



**НАРОДНЫЙ
КОНТРОЛЬ
В СФЕРЕ ЖКХ**



**ОБЩЕСТВЕННАЯ
ПАЛАТА
КРАСНОЯРСКА**

Семинар 12-2019: Экономическое обоснование размера платы за услуги управляющей компании

Докладчик:

Председатель комиссии по городскому хозяйству и экологии
Общественной палаты города Красноярск

Иванов Дмитрий Владимирович

План семинара

- Про коммунальные услуги, потребляемые при содержании общедомового имущества,
- Расчет платы за содержание,
- Расчет платы за управление,
- Порядок утверждения тарифа.

Структура платы за содержание жилого помещения (п. 2 ч. 1 ст. 154 ЖК РФ):

- Плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом,
- Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме,
- Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Про коммунальные услуги, потребляемые при содержании общедомового имущества

Про ОДН

Коммунальные услуги, потребляемые при содержании общедомового имущества (ч. 9.1 ст. 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...

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)

$$V_i^{\text{ОДН.5}} = N^{\text{ОДН}} \times S^{\text{ОИ}} \times \frac{S_i}{S^{\text{Об}}}$$

Если в доме есть общедомовые приборы учета и мы не хотим платить по нормативу (ч. 9.2 статьи 156 ЖК РФ)

- Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных услуг на ОДН по решению общего собрания собственников МКД может рассчитываться:
- 1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- 2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Тут должен быть пример

- В соответствии с требованиями абзаца 3 пункта 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416, прошу предоставить мне следующую информацию:
 - письменную информацию, за 2017 – 2018 календарные годы, о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, электроснабжения по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии),
 - - письменную информацию, за 2017 – 2018 календарные годы, о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объемах (количестве) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг,
 - - письменную информацию, за 2017 – 2018 календарные годы, о объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Расчет платы за содержание

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 на 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.

Методы расчета тарифов

- Метод экономически обоснованных расходов (затрат),
- Метод индексации тарифов,
- Метод сравнения аналогов,
- Метод доходности инвестированного капитала,
- Метод долгосрочной индексации необходимой валовой выручки.

Методические рекомендации

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ 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»

Что они рекомендуют

- 3.3. Размер платы за содержание жилого помещения в МКД рекомендуется определять по типам многоквартирных домов посредством расчета среднего значения размеров платы за содержание жилого помещения, в однотипных МКД, расположенных на территории субъекта РФ, в составе которого находится муниципальное образование, действующих на момент осуществления расчета (определения) размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме и не предусматривающих дополнительных работ и услуг (далее - среднее значение размеров платы).

Метод экономически обоснованных расходов (затрат)

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.

Пример. Исходные данные:

- 9 этажей, 1 подъезд,
- 151 квартира,
- 5488,2 м² площадь квартир,
- 624,9 м² площадь помещений общего пользования,
- 2011,8 м² площадь придомовой территории,
- По 863 м² площади чердака и подвала.

Работа уборщицы

- Минимальная ставка 9200 р/мес (Отраслевое тарифное соглашение),
- Уровень квалификации 2 (Профстандарт Рабочий по комплексной уборке территории относящейся к общему имуществу МКД, 1075н от 21.12.2015 г.)
- Тарифный коэффициент от 1.45 до 2.65.
- Зарплата 13340 – 24380 р. (без налогов)

Работа уборщицы

- МДК 2-02.01 Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда,
- От 6 и до 9 этажей, с лифтом и мусоропроводом на 1 уборщицу полагается уборка 820 м² один раз в день.

Работа уборщицы

- $624,9 \text{ м}^2$ (площадь подъезда) / 820 м^2 (норматив) = 0,76 ставки уборщицы.
- $0,76 * 20000(17400 \text{ на руки}) * 130,2\%$ (отчисления в фонды) = 19790,4 р на оплату труда уборщицы.
- 5000 р в месяц затраты на инвентарь, спецодежду, расходные материалы.
- Итого 24790,4 р в мес.

Работа уборщицы

- $24790,4 * 12 / 624,9 * 365 = 1,3$ р.
- - цена уборки 1 м² подъезда 1 раз. Используется в Актах.
- $24790,4 / 5488,2 = 4,51$ р.
- - цена услуги за месяц в структуре тарифа на содержание общего имущества.

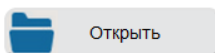
Попробовать посчитать самому:

- <http://mingkhsk.ru/grazhdanam/soderzhanie-mkd/>

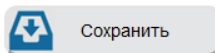


Разработчик Калькулятора жилищных услуг ЗАО «Центр муниципальной экономики и права»

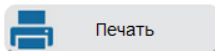
Чтобы воспользоваться калькулятором жилищных услуг необходимо:



Открыть



Сохранить



Печать



Добавить работы

Итого по смете:

Трудовые ресурсы, руб.:	8506.00	Накладные расходы, руб.:	8097.00
Материальные ресурсы, руб.:	4394.00	Прибыль, руб.:	2204.00
Машины/механизмы, руб.:	0.00	ИТОГО, руб.:	23205.00

Расчет стоимости 1 кв.м. в месяц:

Общая площадь МКД, кв.м.	14208,40	Стоимость на 1 кв.м. в месяц, руб.	0.14
--------------------------	----------	------------------------------------	------

	№ п/п	Наименование работ	Измеритель	Кол-во ед. изм.	Периодичность в год	Труд. ресурсы, руб.	Матер. ресурсы, руб.	Маш. мех., руб.	Накл. расходы, руб.	Прибыль, руб.	Стоимость, руб.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Сезонная подготовка и периодические осмотры											
	1	Проверка работоспособности и смазка отключающих устройств	1 устройство	2	2	286,68	0,00	0,00	272,92	58,76	618,32
Содержание мест общего пользования											
	2	Мытье лифтов (в доме с лифтами и мусоропроводом)	100 м2 лифтов	0.18	365	8220,38	4394,67	0,00	7825,53	2146,42	22587,00

Расчет платы за управление

Что входит в управление МКД? (п.4 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416)

- Работа с технической документацией,
- Работа с населением,
- Подготовка предложений по содержанию и ремонту,
- Организация собраний,
- Работа с РСО,
- Организация оказания услуг и выполнения работ (работа с подрядчиками),
- Взаимодействие с ОГВ,
- 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.

Порядок утверждения тарифа

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.**

п. 31 Правил № 491

- Управляющая организация обязана представить собственникам помещений в таком доме предложение о размере платы за содержание жилого помещения в МКД не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания, посредством размещения такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

п. 31 Правил № 491

- В предложении УО о размере платы за содержание жилого помещения в МКД **должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения**, а в случае, если размер такой платы превышает размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, установленный органом местного самоуправления, - в том числе обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности их выполнения.

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.

Следующие семинары в 2019 году

Следующие семинары в 2019 году:

- **16 октября** – Защищаем свои права в ЖКХ через суд.
- **30 октября** – Договор управления многоквартирным домом.

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),
ул. Юности д. 39А, пр. Свободный д. 58

Телефон:

(391) 288-16-10