

Уважаемые собственники!

Анализ обращений граждан наглядно показал, насколько назрела необходимость более активно заниматься жилищным просвещением собственников помещений в многоквартирных домах, которые по причине своей правовой неосведомленности не могут реально защитить свои права, в результате чего недобросовестные руководители управляющих организаций фактически «грабят» собственников и нанимателей жилых помещений, собирая с них огромные суммы платежей за содержание и ремонт жилья, но в лучшем случае лишь для видимости оказывая минимум услуг и выполняя незначительные ремонтные работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов.

Структура платы за содержание и ремонт жилого помещения

В части 1 ст. 153 ЖК РФ закреплена общая обязанность граждан и организаций своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Однако законодатель разделяет обязанность по оплате за жилое помещение для нанимателя и для собственников жилого помещения.

Так, если в части 3 ст. 678 ГК РФ и в пункте 5 части 3 ст. 67 ЖК РФ для нанимателя жилого помещения предусмотрена обязанность по оплате за жилое помещение, то собственники помещений в многоквартирном доме, являющиеся одновременно долевыми собственниками всего общего имущества в таком доме, в соответствии со ст. 249 ГК РФ, а также части 3 ст. 30 и части 1 ст. 39 ЖК РФ обязаны соразмерно со своей долей в общем имуществе участвовать в издержках по его содержанию и сохранению.

Таким образом, законодатель ограничивает обязанность собственников помещений по оплате за жилое помещение их издержками по содержанию и сохранению общего имущества в многоквартирном доме. Именно поэтому в статье 154 ЖК РФ определены разные структуры платы за жилое помещение, которые включают в себя:

а) для нанимателей жилого помещения:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) плату за коммунальные услуги.

б) для собственника помещения в многоквартирном доме:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги.

Значит, как наниматели жилых помещений, так и собственники помещений в многоквартирном доме обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно площади занимаемого жилого помещения (для нанимателей) и своей доле в праве общей собственности на это общее имущество (для собственников помещений) путем внесения **платы за содержание и ремонт жилого помещения**.

Но в отличие от собственников помещений наниматели жилых помещений не несут расходы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а собственники помещений, в отличие от нанимателей, не несут расходы по оплате за пользование жилым помещением.

В частях 1 и 2 статьи 154 ЖК РФ определяется также структура **платы за содержание и ремонт жилого помещения**, которая включает в себя:

- а) плату за услуги и работы **по управлению** многоквартирным домом;
- б) плату за услуги и работы **по содержанию общего имущества** в многоквартирном доме;
- в) плату за услуги и работы **по текущему и капитальному ремонту общего имущества** в многоквартирном доме.

Следует обратить внимание на то, что во всех случаях говорится о двух составляющих: **об услугах и о работах**.

В соответствии с пунктом 3 **Указаний** по заполнению в формах федерального статистического наблюдения показателя "Объем платных услуг населению", утвержденными Приказом Росстата от 23.07.2009 № 147, под **услугами** понимаются полезные результаты производственной деятельности, удовлетворяющие определенные потребности граждан, но не воплощающиеся в материально-вещественной форме, на которую могли бы распространяться права собственности (например, ведение учёта, начисление квартплаты, оформление регистрации по месту жительства, выдача справки и т.д.). Соответственно, под **работами** следует понимать результаты производственной деятельности, воплощающиеся в материально-вещественной форме, на которую могут распространяться права собственности (например, ремонтные работы, установка оборудования и т.д.).

Таким образом, **содержание и ремонт жилого помещения** - это деятельность по выполнению целого комплекса определенных **услуг и работ**. Но тут возникает вопрос: какие услуги и работы имеются в виду? Для ответа на поставленный вопрос необходимо обратиться к соответствующим подзаконным актам и методическим рекомендациям.

Так, в п. 11 **Правил содержания общего имущества**, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 перечислены конкретные составляющие **содержания общего имущества**, которые можно систематизировать по следующим группам:

- осмотр общего имущества;
- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг;
- уборка помещений и земельного участка;
- сбор и вывоз бытовых отходов;
- подготовка к сезонной эксплуатации общего имущества;
- текущий и капитальный ремонт общего имущества.

