



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ**  
**Симферопольский городской совет**  
**20-я сессия I созыва**

**РЕШЕНИЕ**

15.05.2015

№ 264

Об утверждении Положения о плате за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов, собственники которых не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также для нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым

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

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о плате за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов, собственники которых не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем

собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также для нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, согласно приложению.

2. Управлению по внешним связям и информационно-аналитической работе аппарата Симферопольского городского совета Республики Крым (Полякова Е.С.) разместить настоящее решение на сайте Симферопольского городского совета и опубликовать в журнале «БИБЛИОПОЛИС».

3. Контроль за исполнением данного решения возложить на постоянные комитеты по бюджетно-финансовым вопросам, муниципальной собственности и экономической политике (Савутин И.Ю.) и по вопросам обеспечения жизнедеятельности и безопасности (Тур Ю.П.), главу администрации города Симферополя Бахарева Г.С.

Председатель Симферопольского  
городского совета

В.Н. Агеев

**Положение**  
**о плате за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов, собственники которых не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также для нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о плате за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов, собственники которых не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также для нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (далее - Положение), разработано в целях осуществления контроля и оценки эффективности деятельности по управлению многоквартирным домом, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 09.12.1999г. № 139 "Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда", постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" и другими нормативными правовыми актами Республики Крым, Российской Федерации (в том числе Планами мероприятий по изменению цен/тарифов на соответствующие годы), и предназначены для управляющих организаций, товариществ собственников недвижимости, жилищных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов

(далее - объединений собственников жилья).

1.3. В настоящем Положении используются следующие основные понятия:

1) жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

К жилым помещениям относятся:

а) жилой дом, часть жилого дома;

б) квартира, часть квартиры;

в) комната, часть комнаты;

2) жилой дом многоквартирный - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, а также содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

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

4) нежилое помещение - изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, не относящееся к жилым помещениям и не входящее в состав общего имущества в многоквартирном доме;

5) содержание жилых помещений в многоквартирном доме - комплекс работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, осуществляемый в соответствии с решением собственников помещений в многоквартирном доме и установленными нормативными требованиями;

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

7) управление многоквартирным домом - деятельность по

обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме;

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

9) собственник помещения в многоквартирном доме - физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением (помещением), в соответствии с его назначением и пределами его использования;

10) единица обслуживания - элемент общего имущества в многоквартирном доме, используемый при расчёте размера платы по содержанию и ремонту жилых помещений многоквартирного дома (лифт, окно, дверь, дворовая площадь, чердак, подвал, выгребные ямы, контейнерные площадки и т.д.).

Значения иных понятий, используемых в Положении, соответствуют определениям, приведённым в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации.

1.4 Положение предусматривает, что расчетная величина стоимости работ по содержанию и ремонту жилого помещения (помещения), является базовой при проведении конкурсов по отбору управляющей организации и хозяйствующих субъектов, осуществляющих работы по содержанию и ремонту жилого помещения.

1.5 В Положении размер и состав расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме зависит от стандарта эксплуатации - перечня работ (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения").

1.6 При формировании стандарта эксплуатации учитываются: конструктивные и объемно-планировочные решения многоквартирного дома, срок эксплуатации, степень его износа, характеристика и оборудование придомовой территории и другие факторы (стандарт жилища). К числу основных показателей, характеризующих стандарт жилища, можно отнести: этажность, процент физического износа, тип многоквартирного дома (материал конструктивных элементов), характеристика придомовой территории и расположенные на ней объекты внешнего благоустройства, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме.

Этажность многоквартирного дома определяет наличие видов инженерного оборудования (лифты, системы дымоудаления,

мусороудаления и др.) в многоквартирном доме и, как следствие, перечень работ по содержанию и ремонту соответствующего внутридомового инженерного оборудования.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и многоквартирного дома в целом понимается утрата ими первоначальных технико-экономических качеств (прочности, надежности, устойчивости и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. От уровня физического износа зависит перечень работ по содержанию и ремонту конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования.

Группы многоквартирных домов и общежитий классифицируются по следующим признакам:

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от типа капитальности многоквартирного дома можно выделить четыре основные группы многоквартирных домов:

I группа - жилые дома каменные особо капитальные: фундаменты каменные и бетонные, стены каменные (крупнопанельные, крупноблочные), перекрытия железобетонные;

II группа - жилые дома каменные обыкновенные: фундаменты каменные, стены крупноблочные или крупнопанельные, перекрытия железобетонные или смешанные;

III группа - жилые дома каменные облегченные: фундаменты каменные и бетонные, стены из облегченной кладки из кирпича,

шлакоблоков, ракушечника, бута, перекрытия деревянные, железобетонные или каменные по металлическим балкам;

IV группа - жилые дома сырцовые, сборно-щитовые и каркасно-засыпные, глинобитные, саманные фундаменты на бутовых столбах, перекрытия деревянные.

