадь самой комнаты (жилая площадь) с учетом приходящейся на неё доли площадей помещений, относящихся к общему имуществу в коммунальной квартире (помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении - кухонь, коридоров, прихожих, санузлов и др.);

3) общая площадь нежилого помещения – как сумма площадей всех частей такого помещения.

**3.2. Основные принципы оплаты работ, услуг в жилищной сфере:**

1) Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников помещений в каждом многоквартирном доме соразмерно перечню работ, услуг, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в таком доме (ч,2 ст. 154 ЖК РФ. ч. 1 ст. 156 ЖК РФ. ч.2 и ч.З ет. 162 ЖК РФ).

В равной степени данное требование касается и случаев установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения органами местного самоуправления на основании полномочий, предусмотренных ч.4 ст. 158 ЖК РФ: размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в этих случаях утверждается органом местного самоуправления исходя из предлагаемых управляющей организацией перечня и объемов работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором не приняли решение о размере платы, а также действующих в управляющей организации расценок на эти работы, услуги.

**Утверждение размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в среднем по муниципальному образованию (в том числе по группам домов) не допускается, поскольку не соответствует требованиям жилищного законодательства**, в том числе не отвечает принципу соразмерности платы за содержание и ремонт жилого помещения перечню, объемам и качеству услуг и работ, выполняемых в рамках управления (обслуживания) каждым конкретным многоквартирным домом.

2) Собственники помещений в многоквартирном доме несут расходы на содержание общего имущества в таком доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество (ч.2 ст.39 ЖК РФ, п.28 Правил №491).

Не допускается размер расходов на содержание общего имущества, подлежащих оплате конкретным собственником, ставить в зависимость от иных показателей, например от числа зарегистрированных в жилом помещении граждан, места расположения жилого (нежилого) помещения, а также освобождать собственников от бремени обязательных расходов по содержанию общего имущества в связи с неиспользованием принадлежащих им помещений (при временном либо постоянном отсутствии в них проживающих), равно как и снижать размер этих расходов в связи с неиспользованием каких-либо элементов общего имущества или общего имущества в целом (например, гражданам, проживающим на нижних этажах и не пользующимся лифтом; пользователям нежилых помещений, имеющим отдельный вход, и не пользующимся общим подъездом; гражданам, временно или постоянно отсутствующим по месту жительства, не образующим бытовых отходов, а также и не пользующимся остальным общим имуществом).

Освобождение части собственников помещений от участия в обязательных расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за счет других собственников может быть оспорено последними в судебном порядке.

Освобождение части собственников помещений от участия в обязательных расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за счет управляющей организации следует рассматривать как безвозмездное оказание таким гражданам соответствующих услуг. В этом случае у управляющей организации возникают налоговые последствия с оборотов по безвозмездной реализации работ, услуг в части платы граждан, освобожденных от- ее- внесения. Кроме того, в соответствии с п.16 ст.270 НК РФ расходы в виде стоимости безвозмездно переданного имущества (работ, услуг, имущественных прав) и расходов, связанных с такой передачей, не учитываются в целях налогообложения по налогу на прибыль. В связи с чем, расходы в размере стоимости безвозмездно оказанных услуг по вывозу отходов и обслуживанию лифтов могут быть не признаны налоговыми органами при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

Также не допускается выделение из состава (размера) платы за жилое помещение отдельных еесоставляющих в самостоятельные платежи.

В отношении лифтов. Поскольку лифты являются частью общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ), то их обслуживание и ремонт относится к понятию «содержание общего имущества». Соответственно, расходы на обслуживание и ремонт лифтов являются составной частью расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 30, ч. I от. 37, ст. 39 и 158 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ. разделы 11 и III Правил №491). На этот счет имеется разъяснение Минрегиона России, который в Письме от 06.03,2009 N 6177-АД/14) указал, что расходы на содержание лифтового оборудования не являются расходами на пользование лифтами как средствами транспортировки граждан и грузов, поэтому порядок участия собственников помещений в расходах на содержание и ремонт лифтов определяется правилами несения расходов на содержание общего имущества. Причем собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме наравне с собственниками жилых помещений. Указанный подход отражен также в решении ВС РФ от 26 мая 2005 г, N ГКПИ05-588.

Выделение из состава (размера) платы за жилое помещение отдельных её составляющих в самостоятельные платежи может служить основанием для отказа органов соцзащиты в компенсации произведенных управляющей организацией расходов по предоставлению льгот и субсидий на оплату «выделенных» услуг на том основании, что в соответствии со ст. 159 и 160 ЖК РФ льготы и субсидии предоставляются на оплату жилого помещения.

1. Обязанность по несению расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме возлагается на всех собственников жилых и нежилых помещений в таком доме на одинаковых условиях.

Данный принцип взаимосвязан с предыдущим.

Известны случаи, когда владельцы нежилых помещений (особенно встроено-пристроенных помещений, имеющих отдельный вход в многоквартирный дом) не принимают участия в большей части расходов по содержанию общего имущества в доме, ошибочно аргументируя это тем, что они не пользуются общим имуществом.

Режим общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений предполагает равные права у всех собственников помещений на владение, пользование и распоряжение общим имуществом, а также на одинаковое распределение расходов на его содержание - соразмерно долям в праве общей собственности на общее имущество. Отсюда неважно, является нежилое помещение пристроенным или встроенным, главное – оно признается составной частью жилого здания в соответствии с техническим паспортом дома. В силу ч. 1 ст. 39 ЖК РФ собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны наравне нести бремя расходов на содержание общего имущества. При этом не имеет значения, пользуется или нет собственник нежилого помещения подъездом, крышей, лифтом многоквартирного дома или иным общим имуществом.