Первые пять мероприятий из данного списка групп соответствуют понятию услуг, являющихся предметом договора возмездного оказания услуг (гл. 39 ГК РФ).

А вот проведение текущего и капитального ремонта - это уже выполнение определенных работ, подпадающих под признаки предмета договора подряда (гл. 37 ГК РФ).

В соответствии с п.18 вышеуказанных Правил содержания общего имущества **текущий ремонт** общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, а также для устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

В соответствии с п. 21 вышеуказанных Правил содержания общего имущества **капитальный ремонт** общего имущества проводится для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

В соответствии с п.24 вышеуказанных Правил содержания общего имущества сведения о составе и состоянии общего имущества, на основании которых должны приниматься решения о проведении соответствующих ремонтных работ, отражаются в технической документации на многоквартирный дом, а именно:

- а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- б) документы (акты) о приемке результатов работ;
- в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

Если разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию получено после 1 июля 2007 г., то к технической документации также относится инструкция по эксплуатации многоквартирного дома установленной формы, которая включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

Несколько сложнее с раскрытием понятия «**управление** многоквартирным домом».

Нормы об управлении многоквартирным домом в Гражданском кодексе РФ не имеется, но есть Глава 53 о доверительном управлении имуществом, в отдельных нормах которой перечисляются функции управления (например, части 2 и 3 ст. 1012, часть 1 ст. 1018, части 1 и 3 ст. 1020 ГК РФ), в полной мере применимые и к услугам по управлению многоквартирным домом. Из указанных норм закона следует, что управленческие функции - это **организация, учёт и контроль**.

А с учетом определенных в ч. 1 ст. 161 ЖК РФ требований к деятельности по управлению многоквартирным домом можно определить управленческие функции как комплекс услуг и работ по **организации, учёту и контролю** деятельности по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг, необходимых для жизнеобеспечения данного многоквартирного дома.

Из анализа Правил содержания общего имущества и Правил предоставления коммунальных услуг можно сделать вывод о том, что к управленческим услугам и работам управляющей организации, которые включаются в оплату за управление домом, в частности, относятся:

- хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам;
- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ;
- заключение договоров на холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение;
- начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, взыскание задолженности по указанным платежам;
- осуществление контроля качества коммунальных услуг;
- диспетчерское обслуживание;
- осуществление регистрационного учета граждан;
- выдача собственникам помещений в многоквартирных домах различных справок;
- информирование собственников помещений об изменении тарифов;
- подготовка предложений о проведении текущего и/или капитального ремонта в многоквартирных домах.

2. Установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

В соответствии со статьёй 156 ЖК РФ в зависимости от способа управления многоквартирным домом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается следующими органами:

а) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, а также для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом - органом местного самоуправления (**ч. 3 ст. 156 ЖК РФ**);

б) в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья, жилищный или иной потребительский кооператив - общее собрание собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (**ч. 7 ст. 156 ЖК РФ**);

в) в ТСЖ и в жилищных кооперативах или иных специализированных потребительских кооперативах - соответственно органы управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализи-

рованного потребительского кооператива в соответствии с их уставами (**ч. 8 ст. 156 ЖК РФ**).

Таким образом, определение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме – это **исключительное право**:

а) собственников помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

б) органов управления товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

в) органов местного самоуправления - для нанимателей жилых помещений, а также для собственников помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Следует отметить, что в соответствии с п.32 Правил содержания общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

Всё, казалось бы, понятно.

Однако в **ч.4 ст. 158 ЖК РФ** говорится о том, что если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Согласно **Правил содержания общего имущества** от 13 августа 2006 г. № 491.

В **пункте 31** указанных Правил говорится о том, что при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ, которые должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

В **пункте 36** указанных Правил говорится о том, что если собственники помещений на общем собрании выбрали способ **непосредственного управления** многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, органы местного самоуправления в соответствии с **частью 4 статьи 158** Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Из вышеуказанных норм закона однозначно следует, что в случае непринятия общим собранием собственников помещений решения об утверждении размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения на очередной год, продолжают действовать размеры, ранее утверждённые решением общего собрания собственников помещений (до тех пор, пока действует договор управления многоквартирным домом), если иное не установлено условиями договора управления многоквартирным домом.

