



**ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
И ЭНЕРГЕТИКИ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ**

ПРИКАЗ

**Об утверждении методических рекомендаций
по определению размера платы за содержание жилого помещения, с учетом
перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего
содержания общего имущества в многоквартирном доме**

33-Пр-144
22.11.2019

г. Ханты-Мансийск

Во исполнение пункта 4.1. перечня поручений Губернатора автономного округа по итогам совещания 15 мая 2019 года с представителями управляющих и ресурсоснабжающих организаций, общественных советов по вопросам ЖКХ при муниципальных образованиях, исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, Ассоциации «ЖКХ Контроль Югры», Югорского фонда капитального ремонта многоквартирных домов **п р и к а з ы в а ю:**

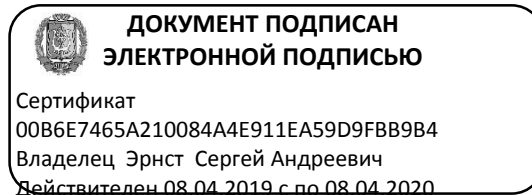
1. Утвердить:

1. Методические рекомендации по определению размера платы за содержание жилого помещения, с учетом перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Рекомендации) согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Отделу жилищной инфраструктуры (Чергинцев А.А.) направить Рекомендации главам муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

И.о. директора
Департамента



С.А. Эрнст

Методические рекомендации

по определению размера платы за содержание жилого помещения, с учетом перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии с изменениями, внесенными в Жилищный кодекс РФ, с 1 января 2017 года плата за содержание жилого помещения включает в себя две составляющие:

1) плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее по тексту - плата за содержание общего имущества);

2) плату 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 по тексту - плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества).

В соответствии с порядком, установленным Жилищным кодексом РФ, размер платы за содержание общего имущества определяется для собственников помещений в **каждом многоквартирном доме соразмерно перечню, объемам и стоимости работ (услуг)** по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, подлежащих выполнению (оказанию) в период, на который устанавливается размер платы за содержание общего имущества (ч.2 ст. 154 ЖК РФ, ч.1 ст. 156 ЖК РФ, ч.2 и ч.3 ст. 162 ЖК РФ).

Поскольку размер платы за содержание общего имущества устанавливается в целях осуществления расчетов за выполненные работы и оказанные услуги по договору управления многоквартирным домом (далее по тексту - договор), то соответствующие отношения являются двухсторонними, при которых размер платы за содержание общего имущества (за исключением отдельных случаев, прямо указанных в ч.3 ст. 156 и ч.4 ст. 158 ЖК РФ) определяется коллективно-договорным способом, то есть **с участием обеих сторон договора** - собственников помещений в многоквартирном доме и управляющей организации. При этом:

- у собственников помещений возникает обязанность утвердить на общем собрании перечень и объемы работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также соответствующий им размер платы за содержание общего имущества (п.35 Правил № 491, пп.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ, ч.7 ст. 156 ЖК РФ);

- у управляющей организации - подготовить и внести на рассмотрение и утверждение общему собранию собственников помещений предложение о перечне, объемах и стоимости требующихся к выполнению работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также

сформированный исходя из этих показателей размер платы за содержание общего имущества (ч.7 ст. 156 ЖК РФ, ч. 1 ст. 164 ЖК РФ).

Очевидно, что собственники помещений смогут исполнить свои обязанности (провести общее собрание по утверждению перечня, объемов, стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и размера платы за содержание общего имущества) только при наличии соответствующей информации, полученной от управляющей организации.

Таким образом, в рассматриваемых отношениях **первичны - предложения управляющей организации и вторично - общее собрание собственников помещений.**

В разделах 1 - 4 настоящих Рекомендаций представлены рекомендации по подготовке управляющими организациями предложений собственникам помещений в многоквартирном доме о перечне, объемах и стоимости работ, услуг, выполняемых по договору управления многоквартирным домом, и определению размера платы за содержание общего имущества.

Учитывая, что в отношении платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в Жилищном кодексе РФ предусмотрен специальный порядок её определения (отличающийся от общеустановленного подхода к установлению размера платы за услуги, работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме), данный порядок отдельно рассмотрен в разделе 5 настоящих Рекомендаций.

1. Количественные показатели работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом

1.1. Основы определения перечня и объёмов работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1.1.1. Факторы, характеризующие объект управления

Каждый многоквартирный дом отличается собственным набором характеристик и свойств, которые определяются широким спектром различных факторов, характеризующих как непосредственно сами здания, так и территорию, на которой они расположены. К таким факторам, прежде всего, относятся:

- эксплуатационные характеристики дома (год постройки, степень физического износа и технического состояния общего имущества);
- конструктивные особенности и степень благоустройства дома (материалы стен, наличие и состав внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, вентилирования и кондиционирования воздуха, телекоммуникационных систем, лифта, мусоропровода, домофона и т.п.);
- наличие в общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка и его площадь;
- благоустроенность этого земельного участка (наличие зон отдыха, игровых и спортивных площадок, малых форм и т. п.), состояние твердого дорожного покрытия проездов и тротуаров, виды зеленых насаждений и т. д.

Для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме требуются соответствующие ресурсы (трудовые, материальные, финансовые и др.), величина которых может варьироваться в различном диапазоне в зависимости от многих факторов, основными из которых являются:

- состав общего имущества в многоквартирном доме;
- исходное состояние многоквартирного дома, уровень ущерба, наносимого объекту недвижимости проживающими в нем гражданами и иными пользователями помещений, геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома, требуемый собственниками помещений уровень комфортности проживания и т. д.

Таким образом, для каждого отдельного многоквартирного дома требуется самостоятельная программа управления, учитывающая все особенности такого объекта недвижимости и прилегающего к нему земельного участка, а также потребности собственников помещений в безопасных и комфортных условиях проживания.

1.1.2. Многоквартирный дом как объект управления (эксплуатации)

В программу управления многоквартирным домом по договору с управляющей организацией включаются услуги по управлению

многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Состав общего имущества в многоквартирном доме установлен ст. 36 ЖК РФ, Правилами № 491, согласно которым имущество, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, представляет собой следующие группы объектов:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, технические подвалы, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и др.),

2) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома,

3) внутридомовые инженерные системы, используемые для предоставления коммунальных услуг, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, включая общедомовые приборы учета используемых энергетических ресурсов, домофоны¹, коллективную антенну и т. п.;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

5) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В соответствии с п.1 Правил № 491 состав общего имущества в многоквартирном доме определяется:

а) собственниками помещений в таком доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях осуществления регионального государственного жилищного надзора;

в) органами местного самоуправления - в целях осуществления муниципального жилищного контроля, а также в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ.

¹ Не относятся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- система домофона, приобретенная и установленная по инициативе и за счет собственников отдельных помещений в многоквартирном доме (например, помещений одного подъезда);
- устройства системы домофона, обеспечивающие двустороннюю аудио и другую связь (видео переговорные устройства, ответные пульта для связи посетителя с абонентом), дистанционное управление подъездной дверью (абонентские или внутренние блоки, коммуникационные линии и электропроводка внутри помещения), а также магнитные ключи, предназначенные для индивидуального обслуживания каждого конкретного помещения, подключенного к такой связи

При определении состава общего имущества в многоквартирном доме используются сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр), а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

В общем виде объект управления, относительно которого определяются количественные показатели работ, услуг, представлен на рис. 1.