Других оснований для дифференциации участия в содержании общего имущества Жилищный кодекс РФ не предусматривает. На это специально указывает Минрегион РФ в письме от 06.03.2009 г. №6177-АД14: «В соответствии со статьями 39, 156 (частей 3, 7 и 8) и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв. м общей площади помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме наравне с собственниками жилых помещений».

В части единых условий вывоза ТБО от жилых и нежилых помещений МКД необходимо добавить следующее. Для того чтобы вывоз отходов, образующихся в результате деятельности организаций, занимающих нежилые помещения, осуществлялся в счет платы за содержание общего имущества, размер которой определяется на единых условиях для всех собственников помещений в МКД, указанные отходы должны являться по своему происхождению, свойствам, составу, классу опасности бытовыми. Санитарные правила СП 2.1.7.1038-01, СанПиН 42-128- 4690-88, ГОСТ 30772-2001 и Федеральный классификационный каталог отходов относят (приравнивают) неопасные и малоопасные отходы, образовавшиеся в результате деятельности непромышленных организаций, к бытовым отходам (или к отходам потребления). Если отходы от нежилых помещений не отвечают указанным признакам, то их вывоз производится не в счет содержания общего имущества в МКД. а по отдельному договору с лицом, осуществляющим соответствующий вид деятельности (в том числе с лицом, осуществляющим управление либо содержание общего имущества многоквартирного дома), за отдельную плату, определяемую сторонами договора. В противном случае возложение обязанности на собственников нежилых помещений самостоятельно и за счет собственных средств либо в счет дополнительной платы осуществлять вывоз отходов, образовавшихся в принадлежащем ему помещении, незаконно, поскольку жилищное и гражданское законодательство не допускает никаких специальных (завышенных) размеров платы за содержание общего имущества (включая вывоз бытовых отходов) для какой-то одной категории собственников.

1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, находящемся в управлении управляющей организации, не может изменяться в течение периода, на который он установлен. Минимальный период действия размера платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет один год. Максимальный период соответствует сроку, на который заключен договор с управляющей организацией. При этом под установленным собственниками помещений размером платы понимается, в том числе, размер платы, установленный на каждый месяц внесения платы в течение определенного периода, составляющего не менее чем один год.

**Нормативные правовые акты, устанавливающие требования к надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

При определении состава, параметров качества, режима выполнения минимально-необходимых работ, услуг, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах (включая сроки, периодичность и повторяемость их выполнения), следует^ руководствоваться обязательными к применению и исполнению нормативно-техническими требованиями действующего законодательства к жилым зданиям и процессу их эксплуатации. В настоящее время такие требования устанавливают следующие нормативные правовые акты:

1) Государственные санитарно-эпидемиологические правила и нормативы.

устанавливающие санитарно-эпидемиологические требования (в том числе критерии безопасности и (или) безвредности факторов среды обитания для человека, гигиенические и иные нормативы), несоблюдение которых создает угрозу жизни или здоровью человека, а также угрозу возникновения и распространения заболеваний (в соответствии с Федеральным Законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 г. №52-ФЗ). Например:

* СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», угв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64;

 СанПиН 42-J 28-4690-88 «Санитарные правила содержания населённых мест»,устн. Главным государственным санитарным врачом СССР 05.08.1988 N 4690-88;

* СП 3.5.3.1 129-02 «Санитарно-эпидемиологические требования к проведению дератизации», утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 12.07.2002;

СанПиН 3.5.2.1376-03 «Дезинсекция. Санитарно-эпидемиологические требования к организации и проведению дезинсекционных мероприятии против синантропных членистоногих», утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 09.06.2003 N 126 и др.

2.) Технические регламенты, устанавливающие минимально необходимые требования к объектам технического регулирования, которые обеспечивают механическую, пожарную, электрическую и другие виды безопасности в целях зашиты жизни пли здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц. государственного или муниципального имущества: охраны окружающем среды, обеспечения энергетической эффективности и ресурсосбережения. Например;

* Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений'’, устанавливающий минимально необходимые требования к зданиям (в том числе к входящим в их состав сетям и системам инженерно-технического обеспечения), а также к процесс'.-' эксплуатации зданий, в том числе требования механической п пожарной безопасности: безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях; энергетической эффективности зданий м др.
* Перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требовании Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденный Распоряжением Правительства РФ от 2 1.06.2010 N 1047-р.
* Технический регламент Таможенного союза "Безопасность лифтов", принятый Решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.201 1 N 824.
1. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170. которые носят обязательный характер в части, нс противоречащей ЖК РФ (за исключением положений, содержащихся в приложениях, рекомендуемых к исполнению).
2. Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей, утвержденные Приказом Минэнерго РФ от 13.01.2003 N 6. устанавливающие требования к безопасной эксплуатации электроустановок и содержанию их в исправном состоянии.
3. Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок.

утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 24.03.2003 N 115. устанавливающие требования к безопасной эксплуатации тепловых энергоустановок и содержанию их в исправном состоянии.

1. Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и вмутрпквартириого газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 N 410.
2. Порядок содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в

Российской Федерации, утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 26.06.2009 N 239.

1. Правила создания, охраню и содержа и и;: зеленых насаждении в городах Российской Федерации, утвержденные Приказом Госстроя РФ от 15.12.1999 N 153.
2. Иные нормативные правовые акты, в том числе принятые на местном или региональном уровнях, не противоречащие федеральному законодательству.