ТЕМА НА СЕМИНАР 29/11/2013

**СОДЕРЖАНИЕ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

**В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами")

- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 14.05.2013) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"

- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами")

- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме")

- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"

- Приказ Госстроя РФ от 28.12.2000 N 303 "Об утверждении Методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда"

- "Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004" (утв. Госстроем России)

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги определена статьей 154 Жилищного кодекса РФ.

*Для собственника* плата за жилое помещение в МКД включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом,

- плату содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

2) взнос на капитальный ремонт.

*Для нанимателя жилого помещения плата за жилое помещение*, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, *включает в себя кроме перечисленного*

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда - администрации города Волгограда.

I. ***ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА***

*Требования к содержанию общего имущества определены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме* и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

Перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

а) конструктивных элементов многоквартирного дома;

б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;

Содержание жилищного фонда включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния. Комплекс работ состоит из следующих основных направлений:

а) технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

б) выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

в) незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;

г) выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе по уходу за зелеными насаждениями.

1. ***Аварийно-диспетчерская служба*** осуществляет повседневный круглосуточный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, регистрацию и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

2. ***Текущий ремонт общего имущества МКД*** - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры.

Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах двух-пяти лет в зависимости от вида жилых зданий по материалам основных конструкций, их физического износа и местных природно-климатических условий:

Основанием для определения потребности в текущем ремонте жилищного фонда, установления или уточнения его объемов служат результаты плановых общих технических осмотров жилых домов.

На основании актов весеннего технического осмотра на каждое здание, планируемое к производству текущего ремонта, составляются описи ремонтных работ, куда включают:

а) выявленные в процессе технических осмотров дефекты и неисправности, которые должны быть устранены в ходе проведения текущего ремонта в следующем календарном году;

б) работы по предписанию территориальных органов Государственной жилищной инспекции, других органов государственного надзора, а также работы по заявкам нанимателей и собственников, не имеющие срочного характера, которые возможно выполнить в процессе производства текущего ремонта.

По данным результатов планового осеннего осмотра уточняются ранее составленные описи ремонтных работ и сметы на производство текущего ремонта.

*Дополнительные работы:* потребители самостоятельно определяют виды и состав дополнительных работ и услуг. Выполнение таких работ и услуг оформляется договором потребителя с исполнителем, в котором приводятся предмет договора, условия и сроки его исполнения, порядок расчетов, права, акты приемки выполненных работ, являющимся неотъемлемой частью договора. В случае заказа на выполнение разовых (технологически несложных) работ и услуг они могут оформляться иным образом, например квитанцией, счетом и др.

*Непредвиденные работы:* выполнение неотложных работ может быть вызвано обстоятельствами, которые нельзя разумно предвидеть. При этом собственникам рекомендуется принять общим собранием собственников решение о накоплении денежных средств на финансирование работ по ремонту общего имущества, путем создания резервов на непредвиденные работы.

***3. Специальные требования***

**3.1**. *Требования пожарной безопасности*: Руководители организаций, обслуживающих жилищный фонд, обязаны обеспечить квалифицированную эксплуатацию систем пожарной защиты жилых зданий силами обученных специалистов, а также заключить договора со специализированными организациями, имеющими соответствующие лицензии.

**3.2.** *Санитарно-эпидемиологические требования предъявляются:*

*3.2.1. к содержанию общего имущества жилых зданий:* мусоропроводов, подъезда, на лестничной клетке, в чердачных помещениях, подвалах и технических подпольях при необходимости проводить дезинфекцию и дератизацию помещений.

*3.2.2. к содержанию придомовой территории*: к содержанию зеленых насаждений, сохранность которых на территории домовладений и надлежащий уход за ними должны обеспечиваться организацией по обслуживанию жилищного фонда или на договорных началах - специализированной организацией

3.2.3. *к организации сбора бытовых отходов*: к придомовым площадкам для мусора и организации вывоза мусора: вывоз бытового мусора осуществляется по договору организацией по обслуживанию жилищного фонда со специализированными, имеющими специализированный транспорт, подготовленный персонал и лицензию на право осуществления этой деятельности.