Вот почему управляющая организация, если она не желает осуществлять свою деятельность себе в убыток, прямо заинтересована в том, чтобы все-таки представлять общему собранию собственников помещений свои предложения по тарифам на содержание и ремонт помещений на очередной год.

3. Порядок формирования размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

В соответствии с **частью 1 ст. 156 ЖК РФ** плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, т.е. в соответствии с **частью 1.1 ст. 161 и частью 2 ст. 162 ЖК РФ, Правилами** содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также строительными и санитарными нормами и правилами.

При этом в силу части 3 ст. 162 ЖК РФ обязательными условиями договора управления многоквартирным домом, в частности, являются:

1) указание о составе общего имущества многоквартирного дома, **в отношении которого будет осуществляться управление**, и адрес такого дома (т.е. не допускается в договоре или в приложении к нему просто указывать перечень согласно Правилам содержания общего имущества);

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня (также не допускается указывать общий перечень согласно Правилам содержания общего имущества без учёта НЕОБХОДИМЫХ работ и услуг именно для данного конкретного дома);

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы

Вышеуказанные требования закона прежде всего означают, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть:

а) **ИНДИВИДУАЛЬНЫМ**, исходя из необходимости выполнения **конкретных** видов и объёмов работ **для данного** многоквартирного дома;

б) **ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННЫМ**, т.е. подтверждаться актами обследования многоквартирного дома на предмет определения видов и объёмов необходимых работ (в том числе и ремонтных) и услуг, а также соответствующими финансово-экономическими расчётами и закрепляться в смете расходов оказания услуг и выполнения работ отдельно по управлению многоквартирным домом, по содержанию, по текущему и по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (с учётом положений ч. 2 ст. 154 ЖК РФ)!

Указанная **ОБЯЗАННОСТЬ** управляющей организации по экономическому обоснованию своих предложений о размере платы на содержание и ремонт жилого помещения закреплена в **пункте 31** Правил содержания общего имущества, согласно которому предложения управляющей организации о перечне, объёмах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Обязанность управляющей организации предоставить смету на выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме закреплена также и в ст. 33 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 "О защите прав потребителей", в которой говорится, что составление такой сметы по требованию потребителя или исполнителя обязательно.

Наконец, об обязанности управляющей организации по составлению и предоставлению собственникам помещений плана работы, перечня и стоимости конкретных видов работ и услуг, сметы расходов говорится в **пунктах 11 и 13 Стандарта** раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утверждённого постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 (с изменениями от 10 июня 2011 г., 6 февраля 2012 г.).

Следует отметить, что Федеральным законом от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ **часть 2 статьи 44 ЖК РФ** была дополнена **пунктом 4.1**, согласно которому принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений. Это означает, что теперь, например, даже для замены гайки требуется решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (кроме, конечно, случаев ликвидации аварийных ситуаций). Тем самым законодатель, с одной стороны, оградил собственников помещений, которые должны знать, что делается в отношении их общего имущества, от злоупотреблений со стороны управляющих организа-

ций; с другой стороны, ввёл ещё один механизм обеспечения планирования деятельности управляющей организации и осуществления контроля за выполнением ими обязательств по ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, управляющие организации для решения вопросов, связанных с формированием платы за содержание и ремонт жилого помещения и ее наполнением, **ОБЯЗАНЫ** для принятия собственниками помещений решения об утверждении достаточного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения представить собственникам план работы на очередной год, конкретный перечень и объём работ и услуг с учётом обследования состояния общего имущества дома и сметы расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту на соответствующий год, а также рассчитанных в соответствии с указанными документами экономически обоснованных предложения управляющей организации о размерах на оплату услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Однако непредоставление управляющей организацией плана работ и услуг, перечня ремонтных работ, смет затрат на выполнение работ и услуг и предложений о размерах платы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме не лишает собственников принять решение об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений на очередной год. Поэтому в подтверждение того, что управляющей организации предоставлялась возможность представить свои предложения, при подготовке общего собрания собственников помещений инициатор(ы) проведения общего собрания должны запросить у управляющей организации план работ и услуг, перечень ремонтных работ, сметы затрат на выполнение работ и услуг и предложения о размерах платы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на очередной год.

