

Пояснительная записка

к проекту решения Собрания депутатов Миасского городского округа «О внесении изменений в решение Собрания депутатов Миасского городского округа от 26.11.2021 г. № 6 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда и отдельных категорий собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Миасского городского округа» (далее – проект Решения Собрания депутатов)

В связи с протестом прокурора города Миасса от 11.05.2022 г. № 29-2022 на решение Собрания депутатов Миасского городского округа от 26.11.2021 г. № 6 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда и отдельных категорий собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Миасского городского округа» (далее – Решение от 26.11.2021 г. № 6), предлагается к рассмотрению проект решения Собрания депутатов Миасского городского округа «О внесении изменений в решение Собрания депутатов Миасского городского округа от 26.11.2021 г. № 6 платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда и отдельных категорий собственников жилых помещений в многоквартирных домах (далее – МКД), расположенных на территории Миасского городского округа» (далее – МГО).

Статьями 156, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по установлению размера платы за содержание жилого помещения (далее – размер платы) для нанимателей муниципального жилья и собственников жилых помещений, не принявших на общем собрании решения об установлении размера платы или способа управления МКД возложена на органы местного самоуправления.

Учитывая доводы прокурора города Миасса по приведению Решения от 26.11.2021 г. № 6 в соответствии с требованиями федерального законодательства Российской Федерации, предлагается протест прокурора города Миасса от 11.05.2022 г. № 29-2022 удовлетворить и внести изменения в Решение от 26.11.2021 г. № 6, а именно:

- Приложение № 1 к Решению от 26.11.2021 г. № 6 изложить в новой редакции, согласно приложению к проекту Решения Собрания депутатов (сравнительная таблица изменений, предлагаемых для внесения в Приложение № 1 к Решению от 26.11.2021 г. № 6 - прилагается);

- признать утратившим силу Приложение № 2 к Решению от 26.11.2021 г. № 6 «Размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения».

В приложении к проекту Решения Собрания депутатов - устанавливаются размеры платы: 1) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Миасского городского округа; 2) для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом; 3) для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

В связи с тем, что размер платы в Приложении № 2 к Решению от 26.11.2021 г. № 6 не предусматривал группы многоквартирных домов в зависимости от типа благоустройства и технических характеристик дома, в том числе наличие мусоропровода, наличие/отсутствие газового оборудования, вентиляцию, общедомовых приборов учета энергоресурсов, а также с учетом протеста прокурора города Миасса от 11.05.2022 г. № 29-2022 предлагается признать Приложение № 2 утратившим силу.

С учетом протеста прокурора города Миасса предлагается действие Приложения № 1 к Решению от 26.11.2021 г. № 6, предусматривающее 16 основных групп МКД с размером платы на содержание жилья в зависимости от типа благоустройства и технических характеристик МКД распространить, в том числе для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, представленное в новой редакции к проекту Решения Собрания депутатов.

В настоящее время количество МКД, в которых не выбран способ управления, составляет 41 МКД, площадью 71,4 тыс. м². До применения размера платы, установленного Приложением № 1 к Решению от 26.11.2021 г. № 6, количество МКД, в которых не выбран способ управления, составляло 97 МКД, площадью 97,6 тыс. м². Общая площадь муниципального жилого фонда в настоящее время составляет 32,2 тыс. м².

Следует отметить, что в настоящее время собственники жилых помещений МКД практически не активно выполняют свои обязанности по утверждению размера платы за содержание жилого помещения. Выборочный анализ данных по МКД, предоставленных МУП «Расчетный центр», в части количества МКД, в которых собственниками приняты решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения, показал, что собственники 320 из 409 МКД приняли на своих общих собраниях решения об установлении своего индивидуального размера платы за жилое помещение. 89 МКД применяют размер платы, установленный Решением от 26.11.2021 г. № 6 (12,41 руб./м², 17,16 руб./м²). Общее число многоквартирных домов в Миасском городском округе 1 063 шт.