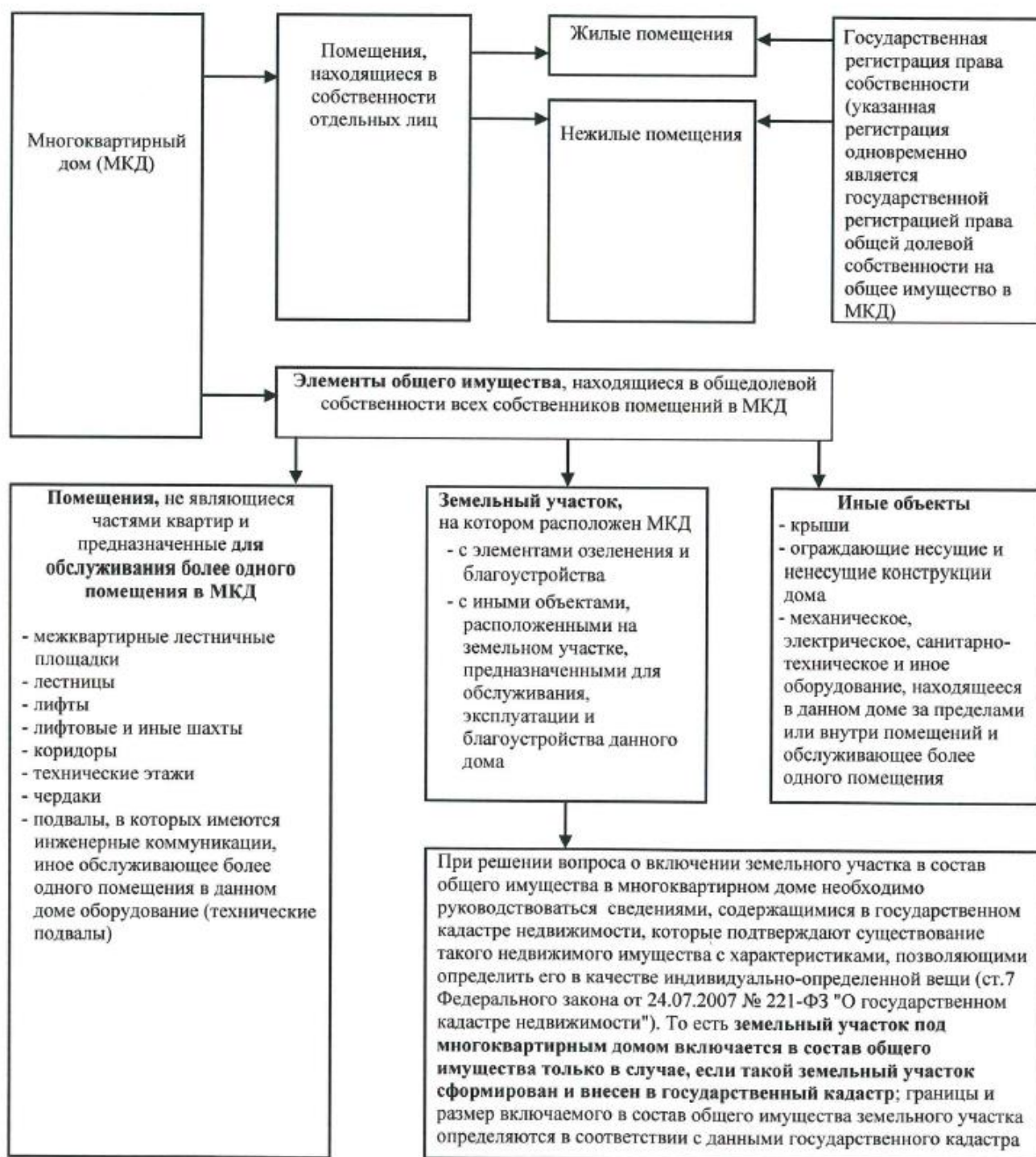


Рис.1. Многоквартирный дом как объект управления (эксплуатации)

1.1.3. Лицо, определяющее перечни и объемы работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

В многоквартирных домах, собственники помещений в которых приняли решение о способе управления своим домом - управление управляющей организацией, перечень и объемы работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества изначально определяются управляющей организацией, затем согласовываются с советом многоквартирного дома (при его наличии), после чего выносятся на обсуждение и утверждение общему собранию собственников помещений (ч.7 ст. 156 ЖК РФ, ч.5 ст. 161¹ ЖК РФ; пп. «в» п.4, п. 5 Правил №416; п.31 Правил №491; пп. «г» п.6, пп. «а» п.2 Правил № 290).

Перечень и объемы работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества для целей установления размера платы за содержание общего имущества для нанимателей жилых помещений муниципального или государственного жилищного фонда формируется органом местного самоуправления:

- для каждого многоквартирного дома, в которых имеются такие помещения,
- исходя из перечня и объемов работ, услуг, определенных управляющей организацией и утвержденных решением общего собрания собственников помещений в данном доме (при необходимости сокращая их).

1.1.4. Требования к надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме

Согласно ч. 1.1 и ч.2.3. ст.161 ЖК РФ:

Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома,
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества,
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества в многоквартирном доме,
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц,
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг.

Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, а также иного действующего законодательства.

Ответственность за качественное оказание (выполнение) **всех** услуг (работ), обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, возлагается на управляющую организацию **в полном объеме**, за исключением работ по

капитальному ремонту, выполняемых за счет взносов на капитальный ремонт, перечисляемых собственниками помещений на счет регионального оператора, ответственность за проведение которых несет региональный оператор.

В связи с указанным, **управляющая организация не вправе не выполнять** работы, услуги, обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в требуемом объеме, а **собственники помещений не вправе отказаться** от выполнения таких работ, услуг и их оплаты.

В соответствии с ч.1 ст. 161 ЖК РФ, пунктами 2 – 4 Правил № 416 договорной перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется:

- а) исходя из минимального перечня работ, услуг;
- б) с учетом:
 - состава общего имущества в каждом отдельном многоквартирном доме и его состояния, определяемого по результатам осмотров, проводимых с целью выявления повреждений, неисправностей и нарушений общего имущества,
 - геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома;
 - применения специальных технологий оказания услуг и выполнения работ.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется с учетом требований, установленных законодательством РФ. По решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством РФ (п.5 Правил № 290).

Перечень работ, услуг из числа предусмотренных в минимальном перечне работ, услуг подлежит включению в договор **в обязательном порядке**. При этом по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме минимальный перечень обязательных работ, услуг (обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме) может быть расширен дополнительными видами и (или) объемами работ, услуг (обеспечивающих повышенную комфортность проживания в многоквартирном доме), **необходимость и периодичность выполнения которых не регламентирована действующим законодательством** (п.7 Правил №416).

В отсутствие **решения общего собрания** собственников помещений об утверждении перечня **дополнительных** работ, услуг, подлежащих выполнению в счет обязательств по договору управления многоквартирным домом (сверх обязательных, предусмотренных минимальным перечнем, работ, услуг):

- собственники помещений несут обязательства по оплате только тех видов и объемов работ (услуг), которые предусмотрены в минимальном перечне;
- управляющая организация, в свою очередь, не вправе **выполнять (оказывать) дополнительные виды и (или) объемы работ, услуг и взимать за это соответствующую плату** с собственников помещений.