Оптимальным будет вариант, когда в повестку для голосования будут внесены несколько вариантов размера платы отдельными вопросами для голосования.

4. Рекомендации по расчету размера платы за жилищные услуги

4.1. Расчет платы за услугу «Управление жилым домом»

Плата за услугу «Управление жилым домом» на 1 кв.метр в месяц включает полный перечень управленческих услуг и работ и рассчитывается исходя из затрат на:

- оплату труда штатных работников, количество которых рассчитывается согласно рекомендуемым нормативам;
- оплату страховых взносов во внебюджетные социальные фонды;
- накладные расходы (оплата услуг связи, канцелярские расходы, оплата проезда на общественном транспорте, оплата жилищно-коммунальных услуг офиса, расходы на печать счетов-фактур, налоги и т.д.).

Размер платы за услугу «Управление жилым домом» ($P_{ij}^{УЖФ}$) на 1 кв. метр для i -го жилого помещения j -го многоквартирного дома определяется в следующем порядке:

$$P_{ij}^{УЖФ} = \frac{\text{ФОТ} + (\text{ФОТ} \times K_1)}{S_{\text{общ}}} \times S_{ij} \quad (1.1)$$

где:

ФОТ - суммарные денежные средства управляющей организации на выплату заработной платы с учетом страховых взносов во внебюджетные социальные фонды, рублей в месяц. При этом заработная плата руководителя устанавливается с использованием стоимостной величины минимального потребительского бюджета (МПБ) на члена типовой семьи не выше:

1,5 МПБ - для многоквартирных домов общей площадью до 10 тыс.кв.метров;

2 МПБ - для многоквартирных домов общей площадью до 50 тыс.кв.метров;

3 МПБ - для многоквартирных домов общей площадью до 100 тыс.кв.метров;

K₁ – коэффициент величины накладных расходов от фонда оплаты труда, равный:

0,10 - для многоквартирных домов общей площадью до 10 тыс.кв.метров;

0,08 - для многоквартирных домов общей площадью до 50 тыс.кв.метров;

0,04 - для многоквартирных домов общей площадью до 100 тыс.кв.метров;

$S_{общ}$ – общая площадь жилых помещений, кв.метров;

S_{ij} – общая площадь i -го жилого помещения (квартиры), кв.метров.

Суммарные денежные средства на выплату заработной платы с учётом страховых взносов во внебюджетные социальные фонды (ФОТ) рассчитываются по формуле:

$$ФОТ = ФОТ_y + ФОТ_{yx} K_2 + ФОТ_y \times K_3 + ФОТ_y \times K_4 \quad (1.2),$$

где:

$ФОТ_y$ – фонд заработной платы руководителя, рублей в месяц;

K_2 – коэффициент, характеризующий зависимость ФОТ бухгалтера от ФОТ руководителя $\leq 0,7$;

K_3 - коэффициент, характеризующий зависимость ФОТ паспортистки от ФОТ руководителя, устанавливается в зависимости от обслуживаемой площади:

до 10 тыс.кв.метров $\leq 0,17$;

до 50 тыс.кв.метров $\leq 0,27$;

до 100 тыс.кв.метров $\leq 0,29$;

K_4 - коэффициент, характеризующий зависимость ФОТ главного инженера от ФОТ руководителя $\leq 0,9$.

Управляющим организациям рекомендовано использовать штатное расписание, указанное в таблице 4.1.