Расчеты размера платы за содержание жилого помещения выполнены на основании нижеперечисленных нормативных правовых документов действующего законодательства в сфере ЖКХ, а именно:

1. Жилищный кодекс РФ.
2. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «Правила предоставления коммунальных услуг».
3. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
4. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила 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» (далее – Правила 491).
5. Приказ Минстроя России от 06.04.2018 г. №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».
6. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МКД 2-03.2003, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.
7. Распоряжение Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы от 26.12.2012 г. № 05-14-535/2 «О нормативах численности персонала управляющих организаций и организаций, осуществляющих работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».
8. Федеральный закон от 07.03.2018 г. № 41 «О внесении изменений в статью 1 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда».
9. Приказ Госстроя РФ от 31.03.1999 г. № 81 «Об утверждении методических рекомендаций по организации оплаты труда работников жилищно-коммунального хозяйства (Практическое пособие)».
10. Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утверждены приказом Госстроя России от 09.12.1999 г. № 139.
11. Налоговый кодекс РФ.
12. Постановление Конституционного Суда РФ № 38-П от 07.12.2017 г., согласно которому районные коэффициенты и процентные надбавки, начисляемые в связи с работой в местностях с особыми климатическими условиями, начисляются сверх установленного федеральным законом МРОТ.
13. Расчет расходов на спецодежду и инструмент сотрудников, осуществляющих работы, необходимых для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций выполнен

согласно Распоряжению Департамента жилищно-коммунального хозяйства г. Москвы № 05-14-400/3 от 19.12.2013 г.

14. Постановление Министерства труда РФ от 24.06.1996 г. № 38 «Об утверждении норм обслуживания для рабочих, занятых на работах по санитарному содержанию домовладений» (для расчета нормативной численности рабочих, требующихся для содержания мусоропроводов).

15. Приказ Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 28.12.2000 г. № 303 «Об утверждении методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда» (далее – Методические рекомендации).

В соответствии с рекомендациями пунктов 3.2, 3.3 приказа Минстроя России от 06.04.2018 г. № 213/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по установлению платы за содержание жилого помещения для собственников, которые не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения...» были произведены расчеты среднего размера платы за жилое помещение, исходя из обязательного минимального перечня услуг и работ, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», основанного на перечне обслуживаемого общедомового имущества для многоквартирного дома.

Принцип расчета размера платы установлен Методическими рекомендациями (Приказ Минстроя от 28.12.2000 г. № 303, далее – Методические рекомендации № 303) и заключается в расчете среднего размера платы для жилищного фонда, состоящего из множества домов.

С учетом Методических рекомендаций № 303, были выполнены обосновывающие расчеты необходимых затрат на обслуживание МКД с учетом требований минимального перечня работ, действующих тарифов и цен, нормативов, договоров, МРОТ. Расчеты выполнены на исходных расчетных данных управляющей организации, имеющей на обслуживании значительное количество МКД (135 ед.) с различной этажностью от 2 до 9 этажей и со всеми видами конструктивных особенностей. Такие конкретизированные расчеты по финансово-экономическим показателям за 2020 год определенной организации с необходимой оптимальной структурой обслуживающего персонала достаточны для принятия результатов расчетов, как средневзвешенных по Округу.

Минимальный размер платы для собственников жилых помещений в МКД, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы по фактическим расходам устанавливается для МКД со всеми коммунальными услугами, без лифта, с местами (площадками) накопления твердых коммунальных отходов, без газа, без ОПУ в размере 18,59 руб./м² с ростом на 6,18 руб./м² от ранее установленного 12,41 руб./м² и максимальный размер платы МКД со всеми коммунальными услугами, с газом, с лифтом, с мусоропроводом, с ОПУ предлагается в размере 25,37 руб./м² с ростом на 8,21 руб./м² от ранее установленного 17,16 руб./м².

Минимальный размер платы: 1) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Миасского городского округа; 2) для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, остается на прежнем уровне в диапазоне от 18,59 руб./м² до 25,37 руб./м².

Для справки, нормативный экономически обоснованный размер платы за содержание жилого помещения, рассчитанный по нормативной численности работников управляющих организаций, приходящихся на обслуживаемые общедомовые площади, и соответствующим расходам на заработную плату по действующему МРОТ, по нормативным расходам на материалы, инструмент, спецодежду, по нормативным общеэксплуатационным расходам на организацию работы управляющей организации, составляет в диапазоне от 32,70 руб./м² до 40,92 руб./м².

Таким образом, с целью сдерживания роста платы за содержание жилого помещения МКД в обосновывающих расчетах приняты не нормативные, а фактические оптимальные

затраты на выполнение работ по техническому обслуживанию и содержанию общедомового имущества МКД, работ и услуг по управлению МКД.

