



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛАБИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ЛАБИНСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21.12.2021

№ 1311

г.Лабинск

О создании комиссии для проведения оценки размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения для многоквартирных домов, расположенных на территории Лабинского городского поселения Лабинского района

В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (в редакции от 29 июля 2018 года), постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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», постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», руководствуясь приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 апреля 2018 года № 213/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы», постановляю:

1. Создать комиссию для проведения оценки размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения для многоквартирных домов, расположенных на территории

Лабинского городского поселения Лабинского района и утвердить ее состав (далее – комиссия) (приложение № 1).

2. Утвердить положение о порядке установления размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения (приложение № 2).

3. Признать утратившими силу:

1) постановление администрации Лабинского городского поселения Лабинского района от 8 июля 2015 года № 671 «О создании комиссии для проведения оценки стоимости обязательных работ и услуг в многоквартирных домах, расположенных на территории Лабинского городского поселения Лабинского района»;

2) постановление администрации Лабинского городского поселения Лабинского района от 11 января 2021 года № 2 «О внесении изменений в постановление администрации Лабинского городского поселения Лабинского района от 8 июля 2015 года № 671 «О создании комиссии для проведения оценки стоимости обязательных работ и услуг в многоквартирных домах, расположенных на территории Лабинского городского поселения Лабинского района».

4. Отделу делопроизводства администрации (Переходько О.А.) настоящее постановление опубликовать на сайте «Лабинск-официальный» по адресу: <http://лабинск-официальный.рф> и разместить на официальном сайте администрации Лабинского городского поселения Лабинского района <http://www.labinsk-city.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Лабинского городского поселения Лабинского района Сиротина А.Н.

6. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава администрации
Лабинского городского поселения



С.В. Шеремет

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
Лабинского городского поселения
Лабинского района
от 21.12.2021 № 1311

СОСТАВ

комиссии для проведения оценки размера платы за содержание жилого помещения
для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе
способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера
платы за содержание жилого помещения для многоквартирных домов,
расположенных на территории Лабинского городского поселения
Лабинского района

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Сиротин
Алексей Николаевич | - заместитель главы администрации, председатель комиссии; |
| Бондарь
Петр Анатольевич | - начальник отдела жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства администрации, заместитель председателя комиссии; |
| Воробьев
Иван Георгиевич | - ведущий специалист отдела жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства администрации, секретарь комиссии. |
|
Члены комиссии: | |
| Кругликова
Ольга Анатольевна | - ведущий специалист муниципального казенного учреждения «Служба комплексного обслуживания органов местного самоуправления Лабинского городского поселения» (по согласованию); |
| Шараускас
Дмитрий Владимирович | - начальник финансового управления администрации (по согласованию); |
| Новикова
Наталья Семёновна | - начальник планового технического отдела общества с ограниченной ответственностью «Лабинский ЖЭК» (по согласованию); |
| Залесов
Виталий Борисович | - мастер общества с ограниченной ответственностью «УК Четыре сезона» (по согласованию). |

Заместитель главы администрации
Лабинского городского поселения

А.Н. Сиротин

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

УТВЕРЖДЕНО
постановлением администрации
Лабинского городского поселения
Лабинского района
от 21.12.2021 № 1311

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке установления размера платы за содержание жилого помещения
для собственников жилых помещений, которые не приняли решение
о выборе способа управления многоквартирным домом, решение
об установлении размера платы за содержание жилого помещения

1. Настоящее Положение о порядке установления размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме (далее - Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание 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», постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

2. Настоящее Положение определяет:

порядок установления размера платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом;

принципы, методы и организационные основы рассмотрения и установления размера платы за содержание жилого помещения, обеспечивающего содержание общего имущества в многоквартирном доме.

3. Основные принципы установления размера платы за содержание жилого помещения:

3.1. Достижение баланса интересов нанимателей жилых помещений и отдельных категорий собственников помещений в многоквартирных домах Лабинского городского поселения и организаций, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества

многоквартирного дома, обеспечивающего доступность этих услуг, работ для потребителей и эффективное функционирование указанных организаций.

3.2. Стимулирование снижения производственных затрат, повышение экономической эффективности оказания услуг и применение энергосберегающих технологий организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

3.3. Обеспечение доступности для потребителей информации о размере и порядке формирования размера платы за содержание жилого помещения.

3.4. Установление размера платы за содержание жилого помещения в объеме, необходимом для надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающем безопасные условия проживания граждан в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

4. Установление размера платы за содержание жилого помещения может осуществляться следующими методами:

4.1. Методом экономически обоснованных расходов (затрат) (определение размера платы за содержание жилого помещения осуществляется прямым калькулированием исходя из нормативов материальных, трудовых ресурсов (элементов затрат) и прогнозных цен и тарифов).

4.2. Методом индексации (определение размера платы за содержание жилого помещения осуществляется с учетом прогнозируемого уровня инфляции (индексов-дефляторов).

4.3. Методом аналогов (при определении размера платы за содержание жилого помещения используется информация о стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества в аналогичном многоквартирном доме в сопоставимых условиях).

5. Положение определяет единство состава, классификации и методов учета затрат при определении стоимости платы за содержание 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. Состав и размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме зависит от перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества.

5.1. 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.

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

5.3. На перечень и состав выполняемых работ по содержанию и 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.

6. При определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества 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.

7. 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.

8. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества 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 9 декабря 1999 года № 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 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Расчетная величина платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме является базовым условием при проведении конкурсов по выбору подрядных и управляющих организаций.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

9. 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 ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расходов на обслуживание работников и т. д.

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.

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

10.1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома.

10.2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

10.3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

10.4. Текущий ремонт общего имущества для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества, подготовка к сезонной эксплуатации.

11. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома 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.

12. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в

состав общего имущества в многоквартирном доме, складываются из расходов на проведение следующих видов работ:

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

13. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме складываются из расходов на проведение следующих видов работ:

уборка мест общего пользования;

мытье окон, мытье и подметание лестничных площадок;

уборка придомовой территории;

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

14. Текущий ремонт общего имущества для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества, подготовка к сезонной эксплуатации выполняется в порядке, установленном общим собранием собственников помещений.

15. 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.

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.

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

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

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

Заместитель главы администрации
Лабинского городского поселения

А.Н. Сиротин