В зависимости от срока ввода многоквартирного дома в эксплуатацию можно выделить пять основных групп многоквартирных домов:

I группа - год постройки до 1920 года;

II группа - год постройки с 1920 до 1960 года;

III группа - год постройки с 1960 до 1980 года;

IV группа - год постройки с 1980 до 2000 года;

V группа - год постройки с 2000 года по настоящее время.

Приведённая классификация по типам и срокам ввода многоквартирных домов определяет перечень работ по ремонту конструктивных элементов.

Характеристика придомовой территории и расположенные на ней объекты благоустройства, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, определяют перечень работ по благоустройству и обеспечению санитарного состояния придомовой территории многоквартирного дома. После определения состава общего имущества в многоквартирном доме собственники устанавливают перечень, состав и периодичность работ по его содержанию и ремонту.

1.7. Калькуляционной единицей платы за содержание и ремонт жилых помещений является 1 метр квадратный общей площади многоквартирного жилого дома, которая находится в собственности или найме у физических или юридических лиц. При определении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений применяется базовый стандарт эксплуатации.

Базовый стандарт эксплуатации включает перечень, состав и периодичность работ по содержанию и ремонту конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирного дома, благоустройству и обеспечению санитарного состояния придомовой территории и мест общего пользования, без которых невозможно полноценное проживание в нем.

Такие работы обеспечивают удовлетворение требований и запросов собственников, нанимателей жилых помещений по уровню комфортности, безопасности проживания, этике обслуживания и поддержание состояния конструктивных элементов здания и его инженерной инфраструктуры.

Базовый стандарт эксплуатации определяется в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими документами органов государственной власти Российской Федерации. Иные стандарты эксплуатации могут включать, кроме перечня и состава работ по базовому стандарту дополнительные работы, необходимые для повышенного комфорта проживания

(например, охрана многоквартирного дома), улучшенного санитарного состояния придомовой территории и мест общего пользования многоквартирного дома и т. п.

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

1.9. Настоящее Положение применяется для определения размера платы за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов, устанавливаемого органами местного самоуправления для собственников (нанимателей) жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, в случае если в установленном порядке не выбран способ управления многоквартирным домом и при проведении уполномоченным органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

## **2. Порядок и условия определения расходов по управлению многоквартирным домом**

2.1 Для категории многоквартирных домов, определённых данным Положением, Администрация города Симферополя Республики Крым проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации, который проводится в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом». По результатам проведенного конкурса, собственники помещений обязаны заключить договор управления многоквартирным домом с выбранной управляющей организацией.

2.2 Основными функциями управления многоквартирным домом являются:

2.2.1 Договорно - правовая деятельность:

- заключение договоров на управление, работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и других видов услуг;

- применение мер гражданско-правовой ответственности в случае нарушения договорных обязательств;

- иная, связанная с договорно - правовой, деятельность по управлению многоквартирным домом.

2.2.2 Технический контроль и планирование:

- планирование работ по проведению осмотров; содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- контроль за выполнением работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- иная, связанная с техническим контролем и планированием, деятельность по управлению многоквартирным домом.



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

2.2.4. Финансово-экономическая деятельность:

- осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств;
- организация расчета, учета и приема платежей за предоставленные жилищно-коммунальные и иные услуги;
- иная, связанная с финансово - экономической, деятельность по управлению многоквартирным домом.

2.2.5. Работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме:

- прием жалоб, заявок и обращений по вопросам связанным с качеством предоставляемых услуг и т.д.;
- работа по взысканию в установленном порядке задолженности по оплате за жилищно-коммунальные и иные виды услуг;
- своевременное предоставление информации по вопросам жилищно-коммунального обслуживания, в том числе - об изменении размера оплаты предоставляемых услуг;
- иная деятельность по управлению многоквартирным домом.

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

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

2.3.2 Расходы на содержание и эксплуатацию административных помещений, включая расходы на аренду помещений, коммунальные услуги и т.д.;

2.3.3 Другие расходы, связанные с управлением многоквартирным домом (почтовые, телефонные расходы, расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной, копировальной и другой оргтехники, расходы на приобретение программного обеспечения, канцелярских принадлежностей, заказ отчетности и других документов, технической литературы и т.д.).

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

**Целеполагание:**

- перечень работ;
- периодичность работ;
- качество работ

**Сбор исходных данных:**

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

### **Расчет размера платы:**

нормативы трудовых/материальных затрат \* технико-экономические сведения о МКД

\* ставки оплаты труда/цены + налоги и т.д.

