


ШКОЛА ЖКХ

Плата за содержание и текущий ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме

Лекция 6

Сайт: комижкх.рф
Группа
контакте: vk.com/komi_gkh
Ютуб-канал: Коми ЖКХ

 ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ

ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ:

- Плата за содержание жилого помещения (чаще всего называют «Платой за содержание и текущий ремонт» или «Жилищной услугой»),
- Плата за коммунальные услуги,
- Плата за капитальный ремонт.

ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ:

- ▶ Плата за услуги, работы по управлению МКД,
- ▶ Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД,
- ▶ Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД. (т. н. ОДН).

п.2 ч.1 ст. 154 ЖК РФ

КТО УТВЕРЖДАЕТ РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ?

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме (ч. 7 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,

Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества (ч.8 ст. 156 ЖК РФ)

Если собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (ч.4 ст. 158 ЖК РФ)

КАК ЭТО ПРОИСХОДИТ ОБЫЧНО?

Есть некий средний размер платы «по городу»,

УК умножает этот размер платы на площадь с которой собирает плату и узнает сколько денег она получит,

Потом УК «втискивается» в получившийся бюджет.

КАК ЭТО ДОЛЖНО ПРОИСХОДИТЬ?

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

ЧТО ЭТО ЗА ТРЕБОВАНИЯ?

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг); □
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

п.10 ПП № 491 от 13.08.2006

РАЗМЕР ПЛАТЫ ИНДИВИДУАЛЕН ДЛЯ КАЖДОГО ДОМА И ЗАВИСИТ ОТ ЕГО ХАРАКТЕРИСТИК

РАЗМЕР ПЛАТЫ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ УТВЕРЖДЕН БЕЗ УТВЕРЖДЕНИЯ ПЕРЕЧНЯ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ МКД

КАК ЭТО ПРОИСХОДИТ ОБЫЧНО?

В лучшем случае тариф разделяют на управление, содержание и текущий ремонт

имущества в многоквартирном доме:

4.2.1. На момент заключения настоящего договора размер платы за выполнение работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества (размер платы за содержание и ремонт) составляет 18,15 руб. с кв.м. общей площади помещения собственника в месяц (в т.ч. НДС).

4.2.2. Стоимость услуг по управлению многоквартирным домом устанавливается в размере 10 % от размера платы за содержание и ремонт (в т.ч. НДС).

Доля средств, направляемых за содержание общего имущества, устанавливается в размере 62 % от размера платы за содержание и ремонт.

Доля средств, направляемых на текущий ремонт общего имущества, устанавливается в размере 18 % от размера платы за содержание и ремонт.

Итого 100%.

Шифр	Наименование работ	Ед.изм.	Всего в доме	Необходимо сделать (по результатам осмотра)	Плановая цена за ед., руб.	Принятая периодичность (раз в год)	Плановый объем работ	Плановая стоимость работ (без НДС)	Плановая стоимость работ (с НДС)	Расчетный тариф, руб.	Примечания
1. Содержание и ремонт общего имущества		м2						1026672,6	1211473,7	18,4	
1.1. Содержание		м2						779470,6	919775,32	13,97	
1.1.1. Конструктивные элементы зданий		м2						14491,75	17100,27	0,26	
1.1.1.1. Кровля и водосточные системы		м2						4906,48	5789,65	0,09	
110010	Осмотр кровли с проверкой состояния слуховых окон	1000 м2 кровли	0,86		597,45	1	0,86	513,81			
110011	Очистка кровли от мусора с прочисткой ливнев. канализации	м2 кровли	863		2,04	1	863	1760,52			
110014	Очистка чердаков от мусора	м2 черд.	863		3,05	1	863	2632,15			
1.1.1.2. Фундамент, стены, фасады,		м2						9585,27	11310,62	0,17	
120701	Осмотр фундаментов, стен, фасадов, перекрытий, окон	1000 м2 общ.пл.	0,86		804,25	2	1,72	1383,31			
120014	Очистка подвала от мусора	м2 подв.	863		7,15	1	863	6170,45			
120010	Проверка состояния (открытие, закрытие) продухов в цоколях зданий	шт	34		59,75	1	34	2031,5			
1.1.2. Внутридомовые инженерные системы		м2						131800,39	155524,45	2,37	
1.1.2.1. Сантехнические системы		м2						58722,37	69292,39	1,06	
1.1.2.1.1. Система ХВС		м2						4653,02	5490,56	0,08	
210018	Осмотр системы водоснабжения здания	1000 м2 подв. пом.	0,86		157,74	12	10,32	1627,88			
210110	Плановая ревизия вентилях ХВС	шт	17		98,66	1	17	1677,22			
210101	Плановая ревизия задвижек ХВС	шт	4		336,97	1	4	1347,88			

КАК ФОРМИРУЕТСЯ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ?

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. N 290.

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 многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме - одним из таких собственников.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, товарищество или кооператив по требованию собственников помещений в многоквартирном доме 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.

В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень.

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.

КАК ФОРМИРУЕТСЯ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ?

Обследование МКД



Проект перечня



Размер платы