Если договорной перечень работ, услуг помимо минимально-необходимых работ, услуг, подлежащих выполнению (оказанию) в обязательном порядке, содержит также дополнительные виды и (или) объемы работ, услуг, то перечень минимально-необходимых работ, услуг с указанием минимальной (определенной с учетом требований, установленных законодательством РФ) периодичности их выполнения, оказания целесообразно выделить из общего перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предлагаемого на утверждение общему собранию собственников помещений, и уведомить последних о том, что:

- включение этих работ, услуг в договор является неременным условием для его заключения и дальнейшего исполнения;
- предложенный на утверждение общему собранию собственников помещений перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме подлежит обсуждению и согласованию в части невыполнения или сокращения периодичности выполнения только тех работ, услуг, которые не относятся к минимально-необходимым (далее - дополнительные работы);
- предложенный на утверждение общему собранию собственников помещений перечень минимально-необходимых работ, услуг выносится на голосование одним списком.

Средства на финансирование минимально-необходимых работ, услуг, которые управляющая организация не может заранее предвидеть, по согласованию с собственниками помещений могут быть:

- получены управляющей организацией от собственников помещений в виде возмещения **убытков** - при непринятии собственниками помещений решения о порядке возмещения таких расходов за счет платы за содержание жилого помещения;
- учтены в составе платы за содержание общего имущества в качестве средств, предназначенных на формирование управляющей организацией **резервов на выполнение непредвиденных работ, услуг** с условием возврата собственникам помещений полученных средств, в случае если непредвиденные расходы в текущем году не возникнут (в т.ч. путем снижения размера платы за содержание общего имущества на следующий год).

1.1.5. Нормативные правовые акты, устанавливающие требования к надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме

При определении состава, параметров качества, режима выполнения минимально-необходимых работ, услуг, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах (включая сроки, периодичность и повторяемость их выполнения), следует руководствоваться обязательными к применению и исполнению нормативно-техническими требованиями действующего законодательства к жилым зданиям и процессу их эксплуатации. В настоящее время такие требования устанавливают следующие нормативные правовые акты:

1) Государственные санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, устанавливающие санитарно-эпидемиологические требования (в том числе критерии безопасности и (или) безвредности факторов среды обитания для человека, гигиенические и иные нормативы), несоблюдение которых создает угрозу жизни или здоровью человека, а также угрозу возникновения и распространения заболеваний (в соответствии с Федеральным Законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 г. №52-ФЗ). Например:

- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64;

- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания населённых мест», утв. Главным государственным санитарным врачом СССР 05.08.1988 № 4690-88;

- СанПиН 3.5.2.3472-17 «Санитарно-эпидемиологические требования к организации и проведению дезинсекционных мероприятий в борьбе с членистоногими, имеющими эпидемиологическое и санитарно-гигиеническое значение», утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 07.06.2017 № 83

- СП 3.5.3.3223-14 «Санитарно-эпидемиологические требования к организации и проведению дератизационных мероприятий», утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 22.09.2014 № 58, и др.

- СанПиН 3.5.2.3472-17 «Санитарно-эпидемиологические требования к организации и проведению дезинсекционных мероприятий в борьбе с членистоногими, имеющими эпидемиологическое и санитарно-гигиеническое значение», утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 07.06.2017 № 83

2) Технические регламенты, устанавливающие минимально необходимые требования к объектам технического регулирования, которые обеспечивают механическую, пожарную, электрическую и другие виды безопасности в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества; охраны окружающей среды, обеспечения энергетической эффективности и ресурсосбережения. Например:

- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", устанавливающий минимально необходимые требования к зданиям (в том числе к входящим в их состав сетям и системам инженерно-технического обеспечения), а также к процессу эксплуатации зданий, в том числе требования механической и пожарной безопасности; безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях; энергетической эффективности зданий и др.

- Перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденный Распоряжением Правительства РФ от 21.06.2010 № 1047-р.

- Технический регламент Таможенного союза "Безопасность лифтов", принятый Решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824.

3) Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170, которые носят обязательный характер в части, не противоречащей Жилищному кодексу РФ (за исключением положений, содержащихся в приложениях, рекомендуемых к исполнению).

4) Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей, утвержденные Приказом Минэнерго РФ от 13.01.2003 № 6, устанавливающие требования к безопасной эксплуатации электроустановок и содержанию их в исправном состоянии.

5) Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 24.03.2003 № 115, устанавливающие требования к безопасной эксплуатации тепловых энергоустановок и содержанию их в исправном состоянии.

6) Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации, утвержденные приказом Госстроя РФ от 30.12.1999 № 168.

7) Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410.

8) Порядок содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации, утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 26.06.2009 № 239.

9) Правила проведения технического диагностирования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, утвержденные приказом Ростехнадзора от 17.12.2013 №613.

10) Правила создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации, утвержденные Приказом Госстроя РФ от 15.12.1999 № 153.

11) Иные нормативные правовые акты, в том числе принятые на местном или региональном уровнях, не противоречащие федеральному законодательству.

1.2. Определение перечня и объемов работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1.2.1. Примерный перечень функций по управлению многоквартирным домом

Услуги по управлению многоквартирным домом в минимальном перечне работ, услуг не предусмотрены, однако они являются составной частью комплекса услуг, работ, связанных с обеспечением надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и согласно ст. 154 ЖК РФ включаются в структуру платы за содержание общего имущества.

В соответствии с п.4 Правил № 416 к функциям по управлению многоквартирным домом относятся:

1) Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)

2) Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме, сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров

3) Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в таком доме, в том числе: разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей; подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в пользование иным лицам на возмездной основе; обеспечение ознакомления собственников помещений с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов

4) Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом (в случаях, предусмотренных договором)

5) Организация оказания услуг (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе: выбор исполнителей работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и заключение с ними соответствующих договоров; осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества исполнителями этих услуг и работ, включая документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; ведение претензионной, исковой работы при

выявлении нарушений исполнителями услуг и работ своих обязательств по договору

6) Организация предоставления коммунальных услуг собственникам и иным пользователям помещений (потребителям), в том числе (в зависимости от условий договора, предусматривающих обязанность лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, предоставлять коммунальные услуги потребителям либо в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность внутридомовых инженерных систем для предоставления коммунальных услуг) : заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку энергетических ресурсов в целях предоставления коммунальных услуг потребителям и (или) в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме; осуществление контроля качества предоставляемых коммунальных услуг и поставляемых энергетических ресурсов; ввод индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета в эксплуатацию; регулярная проверка состояния и показаний установленных у потребителей приборов учета; ведение журнала учета показаний средств измерений общедомовых узлов учета (в соответствии с Правилами № 354)

7) Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом

8) Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги, в том числе: начисление платы за содержание жилого помещения и платы коммунальные услуги; оформление платежных документов и направление их потребителям; ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги; проведение текущей сверки расчетов с потребителями

9) Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан

10) Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилых помещений

11) Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений (жалоб, требований, претензий) потребителей о некачественном (неполном, несвоевременном, с перерывами, превышающими установленную продолжительность) предоставлении коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с установлением факта некачественного оказания услуг и выполнения работ, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества

12) Организация выполнения работ по ликвидации аварий в помещениях многоквартирного дома, составление актов о причинении вреда здоровью граждан, имуществу физических и юридических лиц

13) Подготовка и предоставление собственникам помещений отчетов об исполнении управляющей организацией обязательств по договору

14) Представительство от имени собственников помещений в органах власти по вопросам, связанным с получением разрешительных документов или финансовой поддержки на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества

15) Подготовка предложений и заключение от имени собственников помещений договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме

16) Иные, указанные в п.4 Правил № 416 функции.

