



НАРОДНЫЙ
КОНТРОЛЬ
В СФЕРЕ ЖКХ



ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ

Семинар 2-2018: Плата за содержание жилого помещения в многоквартирном доме.

ДОКЛАДЧИК:

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИССИИ ПО ЖКХ, ЭКОЛОГИИ И БЕЗОПАСНОСТИ
ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВЕННОЙ ПАЛАТЫ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА

ИВАНОВ ДМИТРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ



Тема семинара

Плата за содержание жилого помещения в многоквартирном доме. Экономическое обоснование ее размера.
Начисления за коммунальные ресурсы, расходующиеся на общедомовые нужды.



План семинара

Часть 1. Плата за содержание жилого помещения в многоквартирном доме. Что требует законодательство?

Часть 2. Экономическое обоснование размера платы за содержание жилого помещения.

Часть 3. Начисления за коммунальные ресурсы, расходуемые на общедомовые нужды.



Плата за содержание жилого помещения в МКД. Что требует законодательство?

ЧАСТЬ 1



Платить мы обязаны

Согласно ч. 1 ст. 158 ЖК РФ Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения.



Согласно ст. 154 ЖК РФ Плата за жилое помещение включает в себя:

Плату за содержание жилого помещения (чаще всего называют «Платой за содержание и текущий ремонт» или «Жилищной услугой»),

Плату за коммунальные услуги,

Плату за капитальный ремонт.



Согласно п.2 ч.1 ст. 154 ЖК РФ Плата за содержание жилого помещения включает в себя:

Управление,

Содержание и текущий ремонт,

Коммунальные услуги на общедомовые нужды (ОДН).



Кто определяет размер платы?

Согласно ч. 7 ст. 156 ЖК РФ Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ либо ЖСК, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, за исключением той части платы, которая предназначена для оплаты коммунальных услуг, использованных на общедомовые нужды.



Кто определяет размер платы?

Если же в доме создано ТСЖ или ЖСК, то в этом случае согласно ч.8 ст. 156 ЖК РФ Размер обязательных платежей и (или) взносов членов ТСЖ/ЖСК, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД, определяется органами управления ТСЖ/ЖСК в соответствии с уставом ТСЖ/ЖСК.



Кто определяет размер платы?

Если же собственники самостоятельно не утвердили размер платы за содержание жилого помещения, то в этом случае, согласно ч.4 ст. 158 ЖК РФ, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.



Как определяется размер платы?

Согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.



Согласно пункту 10 Правил № 491 (утв. ПП № 491 от 13.08.2006), эти требования:

Соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД;

Безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества;

Доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен дом, в том числе для инвалидов;

Соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, и иных лиц;

Постоянную готовность инженерных коммуникаций, и другого оборудования, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме;

Поддержание архитектурного облика дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции дома;

Соблюдение требований законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.



Согласно пункту 41 Правил № 491:

При определении размера платы за содержание 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. **Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.**



Бывают случаи, когда размер платы за содержание может быть разным для разных помещений в доме:

Решение Конституционного суда РФ от 29.01.2018 № 5-П/2018 по делу о проверке конституционности положений статей 181.4 и 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина С.А.Логинова.



Экономическое обоснование размера платы за содержание жилого помещения.

ЧАСТЬ 2



Плата не определяется с потолка!

Размер платы за содержание жилого помещения должен зависеть от того в каком состоянии находится общедомовое имущество в жилом доме, должен зависеть от параметров этого дома, и должен зависеть от того какое качество обслуживания дома и периодичность оказания услуг хотят жители.



Плата не определяется с потолка!

Соответственно, размер тарифа утверждается основании утвержденного перечня работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, который является составной частью договора управления.



Основа для перечня, установленного в договоре:

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден постановлением Правительства РФ от 3.04.2013 г. N 290.



Как утверждается перечень:

Проект перечня составляется и представляется собственникам управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответственно, а в случае непосредственного управления - одним из таких собственников (п.5 ПП от 15.05.2013 г. N 416)



Как утверждается перечень:

В целях подтверждения необходимости работ, предусмотренных проектом перечня, УК по требованию собственников обязана представить акт обследования технического состояния дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (п.6 ПП от 15.05.2013 г. N 416).