***3.3.*** *Требования к содержанию и ремонту внутридомового газового оборудования (ВДГО:)* диагностика, техническое обслуживание и текущий ремонт ВДГО осуществляются на договорной основе специализированными организациями, имеющими соответствующие лицензии.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна содержать в технически исправном состоянии вентиляционные каналы и дымоходы путем: систематической проверки наличия запаха газа; контроля за работой систем вентиляции и освещения; отбора проб воздуха из подвалов и технических подполий.

***3.4.*** *Требования к содержанию и ремонту лифтов*

Жилые дома, в которых эксплуатируются лифты, относятся в соответствии с действующими нормативными правовыми актами к опасным производственным объектам. Для технического обслуживания, капитального ремонта и модернизации, технического диагностирования и обследования лифтов, систем диспетчерского контроля организация, обслуживающая жилищный фонд, может привлекать специализированную организацию по лифтам, располагающую техническими средствами и квалифицированными специалистами. Деятельность по техническому диагностированию и обследованию лифтов, а также систем диспетчерского контроля осуществляется экспертными организациями, имеющими лицензию на экспертизу объектов промышленной безопасности, выданную Госгортехнадзором России.

Результаты технического диагностирования лифта отражаются в паспорте лифта и в актах установленной формы.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме")

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда, периодичность проведения работ определены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда". По решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения в зависимости от способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответственно, а в случае непосредственного управления - одним из собственников.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, исполн6ители обязаны представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4. ***Управление многоквартирным домом*** обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, 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 (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства:

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 услуг и работ);

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также повышение энергоэффективности МКД

г) ведение претензионной, исковой работы

- при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества по договорам оказания услуг и (или) выполнения работ;

- в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

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

е) начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг:

- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

- осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы,

**II. ПО ФИНАНСОВОМУ ОБОСНОВАНИЮ ТАРИФОВ** НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА Приказом Госстроя РФ от 28.12.2000 N 303 утверждены Методические рекомендации.

Экономическое обоснование общей потребности в финансовых средствах производится на основе совокупности трудовых, материальных и финансовых норм и нормативов, которые позволяют оценить расход ресурсов.

Себестоимость содержания и ремонта жилищного фонда определяется как сумма затрат на ремонт конструктивных элементов жилых зданий, ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования, благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий, прочих прямых затрат, общеэксплуатационных и внеэксплуатационных расходов.

Себестоимость (кв. м общей площади жилья) определяется путем деления полной себестоимости на общую площадь жилья.

Затраты по видам работ складываются из следующих элементов:

- оплата труда рабочих и отчисления на социальные нужды;

- затраты на материалы;

- прочие расходы.

*Затраты на материальные ресурсы* определяются исходя из расхода каждого вида ресурсов, объема работ и цены за единицу вида ресурсов.

*Прочие расходы* по видам работ определяются затратами на содержание строительных машин и механизмов, или их аренду, затраты на вывоз строительного мусора, транспортирование материалов внутри объекта.

*К прочим прямым затратам*: оплата работ по управлению жилищным фондом; расходы по приему, расчету и учету платежей населения расходы, которые предусматривают стоимость услуг специализированных организаций по сбору и вывозу мусора, твердых бытовых отходов и жидких нечистот, вывозу снега, механизированной уборке и поливке территорий, обслуживанию лифтового хозяйства, дератизации и дезинсекции и другое.

*Общеэксплуатационные расходы* представляют собой совокупность затрат по управлению, обслуживанию и организации работ по содержанию и ремонту жилищного фонда:

- административно-хозяйственные расходы: на оплату труда и отчисления работников административно-хозяйственного персонала (АУП, линейного), почтово-телеграфные и телефонные, на содержание вычислительной техники, приобретение канцелярских товаров, командировки, консультационные, аудиторские услуги;

- расходы на обслуживание работников производства: подготовка и переподготовкой кадров, приобретение спецодежды и обуви, содержание служебных помещений;

- расходы по организации работ;

- прочие общеэксплуатационные расходы.

*Внеэксплуатационные расходы* состоят из налогов, сборов, платежей и других обязательных отчислений, установленных в соответствии с законодательством.