Услуги по управлению многоквартирным домом:

- могут быть поименованы в договоре отдельным списком с указанием их стоимости и соответствующего такой стоимости размера платы за такие услуги (для формирования отдельной стоимости услуг по управлению многоквартирным домом);

- могут оцениваться в составе работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, т. е. формировать состав общеэксплуатационных (накладных) расходов управляющей организации, распределяемых между стоимостью работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, либо общей суммой относиться на стоимость работ, услуг по содержанию общего имущества, поскольку указанные расходы, также как и расходы на содержание общего имущества носят регулярный (постоянный) характер (в отличие от расходов на ремонты, которые в силу специфики выполняемых работ, как правило, имеют нерегулярный (неравномерный характер)).

1.2.2. Примерный перечень работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

В общем виде состав минимально-необходимых работ, услуг по содержанию общего имущества в МКД включает в себя:

1) Техническое обслуживание общего имущества, в т. ч.:

1.1) контроль за техническим состоянием общего имущества в МКД, осуществляемый путем проведения общих и частичных осмотров, в процессе которых выявляются повреждения, неисправности, нарушения элементов общего имущества, устанавливаются виды и объемы работ, услуг по восстановлению эксплуатационных характеристик общего имущества;

1.2) поддержание работоспособности и исправности элементов общего имущества, включая устранение мелких неисправностей, повреждений и нарушений в элементах общего имущества, наладку, регулировку и испытание

внутридомовых инженерных систем и оборудования, включая общедомовые приборы учета, энергетическое (насосное) оборудование (индивидуальные котельные, тепловые пункты, повысительные насосы, силовые установки и т.п.) в рамках подготовки МКД к сезонной эксплуатации, а также в ходе проведения частичных осмотров общего имущества, в т. ч. по заявкам пользователей помещений в МКД и (или) по данным системы автоматического контроля за состоянием / параметрами инженерных систем;

1.3) аварийно-диспетчерское обслуживание (оперативный контроль за работой ВДИС; регистрация заявок пользователей помещений в МКД об устранении неисправностей и повреждений ВДИС; обеспечение безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения; незамедлительная ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов; устранение аварийных повреждений ВДИС).

2) Санитарное содержание общего имущества:

2.1) уборка и санитарная очистка помещений общего пользования и других элементов МКД, относящихся к общему имуществу;

2.2) уборка прилегающих к МКД земельных участков с элементами благоустройства и озеленения, включая уход за зелеными насаждениями;

2.3) организация и содержание мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов (ТКО), за исключением уборки мест погрузки ТКО;

2.4) организация и содержание мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов;

2.5) обеспечение вывоза, в том числе откачка жидких бытовых отходов.

3) Обслуживание лифтов:

3.1) содержание лифтов в технически исправном состоянии, обеспечивающем их безопасную работу;

3.2) аварийно-диспетчерское обеспечение (организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабинами лифтов, освобождение пассажиров из остановившихся лифтов и пуск остановившихся лифтов в работу);

3.3) техническое освидетельствование лифтов (оценка содержания лифтов в технически исправном состоянии, обеспечивающем его безопасную работу);

3.4) диагностическое обследование лифтов, отработавших нормативный срок службы (с целью определения возможности их дальнейшей эксплуатации).

4) Обслуживание систем мусороудаления (удаление твердых коммунальных отходов из мусороприемных камер; уборка, дезинфекция

мусороприемных камер, шиберов и загрузочных клапанов мусоропроводов; очистка и дезинфекция внутренней поверхности ствола мусоропроводов).

5) Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной автоматики в домах с повышенной этажностью.

б) Проведение обязательных в отношении общего имущества **мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности**, по своему характеру не относящихся к текущему или капитальному ремонту (например, утепление входных дверей, чердачных перекрытий, теплоизоляция труб в подвальных помещениях, постановка пружин или доводчиков на входных дверях, замена ламп накаливания в подъездах на энергосберегающие светильники).

К дополнительным видам работ, услуг по содержанию общего имущества можно отнести:

- организацию охраны подъездов с помощью услуг консьержа или систем видеонаблюдения;
 - посадку зеленых насаждений и разбивку цветников на земельном участке многоквартирного дома с последующим уходом за ними;
- и т.п.

1.2.3. Примерный перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии с п. 18 Правил № 491 к работам по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме относятся работы, проводимые для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности общего имущества или его отдельных элементов посредством устранения повреждений, неисправностей и нарушений в состоянии общего имущества, выявленных по результатам проведения текущих (общих и частичных), сезонных и внеочередных осмотров общего имущества.

Перечень минимально-необходимых ремонтных работ включает:

Общестроительные работы по ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу (фундаментов, стен, перекрытий, полов, кровель, и т.д.), а также элементов внешнего благоустройства (тротуаров, бордюров, малых архитектурных форм и т.д.).

Работы по ремонту лифтов (лифтовых шахт, кабин лифтов, машинных и блочных помещений, механического и электрического оборудования лифтов и т.д.), энергетического, насосного оборудования (индивидуальные котельные, тепловые пункты, повысительные насосы).

Внутренние санитарно-технические работы, электрические и иные работы по ремонту внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, информационно-телекоммуникационных систем (проводного радиовещания, линий телефонной связи, коллективной антенны), а также относящихся к общему имуществу устройств системы домофона (автоматически запирающиеся устройство двери подъезда, переговорное устройство на внешнем блоке, доводчиков подъездных дверей и т.п.).

В состав минимально-необходимых работ по текущему ремонту могут быть отнесены работы, выполняемые в рамках обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности дома, утвержденных органами исполнительной власти субъектов РФ в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (например, такие как остекление балконов и лоджий, относящихся к общему имуществу; установка современных окон с многокамерными стеклопакетами и переплетами с повышенным тепловым сопротивлением; замена чугунных радиаторов отопления, установленных в подъездах, на более эффективные алюминиевые; установка дополнительных тамбуров при входных дверях подъездов; установка фотоакустических реле для управляемого включения источников света в подвалах, технических этажах и подъездах дома, облицовка кровли, перекрытий над подвалом теплоизоляционными плитами (пенопласт под штукатурку, минераловатные плиты, плиты из вспененного стекла и базальтового волокна) и др.

В качестве дополнительных видов работ по ремонту общего имущества можно привести:

- работы по замене отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме на более современные и усовершенствованные в отсутствие выявленных повреждений, неисправностей и нарушений в их состоянии;
- «косметический» ремонт подъездов, перекраска стен фасада в иной цвет и т. п.

1.2.4. Исходные данные для определения перечня и объемов работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

В качестве исходных данных для определения физических объёмов работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме используются данные технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, содержащие сведения о составе и состоянии общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:

- 1) акты осмотров общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) документы технического учета, включая:
 - документы государственного технического учета жилищного фонда в РФ (технический паспорт здания, заполняемый организациями технической инвентаризации (БТИ) в установленном порядке);
 - документы по учету технического состояния многоквартирного дома (журналы учета), составляемые управляющей организацией;
 - данные о количественных характеристиках общего имущества в многоквартирном доме, полученные управляющей организацией оперативным путем в ходе эксплуатации многоквартирного дома (по результатам подсчетов и замеров);
- 3) технические паспорта механического, энергетического и иного инженерного оборудования многоквартирного дома, данные проектной и эксплуатационной документации поставщиков (заводов-изготовителей,

продавцов), содержащие рекомендации по эксплуатации этого оборудования (при их наличии);

4) проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при её наличии);

5) инструкция по эксплуатации многоквартирного дома, разрабатываемая застройщиком или иным лицом по заданию такого застройщика, на вводимые в эксплуатацию после 1 июля 2007 г. многоквартирные дома и содержащая перечень объектов (элементов) общего имущества, их количественные и качественные характеристики, а также рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, срокам службы отдельных частей (объектов, элементов) общего имущества;

б) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра (в случае если земельный участок пфд многоквартирным домом сформирован и внесен в государственный кадастр).