Таблица 4.1

Типовое штатное расписание управляющей организации

| Статья затрат | Общая площадь домов | | |
|-----------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| | до 10 тыс. кв. м. | до 50 тыс. кв. м. | до 100 тыс. кв. м. |
| Управляющий | до 1 ед. | до 1 ед. | до 1 ед. |
| Бухгалтер | до 1 ед. | до 1 ед. | до 1 ед. |
| Паспортистка | до 1 ед. | до 1 ед. | до 1 ед. |
| Главный инженер | - | - | до 1 ед. |
| | | | |

Таблица 4.2

Пример расчета стоимости услуги «Управление жилым домом» на 1 кв.метр в месяц при использовании рекомендуемого штатного расписания

| Статья затрат | Общая площадь дома | | |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| | до 10 тыс. кв. метров | до 50 тыс. кв. метров | до 100 тыс. кв. метров |
| ФОТ с начислениями, в том числе з/п, рублей/в месяц: | 22 208,8 | 31 275,0 | 48 815,0 |
| управляющий | 11 887,5 | 15 850,0 | 23 775,0 |
| бухгалтер | 8 321,3 | 11 095,0 | 16 642,5 |
| паспортистка | 2 000,0 | 4 330,0 | 7 000,0 |
| главный инженер | 0,0 | 0,0 | 21 397,5 |
| накладные расходы, в том числе: | 3 050,3 | 4 160,5 | 3 469,3 |
| | | | |
| Итого | 22 509,1 | 35 434,5 | 50 284,3 |
| Стоимость на 1 метр, рублей | 2,25 | 0,71 | 0,52 |

4.2. Расчет платы за услугу «Содержание придомовой территории»

Размер платы за услугу «Содержание придомовой территории» (P_{ij}^T , рублей) в i -том жилом помещении j -го многоквартирного дома включает весь утверждённый общим собранием перечень работ и услуг и определяется по следующей формуле:

$$P_{ij}^T = \frac{(S_{прф}/S_{прн} \times \text{ФОТ дв}j) + (\text{ФОТ дв}j \times S_{прф}/S_{прн} \times K_5)}{S_{j\text{общ}}} \times S_{ij} \quad (4.1.1),$$

где:

$S_{прф}$ – фактическая площадь придомовой территории j -го многоквартирного дома, обслуживаемая дворником/уборочной машиной, кв.метров;

$S_{прн}$ – нормы площади обслуживания придомовой территории одним дворником/уборочной машиной в зависимости от класса территории/рабочей скорости машины, кв. метров (таблица 4.3, таблица 4.4);

ФОТ дв j – фонд заработной платы дворника/водителя уборочной машины, обслуживающего j -й многоквартирный дом с учетом страховых взносов во внебюджетные социальные фонды, рублей в месяц;

K_5 - коэффициент, характеризующий зависимость величины расходов на материалы от фонда оплаты труда дворника/ водителя уборочной машины $\leq 0,06$;

$S_{j\text{общ}}$ – общая площадь жилых помещений j -го многоквартирного дома, кв.метров;

S_{ij} – общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) j -го многоквартирного дома, кв. метров.

Таблица 4.3

Укрупненные нормы обслуживания при ручной уборке территорий многоквартирных домов

| Вид территорий | Укрупненные нормы обслуживания в зависимости от класса территории, кв. метров | | |
|-----------------------------------|---|------|------|
| | I | II | III |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| С усовершенствованным покрытием | 3630 | 3080 | 2500 |
| С неусовершенствованным покрытием | 2860 | 2420 | 1850 |
| Без покрытий | 2340 | 1980 | 1610 |
| Газон | 30 00 | | |

Таблица 4.4

Укрупненные нормы обслуживания при механизированной уборке территорий многоквартирных домов в зимний период

| Типы машин | Профессия | Рабочая скорость машины, км/час | | |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|--------|--------|
| | | 3,5 | 7,0 | 8,0 |
| 1 | 2 | Норма обслуживания, кв.метров | | |
| | | 3 | 4 | 5 |
| Тротуароуборочные машины | водитель автомобиля | 15 100 | 30 400 | 34 700 |
| Машины дорожные | - " - | 30 700 | 61 400 | 70 100 |
| Подметально-уборочные машины | - " - | 20 000 | 40 000 | 45 700 |
| Машины универсальные уборочные | тракторист | 31 700 | 63 500 | 72 500 |

4.3. Расчет платы за услугу «Санитарное содержание помещений общего пользования»