Расчеты размера платы за жилое помещение выполнены для 16 основных групп МКД, имеющим одинаковый состав общедомового имущества, таких как:

1 группа МКД с газовым оборудованием (с обслуживанием внутридомового газового оборудования специализированными организациями), без установленных общедомовых приборов учета энергоресурсов

1.1 оборудованные лифтом, с мусоропроводом

1.2 без лифта, с мусоропроводом

1.3 оборудованные лифтом, с местами (площадками) накопления твердых коммунальных отходов

1.4 без лифта, с местами (площадками) накопления твердых коммунальных отходов

2 группа МКД с газовым оборудованием (с обслуживанием внутридомового газового оборудования специализированными организациями), с установленными общедомовыми приборами учета энергоресурсов

2.1 оборудованные лифтом, с мусоропроводом

2.2 без лифта, с мусоропроводом

2.3 оборудованные лифтом, с местами (площадками) накопления твердых коммунальных отходов

2.4 без лифта, с местами (площадками) накопления твердых коммунальных отходов

3 группа МКД без газового оборудования, без установленных общедомовых приборов учета энергоресурсов

3.1 оборудованные лифтом, с мусоропроводом

3.2 без лифта, с мусоропроводом

3.3 оборудованные лифтом, с местами (площадками) накопления твердых коммунальных отходов

3.4 без лифта, с местами (площадками) накопления твердых коммунальных отходов

4 группа МКД без газового оборудования, с установленными общедомовыми приборами учета энергоресурсов

4.1 оборудованные лифтом, с мусоропроводом

4.2 без лифта, с мусоропроводом

4.3 оборудованные лифтом, с местами (площадками) накопления твердых коммунальных отходов

4.4 без лифта, с местами (площадками) накопления твердых коммунальных отходов

Таким образом, в рамках Минимального перечня услуг и работ по обслуживанию общедомового имущества в расчетах размеров платы за жилое помещение были учтены основные конструктивные особенности МКД в зависимости от наличия или отсутствия какого либо оборудования в составе общего имущества (размеры платы за содержание жилого помещения с расчетом устанавливаемых в приложении проекта Решения Собрания депутатов - прилагается).

Расчитанные размеры платы за содержание жилого помещения позволят органу местного самоуправления проводить конкурсы по отбору управляющей организации для отказных МКД, а также будет стимулом для собственников жилых помещений данных категорий МКД активно выполнять свои обязанности по выбору управляющих организаций, пересмотру и установлению размера платы за содержание жилых помещений в их домах уже вместе с выбранной управляющей организацией.

Кроме того, действующим законодательством в состав платы за содержание жилого помещения включены расходы на оплату холодной и горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также на отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - ОДН). Плата за ОДН зависит от общей площади МКД, площади общедомового имущества, норматива ОДН в зависимости от благоустройства МКД, от тарифов на коммунальные услуги и определяется индивидуально по каждому дому по факту оказанных услуг. Количество, стоимость коммунальных ресурсов на ОДН рассчитывается по соответствующим формулам, предусмотренным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

Согласно положениям пункта 2 части 1 и пункта 1 части 2 статьи 154, части 1 статьи 156 ЖК РФ о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме с 1 января 2017 года следует, что ОДН на содержание общедомового имущества включаются только в состав платы за содержание жилого помещения, а не в размер платы и рассчитываются дополнительно к установленному размеру платы за содержание жилого помещения.

На основании вышеизложенного, с учетом протеста прокурора города Миасса от 11.05.2022 г. № 29-2022 на Решение от 26.11.2021 г. № 6, а также в связи с изменением действующего законодательства РФ с целью соблюдения баланса интересов участников жилищных правоотношений предлагается рассмотреть и принять предложенный проект Решения Собрании депутатов по внесению изменений в утвержденное Решение Собрании депутатов от 26.11.2021 г. № 6.

Приложение:

- сравнительная таблица изменений, предлагаемых для внесения в Приложение № 1 к Решению от 26.11.2021 г. № 6 - на 1 л. в 1 экз.
- размеры платы за содержание жилого помещения с расчетом устанавливаемых в приложении проекта Решения Собрании депутатов МГО - на 2 л. в 1 экз.
- перечень МКД, в которых не выбран способ управления - на 1 л. в 1 экз.

Заместитель Главы Округа
(по городскому хозяйству
и капитальному строительству)



О.В. Карлов