1.2.5. Определение перечня и объемов работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

Как правило, работы, услуги по содержанию общего имущества имеют регулярный, повторяющийся из года в год характер, в связи с чем, перечень и объемы таких работ, услуг, определенные на дату заключения договора со сроком действия более чем один год, устанавливаются на весь срок действия такого договора и не требуют их ежегодного пересмотра (переутверждения) на общем собрании собственников помещений.

Примерный порядок определения перечня и объёмов работ, услуг по содержанию общего имущества с указанием факторов, влияющих на эти объемы, а также исходных данных для их определения приведен в таблице 1.

Определение перечня и объёмов работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

Таблица 1

№ п/п	Виды работ, услуг	Объёмные показатели, факторы, влияющие на объемы работ, услуг	Исходные данные для определения объемов работ, услуг/нормативные требования к периодичности работ, услуг
1	2	3	4
1.	Техническое обслуживание общего имущества		
1.1.	Осмотры общего имущества	Количественные характеристики объектов осмотра (состав, размер элементов общего имущества (площадь, количество, протяженность и т. п.) и их техническое состояние	Данные техдокументации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД
1.1.1.	Текущие осмотры общего имущества (общие и частичные)	Периодичность и сроки проведения осмотров - в соответствии с технической документацией на МКД	п. 13(1) Правил №491
1.1.2.	Сезонные осмотры общего имущества	Периодичность осмотров - 2 раза в год (весной и осенью)	п. 13(1) Правил №491

1.1.3.	Внеочередные осмотры общего имущества	Повторяемость и сроки проведения осмотров - в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия	п. 13(1) Правил №491
1.3	Устранение мелких неисправностей, повреждений и нарушений в элементах общего имущества	Количественные характеристики и техническое состояние элементов общего имущества Периодичность и повторяемость работ - по мере выявления	Объемы планируются в стоимостном измерении на основе фактических показателей за ряд прошлых лет (данных оперативного учёта, полученных в процессе эксплуатации МКД, в том числе на основании заявок пользователей помещений об обнаружении неисправностей и повреждений общего имущества или отдельных его частей)
1.4.	Регулировка, наладка, испытание, прочистка, подготовка к сезонной эксплуатации оборудования и систем инженерно- технического обеспечения:	Количественные характеристики обслуживаемых систем и энергетического оборудования (протяженность сетей, количество и виды оборудования, расположенного на этих сетях (стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, КИПиА, водоподогревателей, общедомовых приборов учета и т.д.)	Данные технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД
1.4.1	Регулировка и наладка систем теплоснабжения	Периодичность работ - ежегодно (в рамках подготовки МКД к эксплуатации в осенне-зимний период)	п.5.2.1, Приложение №14 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (рекомендуемое)
1.4.2	Гидравлическое испытание и опрессовка трубопроводов систем теплоснабжения	Периодичность и повторяемость работ: после окончания отопительного периода (ежегодно); перед началом отопительного периода после окончания ремонтных работ (в случае их проведения)	п. 2.6.12, п. 5.1.6 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда; п. 6.2.13, п.9.2.12 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок
1.4.3.	Промывка трубопроводов системы теплоснабжения (отопления и ГВС) для удаления накипно-коррозийных отложений	Периодичность работ - ежегодно (после окончания отопительного периода)	п.9.2.9 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок; п. 2.6.13, п. 5.2.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда
1.4.4	Промывка и прочистка от отложений и накипи систем холодного водоснабжения	Периодичность работ- ежегодно	п.2.10.19 Правил технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации
1.4.5	Профилактическая прочистка сети внутренней канализации	Периодичность работ- ежегодно	п. 3.2.32 Правил технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации
1.4.6	Электроизмерительные работы	Периодичность работ - 1 раз в 3 года	п. 2.12.17 Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей
1.4.7	Испытание на прочность и плотность оборудования систем ГВС, вентиляции, центрального кондиционирования	Периодичность и повторяемость работ: после окончания отопительного периода (ежегодно); перед началом отопительного периода после окончания ремонтных работ (в случае их проведения)	п.5.1.6, п.5.3.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда
1.4.8	Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов:		
1.4.8.1	в помещениях, в которых установлены газовые приборы	Периодичность работ - 3 раза в год	п. 12 Правил пользования газом
1.4.8.2	в остальных помещениях	Периодичность и повторяемость работ: регулярно - в зависимости от типа дымоходов; после каждого ремонта	п. 5.5.12 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда
1.4.9	Дезинфекция дымовых и вентиляционных каналов	Периодичность работ - 1 раз в 3 года	п. 5.7.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутридомового газового оборудования (ВДГО):		

1.5.1	Техническое обслуживание наружных газопроводов, входящих в состав ВДГО:	Количественные характеристики обслуживаемого ВДГО (протяженность газопроводов по их видам, количество и виды установок сжиженных углеводородных газов и т. д.)	Данные техдокументации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД
1.5.1.1	обход трасс наружных надземных и (или) подземных газопроводов, входящих в состав ВДГО	Периодичность работ - 1 раз в год	п.43 Правил пользования газом
1.5.1.2	приборное обследование технического состояния наружных надземных и (или) подземных газопроводов, входящих в состав ВДГО	Периодичность работ - 1 раз в 3 года	п.43 Правил пользования газом
1.5.2	Техническое обслуживание внутренних газопроводов, входящих в состав ВДГО	Периодичность работ - 1 раз в 3 года	п.43 Правил пользования газом
1.5.3	Техническое обслуживание резервуарной, групповой или индивидуальной баллонной установки сжиженных углеводородных газов	Периодичность работ - при очередном техническом обслуживании ВДГО	п.43 Правил пользования газом
1.5.4	Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах, состояния соединительных труб с дымовым каналом	Периодичность работ - при очередном техническом обслуживании ВДГО	п.43 Правил пользования газом
1.5.5	Техническое обслуживание резервуарной и групповой баллонной установки сжиженных углеводородных газов, входящей в состав ВДГО	Периодичность работ - 1 раз в 3 месяца	п.43 Правил пользования газом
1.5.6	Техническое диагностирование ВДГО	Периодичность работ — 1 раз в 5 лет	п.9 Правил проведения технического диагностирования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования
1.6	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Износ (техническое состояние) общего имущества в МКД	Объемы планируются на основе фактических показателей за ряд прошлых лет
		Периодичность работ - круглосуточно	п. 12 Правил №416
2.	Санитарное содержание общего имущества:		
2.1	Уборка прилегающего к дому земельного участка (тротуаров, дворов и внутридворовых проездов): в летний период (подметание, поливка, мойка территорий и др.); в зимний период (очистка территорий от снега, наледи и льда; посыпка территорий противогололедными материалами и др.)	Площадь придомовых территорий, подлежащих уборке, в разбивке по способу уборки (ручная или механизированная) и виду выполняемых работ	Данные техдокументации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД
		Периодичность и повторяемость работ	В соответствии: с требованиями к качеству очистки домовладений, установленными СанПиН 42- 128-4690-88), с требованиями к периодичности уборочных работ, установленными СанПиН 2.1.2.2645-10, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда
2.2.	Очистка, мойка и дезинфекция: урн для мусора; сооружений и оборудования, используемых для накопления твердых коммунальных и жидких бытовых отходов (контейнеров для ТКО, бункеров для КТО, выгребных ям, септиков для ЖБО, дворовых туалетов); контейнерных площадок	Количество/площадь элементов, подлежащих очистке, мойке и дезинфекции	Данные техдокументации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД
		Периодичность и повторяемость работ	В соответствии с требованиями санитарных правил и норм (СанПиН 42-1284690-88)
2.3.	Уход за элементами озеленения: газонами, зелёными насаждениями (стрижка, полив и т. п.)	Количество/площадь элементов озеленения	Данные техдокументации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД

		Периодичность и повторяемость работ	В соответствии с Правилами создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах РФ и погодно-климатическими условиями
2.4.	Уход за элементами внешнего благоустройства: детскими и спортивными площадками, малыми архитектурными формами, скамейками, ограждениями и т. д.	Количество/площадь элементов внешнего благоустройства	Данные технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД
		Периодичность и повторяемость работ	По согласованию с собственниками помещений
2.5.	Уборка и санитарная очистка помещений общего пользования, а также иных инженерных и конструктивных элементов МКД	Площадь и количество элементов, подлежащих уборке и санитарной очистке	Данные технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД
2.5.1.	Очистка чердачных и подвальных помещений:		
2.5.1.1	удаление мусора	Периодичность работ -1 раз в год	п.3.6.6 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда
2.5.1.2	дератизация	Повторяемость работ - по мере необходимости	на основе анализа данных за ряд лет
2.5.1.3	дезинсекция	Повторяемость работ - по мере необходимости	на основе анализа данных за ряд лет
2.5.1.4	дезинфекция	Периодичность работ -1 раз в год	п.4.6.3.2, п.5.7.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда
2.5.2	Очистка кровли, водостоков:		
	от мусора и грязи	Периодичность работ -2 раз в год	п.4.6.1.23 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда
	от снега и наледи	Повторяемость работ - по мере необходимости	на основе анализа данных за ряд лет
2.5.3	Сухая и влажная уборка лестничных клеток и др. помещений общего пользования	Периодичность и повторяемость работ	п.4.8.14 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (в отношении работ по обметанию и мытью окон, подоконников, отопительных приборов, стен на лестничных клетках); п. 4.4.9, п.4.4.10, п.4.4.16 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (в отношении работ по протирке (мытью) полов); в отношении остальных видов работ требования к периодичности их выполнения на федеральном уровне не установлены, в связи с чем необходимо руководствоваться нормами, установленными на региональном либо местном уровне, а в отсутствие последних - решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
2.6	Обслуживание систем мусороудаления	Объемы (количество) удаляемых ТКО, количество/площадь элементов системы мусороудаления, подлежащих очистке, промывке и дезинфекции	Данные технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД
2.6.1	Удаление ТКО из мусороприемных камер	Периодичность работ - ежедневно (365 раз в год)	п.5.9.12, п.5.9.16 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда; п. 8.2.4 СанПиН 2.1.2.2645-10; п.3.11 СП 3.5.3.3223-14
2.6.2	Мокрая уборка мусороприемных камер	Периодичность работ - ежедневно (365 раз в год)	п.3.11 СП 3.5.3.3223-14
2.6.3	Дезинфекция мусороприемных камер	Периодичность работ - ежедневно (365 раз в год)	п.3.11 СП 3.5.3.3223-14
2.6.4	Промывка мыльно-содовым раствором и дезинфекция загрузочных клапанов мусоропроводов	Периодичность работ - 1 раз в месяц (12 раз в год)	п.5.9.19 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда
2.6.5	Очистка, дезинфекция и дезинсекция внутренней поверхности ствола мусоропроводов	Периодичность работ - 1 раз в неделю (52 раза в год)	п.2.2.8 СанПин 42.128-4690-88

2.6.6	Устранение засоров в мусоропроводе	Повторяемость работ - по мере необходимости	на основе анализа фактических данных за ряд лет
2.7.	Сбор и вывоз жидких бытовых отходов	Объемы образования ЖБО, количество контейнеров для сбора ЖБО, выгребных ям, септиков, дворовых туалетов и т.п.	Данные техдокументации на МКД
		Периодичность выполнения работ	Требования санитарных норм и правил (СанПиН 42-128-4690-88; СанПиН 2.1.2.2645-10)
3.	Содержание лифтов: ежедневные осмотры; техническое обслуживание лифтов; аварийно- диспетчерское обслуживание (освобождение пассажиров из остановившихся лифтов и пуск остановившихся лифтов в работу); уборка кабин лифтов, очистка снаружи ограждений лифтовых шахт. техническое освидетельствование лифтов (оценка содержания лифтов в технически исправном состоянии, обеспечивающем его безопасную работу); оценка соответствия лифтов, отработавших назначенный срок службы (с целью определения возможности и условий их дальнейшего использования по назначению, модернизации или замене)	Количество лифтов, режим работы лифтов, износ и техническое состояние лифтов	Данные техдокументации на МКД
		Периодичность и повторяемость работ	В соответствии с: данными паспортов лифтов (руководством по эксплуатации изготовителей лифтов); требованиями технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов" о назначенном сроке службы лифтов (при отсутствии в паспорте лифта сведений о назначенном сроке службы лифта, этот срок устанавливается равным 25 годам со дня ввода его в эксплуатацию); данными оперативного учёта, полученными в процессе эксплуатации МКД (в том числе по заявкам собственников и нанимателей помещений о неисправностях (авариях) в работе лифтов и их ненадлежащем санитарном содержании)
4.	Содержание энергетического, насосного оборудования (индивидуальные котельные, тепловые пункты, повысительные насосы, силовые установки и т.п.)	Состав, режим работы, износ и техническое состояние оборудования	Данные техдокументации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД
		Периодичность (график) проведения работ	В соответствии с инструкцией по эксплуатации МКД или эксплуатационной документацией (руководством по эксплуатации изготовителей (поставщиков) оборудования)

1.2.6. Определение перечня и объемов работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме

В зависимости от срока, на который заключен договор с собственниками помещений (1 год или долгосрочный), а также от способа определения стоимости работ по текущему ремонту общего имущества (о чем подробнее изложено в разделе 2.4.2 настоящих Рекомендаций), определение перечня и объемов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме может производиться:

1) **на каждый очередной период действия договора** - по результатам осмотров общего имущества, регулярно проводимых с целью выявления повреждений, неисправностей и нарушений общего имущества (исходя из состояния общего имущества **на дату проведения очередного осмотра**). При этом работы из числа минимально-необходимых, возникновение которых связано с устранением последствий вандальных действий, стихийных бедствий или прочими форс-мажорными обстоятельствами, и которые управляющая организация не могла разумно предвидеть при планировании годового перечня и объемов текущего ремонта, отражаются в договоре в качестве непредвиденных работ. Объем непредвиденных работ в этом случае определяется (планируется), как правило, в стоимостном измерении на основании средних статистических данных за ряд лет (например, в процентном отношении к сумме затрат по плановому ремонту или выводится «норматив»/удельная сумма фактических

затрат, приходящихся на 1 кв. м общей площади помещений или отдельных его элементов, либо другой измеритель работ);

2) **на весь срок действия договора, в разбивке по годам** - по результатам первичного осмотра общего имущества, проводимого с целью выявления повреждений, неисправностей и нарушений общего имущества **на дату заключения договора** (исходя из состояния общего имущества на дату заключения договора).