Размер платы за услугу «Санитарное содержание помещений общего пользования» (P_{ij}^n , рублей) в i -том жилом помещении j -го многоквартирного дома включает весь утверждённый общим собранием перечень работ и услуг и определяется по следующей формуле:

$$P_{ij}^n = \frac{(S_{\text{ф}}^y / S_{\text{н}}^y \times \text{ФОТ}_{\text{ж}}^y) + (\text{ФОТ}_{\text{ж}}^y \times S_{\text{ф}}^y / S_{\text{н}}^y \times K_6)}{S_{\text{общ}}^j} \times S_{ij} \quad (5.1),$$

где:

$S_{\text{ф}}^y$ - фактическая уборочная площадь j -го многоквартирного дома, обслуживаемая рабочим по комплексной уборке и содержанию домовладений, кв. метров;

$S_{\text{н}}^y$ - нормы площади обслуживания одним рабочим по комплексной уборке и содержанию домовладений в зависимости от вида оборудования на лестничной клетке, кв.метров (таблица 4.5.);

$\text{ФОТ}_{\text{ж}}^y$ - фонд заработной платы работника по комплексной уборке и содержанию домовладений, обслуживающего j -й многоквартирный дом, с учетом страховых взносов во внебюджетные социальные фонды, рублей в месяц;

K_6 - коэффициент, характеризующий зависимость величины расходов на материалы от фонда оплаты труда рабочего по комплексной уборке и содержанию домовладений, равный $\leq 0,05$;

$S_{\text{общ}}^j$ - общая площадь жилых помещений j -го многоквартирного дома, кв.метров;

S_{ij} - общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) j -го многоквартирного дома, кв.метров.

Таблица 4.5.

Укрупненные нормы обслуживания по уборке лестничных клеток

| Количество этажей в здании | Виды оборудования на лестничных клетках | Нормы обслуживания, кв.метров |
|----------------------------|---|-------------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| от 2 до 5 | Оборудование отсутствует | 790 |
| | Мусоропровод | 620 |
| | Лифт | 830 |
| | Лифт и мусоропровод | 690 |
| от 6 до 9 | Лифт | 950 |
| | Лифт и мусоропровод | 820 |
| от 10 до 16 | Лифт и мусоропровод | 1050 |
| от 16 до 21 | Лифт и мусоропровод | 1180 |

4.4. Расчет платы за услугу «Текущий ремонт внутридомовых санитарно-технических сетей»

Размер платы за услугу «Текущий ремонт внутридомовых санитарно-технических сетей» (P_{ij}^{cc} , рублей) в i -том жилом помещении j -го многоквартирного дома включает полный утверждённый общим собранием перечень работ и услуг и определяется по следующей формуле:

$$P_{ij}^{cc} = \frac{(N_{\text{кв}} / N_{\text{сс}} \times \text{ФОТ}_{\text{ж}}^{cc}) + (N_{\text{кв}} / N_{\text{сс}} \times \text{ФОТ}_{\text{ж}}^{cc} \times K_7)}{S_{\text{общ}}^j} \times S_{ij} \quad (6.2.1),$$

где,

$N_{\text{кв}}$ – количество квартир в j -м многоквартирном доме;

$N_{\text{сс}}$ – нормативное количество квартир обслуживаемых слесарем-сантехником (таблица 4.6.);

$\text{ФОТ}_{\text{ж}}^{cc}$ – фонд заработной платы слесаря-сантехника, обслуживающего j -й многоквартирный дом, с учетом страховых взносов во внебюджетные социальные фонды, рублей в месяц;

K_7 – коэффициент, характеризующий зависимость величины расходов на материалы для обслуживания внутридомовых санитарно-технических сетей от фонда оплаты труда слесаря-сантехника, равный 0,4;

S_{ij} – общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) j -го многоквартирного дома, кв. метров;

$S_j^{общ}$ – общая площадь жилых помещений j -го многоквартирного дома, кв.метров.

Таблица 4.6.

Укрупненные нормы по обслуживанию и ремонту систем отопления, водоснабжения и водоотведения

| Наименование основных профессий рабочих | Единица измерения | Срок эксплуатации зданий, лет | | |
|---|--------------------|-------------------------------|-------------|----------|
| | | до 10 | от 11 до 30 | свыше 31 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Слесарь - сантехник | | | | |
| водопровод, канализация, квартира без ванн и горячего водоснабжения | квартира | - | - | 375 |
| водопровод, канализация при наличии ванн без горячего водоснабжения | квартира | - | 325 | 325 |
| водопровод, канализация, горячее водоснабжение | квартира | 450 | 375 | 310 |
| центральное отопление от ТЭЦ или квартальной котельной | площадь, кв.метров | 41000 | 39000 | 37000 |

4.5. Расчет платы за услугу «Текущий ремонт внутридомовой системы центрального отопления».