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

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

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

3.1.1 В состав включаются затраты на комплекс работ, за надлежащее исполнение которого в соответствии с договором несет ответственность управляющая организация. Оказание жилищных услуг может осуществляться как собственным персоналом управляющей компании, так посредством привлечения к выполнению конкретной жилищной услуги специализированной подрядной организации по результатам конкурсного отбора.

3.1.2 Перечень, состав и периодичность работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества устанавливаются собственниками помещений в многоквартирном доме с учетом выполнения требований, установленных законодательством и настоящим Положением.

3.2. На перечень и состав выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме влияют конструктивные и технические параметры многоквартирных домов, климатические условия, а также особенности планировки и застройки территории.

Основными объективными факторами, влияющими на перечень выполняемых работ, являются: материал конструктивных элементов, этажность, наличие и характеристика внутридомового инженерного оборудования и технических устройств, придомовой территории и наличие расположенных на ней объектов, являющихся общим имуществом многоквартирного дома.

3.3. При определении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме применяется базовый перечень, состав и периодичность выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, который определяется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме перечень, состав и периодичность выполняемых работ по содержанию общего имущества помимо базовых могут включать дополнительные работы, необходимые для повышенного комфорта проживания (например, охрана многоквартирного дома и придомовой территории, кабельное телевидение), улучшенного санитарного состояния придомовой территории и мест общего пользования многоквартирного дома и т.п.

3.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений

в многоквартирном доме определяется на основе трудовых, материальных и финансовых норм и нормативов, которые позволяют экономически обосновать расход соответствующих ресурсов.

При отсутствии норм и нормативов по отдельным расходам в расчетах используется метод экспертной оценки.

В целях определения размера платы за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме рекомендуется применять приказ Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 09.12.1999г. № 139 "Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда" и постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

3.5. Расчетная величина платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений в многоквартирном доме является базовым условием при проведении конкурсов по выбору подрядных и управляющих организаций.

3.6. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

- расходы на услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.6.1. Расходы на управление многоквартирным домом складываются из затрат, связанных с заключением договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию многоквартирного дома; составлением, учетом и хранением технической документации многоквартирного дома и других расходов, связанных с непосредственным управлением, в том числе расходов на услуги банка или специализированных организаций по приему платежей, административно-хозяйственных расходов, расходов на организацию работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расходов на обслуживание работников и т. д. и устанавливаются в размере не превышающем 10 % от себестоимости.

При управлении многоквартирным домом путем создания объединения собственников жилых помещений расходы на управление включают вознаграждения членам правления объединений собственников, расходы на содержание помещений, используемых в целях управления многоквартирным домом и т.д.

В случае заключения объединением собственников жилых помещений договора управления с управляющей организацией расходы на управление включают стоимость услуг по договору управления, а также вознаграждение членам правления указанных объединений собственников жилья.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией расходы на управление включают расходы на оплату труда и отчисления

на социальные нужды работников, занятых управлением многоквартирным домом, расходы на содержание и эксплуатацию помещений (зданий) управляющих организаций, другие расходы, связанные с управлением многоквартирным домом, и прибыль управляющей организации.

3.6.2. Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме включают в себя:

- расходы на благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории: уборка мест общего пользования, уборка придомовой территории, вывоз мусора, дезинсекция и дератизация общедомовых помещений и т.д.;

- расходы на техническое и аварийное обслуживание системы электроснабжения, конструктивных элементов дома, внутридомового инженерного оборудования и технических устройств и т.д.;

- расходы на текущий ремонт конструктивных элементов, внутридомового инженерного оборудования и технических устройств и т.д.

3.6.2.1. Расходы на благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории складываются из расходов на проведение следующих видов работ:

- уборка мест общего пользования - мытье окон, лифтов, мытье и подметание лестничных площадок, содержание мусоропроводов (при наличии);

- уборка придомовой территории - уборка контейнерных площадок, подметание крылец, содержание придомовой территории (подметание, очистка от снега и наледи и т.д.), содержание зеленых насаждений, вывоз бытовых отходов, дезинсекция и дератизация чердаков и подвалов, прочие виды работ, связанных с благоустройством и обеспечением санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории.

3.6.2.2. Расходы на содержание, текущий ремонт, техническое и аварийное обслуживание внутридомового инженерного оборудования и технических устройств многоквартирного дома складываются из расходов на проведение следующих видов работ:

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

3.6.2.3. Расходы на проведение работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту конструктивных элементов складываются из расходов на проведение следующих видов работ:

- техническое обслуживание конструктивных элементов - осмотр крыши, внутренней и наружной отделки, полов, конструкций, столярных изделий;

- текущий ремонт фундамента, стен, перегородок, перекрытий, крыши, кровли, подвальных и чердачных помещений, оконных и дверных проемов, полов, стен, потолков, лестниц, крылец, являющихся общим

имуществом в многоквартирном доме; внешняя отделка фасада и иные работы, связанные с ремонтом конструктивных элементов.

