

Порядок
определения размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей
жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых
помещений государственного или муниципального жилищного фонда, а также для
собственников жилых помещений в многоквартирном доме, не принявших решение
о выборе способа управления, и собственников, не принявших решение
об установлении размера платы за содержание жилого помещения

Статья 1. Общие положения

1. Настоящий Порядок определяет механизм установления и изменения размера платы за содержание жилого помещения в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления, предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Установлению в соответствии с настоящим Порядком подлежит:

1) размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее – наниматели);

2) размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме для собственников жилых помещений (далее – собственники), не принявших решение о выборе способа управления;

3) размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме для собственников жилых помещений, не принявших на общем собрании решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения на следующий период договорных отношений.

3. Размер платы за содержание жилого помещения определяется как сумма платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 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 (далее – коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

1) Определение размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме осуществляется исходя из минимального перечня работ и услуг, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения» (далее – Минимальный перечень), без включения в нее платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

2) Определение размера платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов и тарифов, утвержденных в

соответствии с законодательством Российской Федерации, и отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

4. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Статья 2. Принципы и методы определения платы за содержание жилого помещения

1. Основными принципами определения размера платы за содержание жилого помещения являются:

- 1) соблюдение баланса интересов участников жилищных правоотношений;
- 2) обеспечение доступности для потребителей услуг информации о размере и порядке формирования платы за содержание жилого помещения;
- 3) определение размера платы за содержание жилого помещения в объеме, необходимом для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающем безопасные условия проживания граждан в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;
- 4) повышение экономической эффективности оказания услуг и применение энергосберегающих технологий организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

2. Основным методом определения платы за содержание жилого помещения является метод экономически обоснованных расходов, обеспечиваемый соблюдением следующих условий:

- 1) при определении платы учитываются расходы управляющих организаций по управлению многоквартирными домами;
- 2) размер платы определяется в зависимости от установленного состава, периодичности и порядка выполнения работ;
- 3) затраты на материальные ресурсы базируются на действующих нормах и нормативах расхода материалов, топлива, энергии, запасных частей в расчете на единицу услуги;
- 4) расходы на оплату труда определяются в соответствии с нормами действующего законодательства.

3. Дополнительным методом определения платы за содержание жилого помещения является метод аналогов, который применяется в случаях отсутствия данных по установленному размеру платы за содержание жилого помещения или для вновь принятых в эксплуатацию жилых домов, т.е. использования данных по установленному размеру платы для многоквартирных домов аналогичных категорий.

Статья 3. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда

1. Определение размера платы за содержание жилого помещения осуществляется в отношении многоквартирных домов, находящихся в муниципальной собственности.

2. Определение размера платы за содержание жилого помещения осуществляет Департамент экономического развития администрации города Южно-Сахалинска (далее –

Департамент) на основании информации организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами (далее – организации), размещенной в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, а при ее отсутствии в указанной системе – информации, находящейся в Государственной жилищной инспекции Сахалинской области, посредством письменного обращения в данный орган.

3. В случае отсутствия необходимых сведений для определения размера платы за содержание жилого помещения, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, Департамент запрашивает необходимую информацию у организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в том числе:

1) сведения о технической характеристике и эксплуатационных показателях многоквартирного дома;

2) перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества помещений в многоквартирном доме.

4. Плата за содержание жилого помещения в многоквартирном доме для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда устанавливается сроком на год с возможностью проведения в течение последующих 2-х лет ее индексации с учетом индекса потребительских цен, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на плановый период (далее – индекс потребительских цен).

Статья 4. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда

1. Определение размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», носит заявительный характер.

2. Для определения платы или пересмотра действующей платы организация, обслуживающая жилищный фонд, или уполномоченное общим собранием собственников лицо (далее - заявитель) представляет в Департамент заявление с предложением по установлению или изменению платы за содержание жилого помещения.

3. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) пояснительная записка, обосновывающая необходимость установления, изменения размера платы за содержание жилого помещения, предложения об их уровне;

2) расчеты, подтверждающие размер платы за содержание жилого помещения, с экономическим обоснованием расходов по каждому виду работ, услуг и т.д.;

3) копия приказа об учетной политике;

4) копии бухгалтерской отчетности по состоянию на последнюю отчетную дату;

5) план мероприятий по снижению затрат;

6) копии договоров управления жилищным фондом, утвержденный перечень объемов работ и услуг, условий и периодичности их оказания и выполнения, информацию об установленном размере платы по многоквартирным домам;

7) документы, подтверждающие технические характеристики многоквартирного дома:

а) адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, материал стен (панельный, шлакоблочный, деревянный и другие);

б) площадь жилых и нежилых помещений (служебных помещений), площадь мест общего пользования (крыш, подвалов и т. д.), в том числе лестниц, лестничных клеток;

в) сведения о площадках для сбора мусора и контейнерах;

г) площадь и характеристика земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, в том числе убираемая площадь отдельно по видам покрытия.

4. В случае непредставления заявителем каких-либо документов, указанных в части 3 настоящей статьи, Департамент в течение 5 рабочих дней письменно извещает заявителя о необходимости представления недостающих документов и устанавливает срок 5 рабочих дней для их представления.

5. В случае, если в ходе анализа представленных заявителем документов возникает необходимость уточнения сведений, содержащихся в них, Департамент запрашивает дополнительные сведения и документы, в том числе подтверждающие фактически произведенные расходы в предыдущем периоде действия платы за содержание жилого помещения (копии договоров, копии счет-фактур, копии актов выполненных работ).

Срок представления таких сведений 7 рабочих дней со дня поступления запроса заявителю.

6. В случае, если заявитель в сроки, указанные в части 4 и 5 настоящей статьи, не представил недостающие документы, Департамент готовит письменный отказ в рассмотрении заявления и прилагающегося к нему пакета документов и направляет его заявителю в течение 5 рабочих дней со дня окончания указанного срока.

7. В случае представления всех документов, указанных в части 3 настоящей статьи, Департамент подготавливает заключение по расчетам, готовит предложения по установлению размера платы за содержание жилого помещения в течение 30 календарных дней с момента регистрации заявления.

8. Плата за содержание жилого помещения в многоквартирном доме для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда устанавливается сроком на год с возможностью проведения в течение последующих 2-х лет ее индексации с учетом индекса потребительских цен.

Статья 5. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об утверждении размера платы за содержание жилого помещения

1. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется по типам многоквартирных домов посредством расчета среднего значения размеров платы за содержание жилого помещения, утвержденного исходя из Минимального перечня, общими собраниями собственников помещений в однотипных многоквартирных домах, расположенных на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», действующих на момент осуществления определения размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме и не предусматривающих дополнительных работ и услуг (далее – среднее значение платы).

2. Тип многоквартирного дома определяется исходя из его конструктивных и технических характеристик, степени благоустройства и перечня инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

3. При осуществлении определения средних значений размеров платы используется информация о принятых общими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах решениях об утверждении платы за содержание жилого помещения исходя из Минимального перечня и не предусматривающих дополнительных работ и услуг, размещенная в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, а при ее отсутствии в указанной системе – информация, находящаяся в Государственной жилищной инспекции Сахалинской области, посредством обращения в данный орган.

В случае непредставления необходимых сведений для определения размера платы за содержание жилого помещения, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, Департамент запрашивает необходимую информацию у организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

4. Среднее значение размеров платы в отношении каждого типа многоквартирных домов определяется как отношение суммы размеров платы за содержание жилого помещения в однотипных многоквартирных домах к количеству таких многоквартирных домов, принятому для расчета.

5. Плата за содержание жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается сроком на год с возможностью проведения в течение последующих 2-х лет ее индексации с учетом индекса потребительских цен.

Статья 6. Порядок определения предельных индексов изменения 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. Предельный индекс изменения 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, определяется равным индексу потребительских цен.

Статья 7. Заключительные положения

1. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается сроком не менее чем на год, но не более чем на три года.

2. Размер платы устанавливается в рублях на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц.

3. По результатам рассмотрения вопроса об установлении размера платы за содержание жилого помещения Департамент готовит проект решения Городской Думы города Южно-Сахалинска.