В текущий ремонт и содержание сетей центрального отопления» (P_{ij}^{CO} , рублей) в i -том жилом помещении j -го многоквартирного дома включается полный утверждённый общим собранием перечень работ и услуг и определяется по следующей формуле:

$$P_{ij}^{CO} = \frac{((S_j^{общ} + S_{ф}^{моп} \times 0,4) / S_{н}^{сно} \cdot \Phi OT_j^{cc}) + (\Phi OT_j^{cc} \times (S_j^{общ} + S_{ф}^{моп} \times 0,4) / S_{н}^{сно} \times K_8)}{S_j^{общ}} \times S_{ij} \quad (6.3.1),$$

где:

$S_j^{общ}$ – общая площадь жилых помещений j -го многоквартирного дома, кв.метров;

$S_{ф}^{моп}$ – фактическая общая площадь мест общего пользования (межэтажные лестничные клетки, лестницы, коридоры) и нежилых помещений j -го многоквартирного дома, кв.метров. При этом общая площадь мест общего пользования и нежилых помещений учитывается с коэффициентом 0,4;

$S_{н}^{сно}$ – нормы обслуживания по обслуживанию и содержанию сетей центрального отопления на одного слесаря-сантехника, кв.м. (таблица 4.6)

ΦOT_j^{cc} – фонд заработной платы слесаря – сантехника, обслуживающего j -й многоквартирный дом, с учетом страховых взносов во внебюджетные социальные фонды, рублей/в месяц.

K_8 - коэффициент, характеризующий зависимость величины расходов на материалы для обслуживания содержания сетей центрального отопления от фонда оплаты труда слесаря-сантехника, равный 0,4;

S_{ij} – общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) j -го многоквартирного дома, кв. метров.

4.6. Расчет платы за услугу «Текущий ремонт и содержание жилого дома»

Плата за услугу «Текущий ремонт зданий» рассчитывается исходя из затрат на:

- оплату труда рабочих, занятых текущим ремонтом жилого дома;
- оплату страховых взносов во внебюджетные социальные фонды;
- величину затрат на материалы, инвентарь, спецодежду;

- накладные расходы (оплата услуг связи, приобретение канцтоваров, оплата проезда на общественном транспорте).

Размер платы за услугу «Текущий ремонт жилых зданий» (P_{ij}^{TP3} , рублей) в i -том жилом помещении j -го многоквартирного дома включает полный утверждённый общим собранием перечень услуг и работ и определяется по следующей формуле:

$$P_{ij}^{TP3} = \frac{(\Phi OT_{j}^{TP} \times (N_{KP} \times S_j^{KP} / 1\ 000 + N_P \times S_j^{TP} \times / 1\ 000)) + (\Phi OT_{j}^{TP} \times N_{KP} \times S_j^{KP} / 1000 + N_P \times S_j^{TP} \times 0,4 / 1000) \times K^{MatTP}}{S_j^{общ}} \times S_{ij} \quad (7.1),$$

где:

ΦOT_{j}^{TP} - фонд заработной платы рабочих, занятых текущим ремонтом j -го многоквартирного дома, с учетом страховых взносов во внебюджетные социальные фонды, рублей в месяц;

N_{KP} - норматив численности кровельщиков, значение определяется по **таблице 4.7.**;

S_j^{KP} - общая площадь кровли j -го многоквартирного дома, кв.метров;

N_P - норматив численности рабочих, определяемой согласно **таблице 4.7.**;

S_j^{TP} - общая площадь j -го многоквартирного дома (общая площадь квартир, общая площадь мест общего пользования (межэтажные лестничные клетки, лестницы, коридоры), общая площадь нежилых помещений). При этом общая площадь мест общего пользования и нежилых помещений учитывается с коэффициентом 0,4;

K^{MatTP} – коэффициент, учитывающий величину затрат на материалы, инвентарь, спец-одежду, равный 0,35;

$S_j^{общ}$ – общая площадь жилых помещений j -го многоквартирного дома, кв.метров;

S_{ij} – общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) j -го многоквартирного дома, кв. метров.

