Приложение 2
к решению Городской Думы
города Южно-Сахалинска
от 26.10.2016 № 612/32-16-5

Порядок
установления 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

Статья 1. Общие положения

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением 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 ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», 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 порядке их оказания и выполнения».

2. Настоящий Порядок определяет принципы, методы и организацию работы при установлении размера платы за содержание жилого помещения в целях реализации полномочий органов местного самоуправления в соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Установлению в соответствии с настоящим Порядком подлежит:

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

3) размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме для собственников, не принявших решение на их общем собрании об ее установлении.

4. Размер платы за содержание жилого помещения для собственников и нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается сроком не менее чем на год.

5. Установление размера платы за содержание жилого помещения муниципального жилищного фонда осуществляется до принятия бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» на очередной финансовый год.

Статья 2. Цели, принципы и методы установления платы за содержание жилого помещения

1. Настоящий Порядок разработан в целях реализации полномочий органов местного самоуправления по установлению размера платы за содержание жилого помещения в соответствии с действующим законодательством.

2. 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.

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

1) при расчете платы за содержание жилого помещения учитываются расходы управляющих организаций по управлению многоквартирными домами;

2) размер платы за содержание жилого помещения определяется в зависимости от установленных 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.

4. Дополнительным методом установления платы за содержание жилого помещения является метод индексации, в соответствии с которым размер платы за содержание жилого помещения, установленный с использованием метода экономически обоснованных расходов, пересматривается с учетом индексов-дефляторов, установленных Минэкономразвития России.

Статья 3. Порядок предоставления документов при установлении размера платы за содержание жилого помещения

1. 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 ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

2. Для установления платы за содержание жилого помещения организация, обслуживающая жилищный фонд, или уполномоченное общим собранием собственников лицо представляет в Департамент экономического развития администрации города Южно-Сахалинска (далее по тексту – Департамент), не менее чем за три месяца до даты окончания текущего периода действия платы за содержание жилого помещения, заявление с предложением по установлению платы за содержание жилого помещения.

В заявлении указываются сведения, содержащие технические характеристики многоквартирного дома, включая:

1) адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир с указанием суммарной доли собственности, материал стен (панельный, шлакоблочный,

деревянный и другие);

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

3) сведения о площадках для сбора мусора и контейнерах;

4) сведения о кадастровом номере (при его наличии), площадь и характеристика земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, в том числе убираемая площадь раздельно по видам покрытия.

3. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) пояснительная записка, обосновывающая необходимость установления 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;

3) копия приказа об учетной политике (для юридического лица);

4) копии бухгалтерской отчетности по состоянию на последнюю отчетную дату (для юридического лица);

5) план мероприятий по снижению затрат;

6) копии протоколов решений общего собрания собственников об утверждении перечней, объемов работ и услуг, условий и периодичности их оказания и выполнения, об установленном размере платы по многоквартирным домам.

По многоквартирным домам, где доля муниципального жилищного фонда составляет до 50 %, протокол предоставляется с отметкой уполномоченного лица, выступающего на собрании от имени городского округа «Город Южно-Сахалинск» в качестве собственника жилых помещений;

7) учредительные документы для юридического лица;

8) копию лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

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 представления заявителем указанных документов.

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 срок, указанный в частях 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. По результатам рассмотрения вопроса об установлении размера платы за содержание жилого помещения Департамент готовит проект решения Городской Думы.

9. Согласованный проект решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения представляется администрацией города Южно-Сахалинска на рассмотрение в Городскую Думу.