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

4.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений в многоквартирном доме устанавливается на основании укрупненных норм обслуживания и нормативов численности по всем видам работ.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- расходы на оплату труда работников;
- отчисления на социальные нужды работников;
- накладные расходы;

- материальные расходы (расходы на материальные ресурсы, расходы на содержание машин и механизмов (ГСМ, амортизация, ремонт и обслуживание, инструменты и оборудование, охрана труда и т.д.), прочие расходы);

- прочие налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления.

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

- расходы, определённые исходя из тарифных ставок, в соответствии с требованиями Республиканского соглашения между Советом министров Республики Крым, республиканскими объединениями профсоюзов, объединениями работодателей, действующим на момент установления платы, Территориального соглашения по регулированию социально-трудовых отношений на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на 2015-2017 и последующие годы.

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

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

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

где:

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

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

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

$P_{псв}$  - начисления стимулирующего характера рабочему, руб./чел.;

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

4.2.2. Отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда, в соответствии с законодательством Российской Федерации, состоят из

страховых взносов в Пенсионный фонд, в Фонд социального страхования, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования (далее - страховые взносы) и взносов по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

$$P_{\text{отч.}} = P_{\text{от.}} * (CB + OCC) / 100$$

где:

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

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

CB - страховые взносы, %;

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

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

Размер накладных расходов устанавливается не выше следующих пределов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$P_{\tau} = \sum_{i=1}^d H_{pi} \times O_i \times C_{\tau} \times I,$$

где:

$P_{\tau}$  - расходы на топливо, руб.;

$H_{pi}$  - норма расхода топлива для  $i$ -ой машины, л/км пробега (л/час);

$O_i$  - пробег  $i$ -ой машины (количество часов работы  $i$ -ой маш.), км (мото-часы);

$C_{\tau}$  - среднерыночная цена за единицу топлива;

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

$d$  - количество машин.

$$P_{\text{ГСМ}} = \sum_{i=1}^d H_{mi} \times H_{pi} \times O_i \times C_m \times I,$$

где:

$P_{\text{ГСМ}}$  - расходы на смазочные материалы, руб.;

$H_{pi}$  - норма расхода топлива для  $i$ -ой машины, л/км пробега (л/час);

$O_i$  - пробег  $i$ -ой машины (кол-во часов работы  $i$ -ой машины), км (мото-часы);

$H_{mi}$  - норма расхода смазочных материалов для  $i$ -ой машины, л/л. топлива;

$C_m$  - среднерыночная цена за единицу смазочных материалов;

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

$d$  - количество машин.

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

$$P_p = \sum_{i=1}^d C_i \times P_i \times H_{vi} / \Gamma_{\text{чи}},$$

где:

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

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

$P$  - процент от рыночной стоимости  $i$ -ого транспортного средства, %;

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

$\Gamma_{\text{чи}}$  - число часов работы  $i$ -ого транспортного средства в год, маш./час.

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

$$P_a = \sum_{i=1}^d C_i \times N_i \times N_{\text{ви}} / \Gamma_{\text{чи}},$$

где:

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

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

$N_i$  - норма амортизационных отчислений, %;

$N_{\text{ви}}$  - время работы  $i$ -ого транспортного средства, затрачиваемое на работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, маш./час;

$\Gamma_{\text{чи}}$  - число часов работы  $i$ -ого транспортного средства в год, маш./час.

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

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

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

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

5.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения представляет собой расходы собственника (нанимателя) жилого помещения (помещения) за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы определяются соразмерно доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (занимаемой нанимателем общей площади жилого помещения).

5.2. Доля собственника жилого помещения (помещения) в праве общей



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

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

Заместитель председателя  
Симферопольского городского совета

А.Г. Мальцев

Начальник департамента экономического  
развития администрации города  
Симферополя Республики Крым

Т.И. Буслаева

## **Пояснительная записка**

**к проекту решения сессии Симферопольского городского совета I созыва «Об утверждении Положения о плате за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов, собственники которых не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также для нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»**

Вышеуказанный проект решения сессии Симферопольского городского совета I созыва подготовлен в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, со статьями 35, 47 Федерального Закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 27 Закона Республики Крым от 21.08.2014г. № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

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

Ссылаясь на вышеизложенное и учитывая социальную и экономическую значимость вопроса, в части обеспечения стабильного функционирования жилищной сферы города, прошу одобрить проект решения сессии Симферопольского городского совета I созыва «Об утверждении Положения о плате за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов, собственники которых не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также для нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

Начальник департамента экономического  
развития администрации города  
Симферополя Республики Крым

Т.И. Буслаева