Как утверждается перечень:

В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень (п.7 ПП от 15.05.2013 г. N 416),



Как утверждается перечень:

Перечень должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (п.8 ПП от 15.05.2013 г. N 416).



В нормальном перечне:

Написаны только те работы и услуги, которые должны делаться для дома,

Для каждой работы или услуги указана периодичность, цена за единицу выполняемой работы, плановый объем работ.



Как рассчитывается стоимость той или иной услуги в перечне?

Стоимость услуг = з/плата + страховые взносы + материалы, инвентарь, спецодежда + прибыль + НДС(кроме УСН),

Расчет ведётся на основе методических рекомендаций, профстандартов, отраслевых тарифных соглашений и справочников.



Прежде чем рассчитывать плату за управление, посмотрим, что входит в данную услугу в соответствии с п.4 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416



В услугу управления МКД входит:

Работа с технической документацией,

Сбор информации о собственниках, нанимателях и арендаторах общедомового имущества,

Подготовка предложений по содержанию и ремонту, разработка перечня, его финансовое обоснование, подготовка предложений о сдаче в аренду ОДИ, обеспечение ознакомления собственников с проектами этих документов.



В услугу управления МКД входит:

Организация собраний, подготовка необходимых документов.

Работа с РСО,

Организация оказания услуг и выполнения работ (работа с подрядчиками), сюда же можно отнести и аварийно-диспетчерское обслуживание (раздел IV Правил № 416),

Взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления,

Обеспечение контроля и работа с заявками.



Как рассчитывается плата за управление? Три способа:

Рассчитывается общий объем затрат на управление МКД и делится между ними пропорционально площади (размер платы за управление в р./кв.м. одинаков для всех домов),

Объем затрат считается индивидуально для каждого дома,

Берется некий абстрактный % от тарифа и УК пытается с ним работать.



Начисления за
коммунальные ресурсы,
расходуемые на
общедомовые нужды.

ЧАСТЬ 3



Часть 9.1 статьи 156 ЖК РФ

9.1. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.



Часть 9.2 статьи 156 ЖК РФ

9.2. Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды... ..необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации...



№ 73-ФЗ от 29.03.2016

часть 10 статьи 12

При первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД их размер **не может превышать норматив** потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года. Для первоначального включения расходов, указанных в [части 9](#) настоящей статьи, в плату за содержание жилого помещения **не требуется решение общего собрания собственников** помещений в МКД.



Нормативы ОДН

Сейчас в городе Красноярске действуют нормативы, утвержденные постановлением Правительства Красноярского края от 17.05.2017 № 271-п



КАК РАССЧИТЫВАЕТСЯ ПЛАТА ЗА ОДН?

Норматив умножают на общую площадь помещений общего пользования в доме (чердаки, подвалы, подъезды и т.п.),

Полученное число делят на суммарную площадь всех квартир и помещений в доме, и умножают на площадь вашей квартиры,

Далее, получившееся умножают на тариф.



КАК РАССЧИТЫВАЕТСЯ ПЛАТА ЗА ОДН?

Фактически это формула 15 Приложения III к
Правилам оказания коммунальных услуг (утв. ПП от
06.05.2011 № 354)

$$N_{i\text{ОДН.5}} = N_{\text{ОДН}} \times S_{\text{ОИ}} \times \frac{S_i}{S_{\text{Об}}}$$



Послесловие



Остаток остается у УК

Если, выполняя обязательства по договору управления УК затратила фактически меньше средств, чем было рассчитано при установлении тарифа на жилое помещение, и при этом все работы и услуги по дому оказывались надлежащего качества, сэкономленные средства остаются в распоряжении управляющей компании (ч. 12 ст. 162 ЖК РФ).

При этом, в той же части ЖК РФ отмечено, что договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Наш сайт: нкжкх.рф

Адрес нашей приемной:

г. Красноярск, ул. Горького д. 10

(вход со двора, вход во двор со стороны ул. Ленина),

Телефон нашей приемной:
(391) 288-16-10



**НАРОДНЫЙ
КОНТРОЛЬ
В СФЕРЕ ЖКХ**



**ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ**

