

Финансово-экономическое обоснование

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).

Предлагается в приложении к проекту Решения Собрания депутатов - установить размеры платы для следующих категорий: 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.

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».
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 09.12.99 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 19.12.2013г.

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 28.12.2000г. № 303 «Об утверждении методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда» (далее – Методические рекомендации).

За основу расчета принят обязательный минимальный перечень услуг и работ, установленный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04. 2013 г. № 290, с учетом с рекомендаций пунктов 3.2, 3.3 приказа 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», и с учетом Методических рекомендаций (Приказ Минстроя от 28.12.2000 г. № 303, далее – Методические рекомендации № 303).

Принцип расчета размера платы установлен Методическими рекомендациями № 303 и заключается в расчете среднего размера платы для жилищного фонда, состоящего из множества домов.

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.

Кроме того, нормативный экономически обоснованный размер платы за содержание жилого помещений, 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.

Обоснование общей потребности в финансовых средствах на содержание и ремонт жилищного фонда в Методических рекомендациях производится через нормативную себестоимость, которая отражает нормативные затраты, сгруппированные по экономическим элементам и статьям калькуляции на содержание жилого помещения в многоквартирном доме с различной степенью благоустройства (прилагается), а именно:

Пункт 2.1. Определение нормативных затрат на ремонт конструктивных элементов жилых зданий (работы по поддержанию в исправном состоянии элементов жилого здания, заданных параметров и режимов работы его конструкций и технических устройств: технический осмотр, подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации, техническое обслуживание и текущий восстановительный ремонт конструктивных элементов зданий (фундаменты и подвальные помещения, стены, перекрытия, крыши, оконные и дверные заполнения, перегородки, лестницы, балконы, крыльца, полы и др.);

Затраты по этой статье себестоимости складываются из следующих элементов:

- оплата труда рабочих, выполняющих ремонт конструктивных элементов жилых зданий (кровельщики, плотники, столяры, штукатуры, маляры, каменщики) по действующему МРОТ;
- отчисления на социальные нужды;
- затраты на материалы;
- прочие расходы по ремонту конструктивных элементов жилых зданий (спецодежда, инструмент).

Пункт 2.2. Определение нормативных затрат на ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования (ремонт и обслуживание систем водоснабжения (включая горячее), теплоснабжения, электроснабжения, канализации и другого инженерного оборудования МКД);

Затраты по этой статье себестоимости складываются из следующих элементов:

- оплата труда рабочих, выполняющих ремонт и обслуживание внутридомового оборудования (слесари – сантехники, электромонтеры, электрогазосварщики) по действующему МРОТ;
- отчисления на социальные нужды;
- материалы;
- прочие прямые расходы по ремонту и обслуживанию внутридомового инженерного оборудования (спецодежда, инструмент).

В эту статью включены затраты по выполнению договорных работ со сторонними специализированными организациями – по обслуживанию лифтов, внутридомовых газовых сетей, систем вентиляции и дымоудаления, по обслуживанию общедомовых приборов учета энергоресурсов.

Пункт 2.3. Определение нормативных затрат на благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий (уборка придомовой территории, содержание и уборка мест общего пользования МКД; дезинсекции и дератизации; озеленение; содержание мест накопления ТКО);

Эта статья себестоимости должна отражать нормативные расходы по уборке придомовой территории, а также содержанию и уборке мест общего пользования МКД; дезинсекции и дератизации; озеленению; вывозу твердых бытовых отходов; другие расходы по обеспечению санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории.

Затраты по этой статье себестоимости складываются из следующих элементов:

- оплата труда рабочих, занятых благоустройством и обслуживанием жилых домов и придомовой территории (дворники) по действующему МРОТ;
- отчисления на социальные нужды;
- материалы;
- прочие расходы по обеспечению санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории (спецодежда, инструмент).

Пункт 2.4. Затраты на организацию и обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы;

- оплата труда слесарей - сантехников, электромонтеров, диспетчеров, водителей) по действующему МРОТ;

- отчисления на социальные нужды;

- материалы, ГСМ;

- прочие расходы (спецодежда, инструмент)

Пункт 2.5. Определение общеэксплуатационных расходов (совокупность затрат по управлению, обслуживанию и организации работ по содержанию и ремонту жилищного фонда).

Затраты по данным статьям себестоимости складываются из следующих элементов:

- расходов на оплату труда работников административно-хозяйственного персонала, а именно: расходы на оплату труда работников аппарата управления, линейного персонала и рабочих, осуществляющих хозяйственное обслуживание административных помещений;

- отчислений на социальные нужды указанных категорий работников;

- расходов административно-хозяйственного персонала (почтово-телеграфные и телефонные, на содержание вычислительной техники, приобретение канцелярских товаров, командировки, консультационные, аудиторские услуги), направленные на бесперебойную деятельность аппарата управления;

- амортизационных расходов по начислению износа основных фондов (кроме жилищного фонда), расходов по проведению всех видов ремонта служебных зданий, сооружений, машин, оборудования, инвентаря и другого имущества, относящегося к основным средствам подрядчика.

- расходы, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров, на приобретение специальной одежды и обуви, охрану труда и технику безопасности, содержание служебных помещений, предоставляемых работникам.

Пунктом 6 Минимального перечня работ и услуг также установлено, что в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны:

- обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;

- вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

- своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

- осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

- организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

- организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;

предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

Нормативная себестоимость (руб./м²) определяется делением полной суммы затрат на общую площадь жилья - сумму жилых и нежилых помещений в МКД.

Следует обратить внимание на то, что расчеты себестоимости работ произведены по нормативной и фактической численности обслуживающего персонала.

Пример:

- себестоимость проведения работ по обслуживанию несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов при нормативной численности обслуживающих рабочих в 44 человека составляет 10,32 руб./м², но из-за большой величины расходов в обосновывающем расчете принимаются фактически работающие люди в количестве 15 чел. с соответствующими затратами в размере 1,94 руб./м².

- себестоимость надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения в составе общего имущества МКД при нормативной численности рабочих в количестве 35 человек с учетом стоимости договорных работ, входящих в данную группу расходов, составляет 18,22 руб./м². В обосновывающем расчете принимаются фактически работающие люди в количестве 18 человек с учетом тех же расходов на выполнение договорных работ уже в размере 11,06 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.

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. Основные отличия такого перечня общедомового имущества для малоэтажных и многоэтажных домов заключается в наличии или отсутствии лифтов, наличии мусоропроводов или контейнерных площадок, наличии или отсутствии газового оборудования, в наличии или отсутствии общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

На основании обосновывающих расчетов затрат по всем видам услуг и работ по содержанию вышеперечисленного общедомового имущества МКД разработаны 16 калькуляций затрат на содержание жилого помещения для определенных групп МКД.

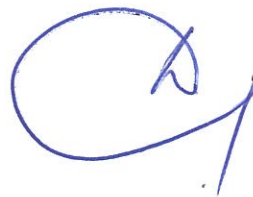
Приложение:

- расчеты размера платы содержание общедомового имущества основных групп МКД - на 16 л. в 1 экз.

- калькуляция затрат на работы (услуги) по управлению МКД - на 1 л. в 1 экз.

- мониторинг платы за содержание жилого помещения по Челябинской области в 2022 году - на 1 л. в 1 экз.

Начальник Управления ЖКХ,
энергетики и транспорта



Р.А. Комаров