При этом если в результате такого первичного осмотра неисправности, повреждения и нарушения отдельных элементов общего имущества не выявлены, то работы по их устранению из числа минимально-необходимых, которые могут возникнуть в последующие периоды действия договора (включая работы, услуги, возникновение которых связано с устранением последствий вандальных действий, аварийных ситуаций, стихийных бедствий или прочими форс-мажорными обстоятельствами), учитываются в договоре в качестве непредвиденных работ. Объем непредвиденных работ в этом случае определяется (планируется) в стоимостном выражении - в пределах суммы ежегодного резерва, создаваемого на финансирование указанных работ в размере, утвержденном решением общего собрания собственников помещений.

Решение о необходимости и сроках выполнения минимально-необходимых непредвиденных работ по их видам и объемам принимается управляющей организацией по согласованию с уполномоченным лицом. Информация о перечне (видах), объеме и сроке выполнения непредвиденных работ доводится управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном в договоре.

Поскольку при выявлении определенных неисправностей, повреждений и нарушений общего имущества допускается разработка плана восстановительных работ, а по отдельным работам, услугам требуется незамедлительное их выполнение, то при определении сроков (очередности) проведения восстановительных (ремонтных) работ в первую очередь планируются к выполнению неотложные работы, услуги. Работы, услуги, не имеющие неотложного характера, могут планироваться к выполнению на более поздние сроки.

Порядок определения перечня и объемов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием факторов, влияющих на эти объемы, а также исходных данных для их определения, приведён в таблице 2.

Порядок определения перечня и объемов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Таблица 2

Виды ремонтных работ	Объёмные показатели ремонтных работ и факторы, на них влияющие	Исходные данные для определения объёмов ремонтных работ
1	2	3
1. Плановый ремонт:		
1.1. Конструктивных элементов МКД (общестроительные работы):	Соответствующие каждому виду работ физические объёмы	Данные технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД

- фундаменты и стены подземной части	(размеры) конструктивных элементов, выраженные в натуральных измерителях (кв. м, п. м, шт. и т. п.)	
- стены		
- перекрытия, перегородки		
- полы и основания	Тех. состояние	
- покрытия и кровли	конструктивных элементов	
- лестницы и площадки		
- отделочные работы		
- разные работы (крыльца, отмостки и прочее)		
-др.		
1.2. ВДИС (внутренние санитарно-технические работы и электрические работы):	Количественные характеристики ВДИС, выраженные в натуральных измерителях (кв. м, п. м, шт. и т. п.) Тех. состояние ВДИС	Данные техдокументации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД
- водопровод		
- канализация		
- отопление		
- электротехнические и слаботочные устройства		
- вентиляция и кондиционирование воздуха		
-др.		
1.3. Лифтов: лифтовые шахты; кабины лифтов; машинные и блочные помещения; механическое и электрическое оборудование лифтов и т.п.	Количество и виды (типы) лифтов и лифтового оборудования Режим работы лифтов Тех. состояние лифтов	Данные техдокументации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД (эксплуатационная документация заводов-изготовителей (поставщиков) лифтов; проектная документация на установку лифтов; акты осмотров)
	График (периодичность) выполнения работ	В соответствии с руководством по эксплуатации изготовителя лифтов
1.4. Энергетическое оборудование (индивидуальные тепловые пункты, котельные, повысительные насосы и т.п.)	Количество оборудования Режим работы оборудования Тех. состояние оборудования	Данные техдокументации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД (эксплуатационная документация заводов-изготовителей (поставщиков) энергооборудования; проектная документация на установку энергооборудования; акты осмотров)
	График (периодичность) выполнения работ	В соответствии с инструкцией по эксплуатации МКД и (или) эксплуатационной документацией изготовителей (поставщиков) энергооборудования, иными установленными требованиями к процессу эксплуатации энергетического оборудования
1.5. Общедомовых приборов (узлов) учета энергетических ресурсов	Количество приборов учета Техническое состояние приборов учета	Данные техдокументации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД
	График (периодичность) выполнения работ	В соответствии с требованиями технических паспортов на приборы (узлы) учета, иными установленными требованиями к процессу эксплуатации приборов (узлов) учета энергетических ресурсов
2. Непредвиденный ремонт	Фактически сложившиеся показатели	

Примечание: Приведенные в таблицах 1 и 2 перечни работ, услуг являются примерными - в виду того, что необходимость включения в договор тех или иных конкретных работ, услуг в разбивке по их видам (содержание, текущий и капитальный ремонт) будет зависеть от наличия, характера и степени (размера) выявленных неисправностей, повреждений и нарушений общего имущества в многоквартирном доме, а также от конструктивных и иных особенностей многоквартирного дома и применяемой технологии оказания услуг и выполнения работ. В договорном перечне работ, услуг следует отразить все минимально-необходимые работы, услуги (если необходимость выполнения этих работ, услуг обусловлена неисправностями, повреждениями и нарушениями в состоянии общего имущества (за исключением работ по капитальному ремонту, включенных в региональную программу капитального ремонта), а также дополнительные работы, услуги (сверх минимально-необходимых), если такое решение будет принято общим собранием собственников помещений.

Для наглядности на рисунке 2 приведена последовательность действий, необходимых для планирования перечня и объемов работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества.



Рис. 2. Процесс планирования объемов работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества

2. Формирование стоимости содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме

2.1. Основы ценообразования в сфере управления многоквартирными домами

Цены, применяемые при определении стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее также - жилищные услуги) не подлежат государственному регулированию.

Существует два основных способа свободного ценообразования на рынке жилищных услуг:

1) **«ресурсный»** или **«затратный»** способ, принимающий за основу формирования цен нормативные или фактические материальные, трудовые и иные расходы управляющей организации, связанные с выполнением работ, оказанием услуг с учетом обычной для данной сферы деятельности прибыли;

2) **«рыночный»** способ, предполагающий установление цен на уровне, складывающемся на рынке жилищных услуг под влиянием спроса и предложения, в том числе с использованием среднерыночных цен на аналогичные виды работ, услуг при их выполнении в сопоставимых условиях

Допускается сочетание указанных способов, например:

- применение рыночного способа определения цен на работы, услуги по содержанию общего имущества;

- применение затратного способа определения цен на услуги по управлению многоквартирным домом (на базе общеэксплуатационных затрат управляющей организации, фактически сложившихся за ряд лет);
- применение ресурсного способа определения стоимости работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (на основе сметных элементных норм расхода трудовых, материальных и иных ресурсов на производство ремонтно- строительных работ).

Независимо от принятого управляющей организацией способа ценообразования стоимость содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме определяется с учетом установленного жилищным законодательством **принципа соразмерности платы за содержание общего имущества утвержденному на общем собрании перечню работ, услуг** (п. 35 Правил № 491).