Таблица 4.7

Укрупненные нормативы численности по ремонту конструктивных элементов жилых зданий

| Наименование профессий рабочих | Единица измерения | Нормативная численность на единицу измерения, человек | | |
|---|--|---|--------------------------------|--|
| | | кирпичные и каменные здания | крупнопанельные блочные здания | деревянные здания и из других материалов |
| Кровельщик (при расчете использовать только одну норму на кровельщика в зависимости от типа кровли) | 1000 кв.метров кровли из кровельной стали | 0,0685 | | |
| | 1000 кв.метров кровли из рубероида, толя и других рулонных материалов | 0,0763 | | |
| | 1000 кв.метров кровли из шифера, асбоцемента, черепицы и прочих материалов | 0,0595 | | |
| Маляр строительный | 1000 кв.метров общей площади | 0,02048 | 0,02295 | 0,02485 |
| Плотник | 1000 кв.метров общей площади | 0,03065 | 0,00539 | 0,03487 |
| Стекольщик | 1000 кв.метров общей площади | 0,027 | | |
| Столяр строительный | 1000 кв.метров общей площади | 0,02493 | 0,00888 | 0,04185 |

| | | | | |
|--------------------|------------------------------|---------|--------|---------|
| Штукатур | 1000 кв.метров общей площади | 0,0197 | 0,0018 | 0,02277 |
| Электрогазосварщик | 1000 кв.метров общей площади | 0,01631 | | 0,0162 |

Примечание:

Настоящими нормативами предусмотрено выполнение комплекса работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту конструктивных элементов жилых зданий, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций.

Нормы установлены для домов со сроком эксплуатации от 11 до 30 лет.

При обслуживании домов со сроком службы до 10 лет к нормативам численности применяется коэффициент 0,9; при обслуживании домов со сроком эксплуатации свыше 30 лет - 1,1.

4.7. Дератизация

Дератизация представляет собой процедуру истребления грызунов, являющихся источниками инфекционных заболеваний, путем обработки помещений (чердаков, подвалов, стволов мусоропроводов) с применением отравленных приманок.

Размер платы за услугу «Дератизация» (P_{ij}^D , рублей) в i -том жилом помещении j -го многоквартирного дома включает полный утверждённый общим собранием перечень работ и услуг и определяется по следующей формуле:

$$P_{ij}^{ГРЗ} = \frac{(S_j^{обп} \times H_d / 100\ 000 \times \Phi O T_{j^D}) + (\Phi O T_{j^D} \times (S_j^{обп} \times H_d / 100\ 000) \times K_9)}{S_j^{общ}} \times S_{ij} \quad (8.1),$$

где:

$S_j^{обп}$ – общая площадь обрабатываемых помещений j -го многоквартирного дома, кв.метров (подвалы, чердаки, подъезды);

H_d – норматив численности дезинфектора на 100 тыс.кв.метров (таблица 4.8.);

$\Phi O T_{j^D}$ – фонд заработной платы дезинфектора, обслуживающего j -й многоквартирный дом, с учетом страховых взносов во внебюджетные социальные фонды, рублей/в месяц;

K_9 - коэффициент, характеризующий зависимость величины расходов на материалы для дератизации от фонда оплаты труда дезинфектора, равный $\leq 0,4$;

$S_j^{общ}$ – общая площадь жилых помещений j -го многоквартирного дома, кв. метров.

Таблица 4.8.

Норматив численности дезинфектора (в зависимости от периодичности проведения дератизации)

| Показатель | Ед. измерения | Периодичность выполнения работ и услуг в год | | |
|-------------------------------|---|--|----------------------|---------------------|
| | | максимальная (24 раза) | оптимальная (12 раз) | необходимая (6 раз) |
| Норматив численности, человек | на 100 тыс.кв.метров обрабатываемых помещений | 1,75 | 0,88 | 0,44 |