С учетом указанного принципа стоимость содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме формируется в виде **расценённой описи соответствующих работ, услуг, составляемой в привязке к каждому многоквартирному дому** исходя из перечня и физических объёмов работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выраженных в натуральных измерителях (порядок определения которых приведен в таблицах 1, 2 настоящих Рекомендаций) и соответствующих каждому виду работ, услуг:

- 1) цен, установленных на **единицу** работ, услуг каждого вида (метод единичных расценок),
- 2) либо суммы расходов, необходимых для выполнения каждого вида работ, услуг в **полном объеме** (метод суммирования расходов).

Данные методы различаются тем, что в первом случае определяется стоимость **единицы** каждого вида работ, услуг, впоследствии формирующих полную стоимость соответствующего вида работ, услуг по каждому многоквартирному дому (путем умножения единичных расценок на объемы соответствующих каждой расценке работ, услуг). Во втором случае **полная** стоимость работ, услуг (в разбивке по их видам) рассчитывается сразу на весь объем работ, услуг соответствующего вида; такой метод, как правило, применяется при определении стоимости ремонтных работ на основании сметных расчётов, произведенных по видам объектов ремонта с использованием сметно-нормативной базы в строительстве.

В первом случае структура стоимости состоит из планируемого к выполнению перечня и физических объемом работ, услуг и соответствующих каждому виду работ, услуг единичных расценок; во втором случае - из статей затрат, сгруппированных сообразно с видами и объемами выполняемых работ (оказываемых услуг).

2.2. Порядок определения единичных расценок на работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Единичная расценка на работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме представляет стоимость единицы работ, услуг каждого вида, выраженной в натуральном измерении.

Например:

- *подметание помещений общего пользования - руб. за 1 м² убираемой площади;*
- *дератизация и дезинсекция помещений общего пользования - руб. за 1 м² площади обрабатываемых помещений;*
- *замена рулонной кровли на кровлю из наплавляемых материалов, руб. за 1 кв. м кровли;*
- *установка дверных полотен, руб. за одно полотно;*
- *вывоз ЖБО - руб. на 1 м ЖБО, или на 1 контейнер для ЖБО, или др. измеритель,*

Отдельные виды работ и услуг представляют собой комплекс взаимосвязанных операций, измерение которых в натуральных показателях затруднено в силу их большой номенклатуры и неоднородности измерителей, и которые зачастую выполняются одним структурным подразделением управляющей организации или одним её подрядчиком. По таким видам работ, услуг их общую стоимость нецелесообразно разбивать на стоимости отдельных входящих в этот комплекс операций, а целесообразно (исходя из объемов и периодичности выполнения отдельных операций) определять единую укрупненную расценку на весь технологический процесс, в т. ч. с учетом условий договора с организациями - подрядчиками.

Например:

- содержание лифтов, руб. за 1 лифт;*
- комплексная уборка помещений общего пользования, руб. за 1 кв. м жилых и нежилых помещений;*

Единичные расценки управляющая организация определяет самостоятельно любыми способами и методами. При определении единичных расценок могут использоваться:

- ресурсный (затратный) метод;
- метод аналогов (использование среднерыночных цен, действующих (фактически сложившихся) на рынке сопоставимых работ, услуг в текущем периоде);
- метод индексации (путем индексирования расценок прошлого года с использованием системы прогнозных индексов, учитывающих инфляционные изменения цен в текущем периоде);
- сочетание указанных методов.

При определении единичных расценок **методом аналогов** используется информация о среднерыночных ценах (расценках) на аналогичные виды работ, услуг при их выполнении в сопоставимых условиях.

В отсутствие информации о среднерыночных ценах на аналогичные виды работ, услуг, действующих в определенном регионе, единичные расценки могут определяться на базе обобщённых данных по организациям, осуществляющим

аналогичную деятельность в других регионах РФ с поправкой на местные условия и текущий уровень цен.

При применении **метода индексации** действующие в управляющей организации единичные расценки ежегодно увеличиваются на индекс, учитывающий инфляционные изменения стоимости работ, услуг в текущем году.

При использовании **ресурсного или затратного метода** единичные расценки представляют собой удельные затраты на выполнение (оказание) единицы работ (услуг), выраженной в натуральном измерении. Формирование единичных расценок осуществляется путем калькулирования прямых, общецеховых, общеэксплуатационных, прочих и производимых за счет прибыли расходов управляющей организации, связанных с выполнением соответствующих данной расценке видов работ, услуг.

Калькулирование осуществляется на основе выраженной в натуральных измерителях нормативной или фактической потребности управляющей организации в материальных, трудовых и иных ресурсах, необходимых для выполнения (оказания) определенного вида работ (услуг) во всех многоквартирных домах, находящихся у неё в управлении, с последующим приведением полученной расчетной стоимости каждого вида работ, услуг к единице таких работ, услуг.

Либо калькулирование затрат может осуществляться изначально в отношении единицы работ, услуг соответствующего вида.

Общеэксплуатационные расходы могут быть выделены из состава единичных расценок на работы, услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в отдельную стоимость услуг по управлению многоквартирным домом.

При выполнении отдельных работ, услуг подрядным способом сумма прямых затрат будет соответствовать цене единицы таких работ, услуг, сформированной организацией-подрядчиком (установленной в договоре между управляющей организацией и организацией-подрядчиком).

Пример расчета единичных расценок ресурсным (затратным) методом приведен в Приложении № 1 к настоящим Рекомендациям.

2.3. Порядок определения стоимости работ, услуг и единичных расценок ресурсным (затратным) методом

2.3.1. База для определения потребности в ресурсах и соответствующих им расходов, необходимых для производства и реализации работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества

Расходы, формирующие стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, и соответственно, единичные расценки на эти работы, услуги, могут определяться:

а) **исходя из централизованно разработанных норм и нормативов трудовых, материальных и финансовых ресурсов, необходимых для**

выполнения работ и оказания услуг (например, сборников производственных единичных норм и расценок в строительстве (ЕРЕРы, ЕНиРы), государственных элементных сметных норм (ЕЭСНр), федеральных и территориальных единичных расценок (ФЕР, ТЕР), сборников средних сметных цен на материалы, изделия, конструкции другие ресурсы, применяемые в строительстве, разработанных Федеральным центром ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов, нормативов трудовых и материальных ресурсов на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, разработанных Центром муниципальной экономики и права, и др.). При этом необходимо учитывать, что все централизованно разработанные нормативы, установленные на отраслевом и/или межотраслевом уровнях, носят рекомендательный характер. Такие документы могут быть использованы в качестве основы (ориентира) для определения нормативного количества трудовых, материальных и иных ресурсов и при необходимости могут быть скорректированы с учетом сложившихся организационно-технических, договорных и иных условий управления многоквартирными домами (обслуживания) многоквартирных домов;

б) исходя из анализа фактически сложившихся данных за ряд лет и их динамики, в т. ч.:

- на базе внутренних производственных норм и нормативов, полученных на основании фактически сложившихся показателей расхода трудовых, материальных и иных ресурсов (в натуральном выражении). Данный метод более точно отражает потребность организации в ресурсах, необходимых для выполнения работ, оказания услуг в сложившихся условиях финансово-хозяйственной деятельности. Он может применяться также при формировании цен (расценок) на работы, услуги, в отношении которых централизованно разработанные нормы и нормативы расхода трудовых, материальных и иных ресурсов отсутствуют;

- на базе фактических расходов управляющей организации, произведенных в связи с выполнением (оказанием) определенного вида работ (услуг) (в стоимостном выражении). Данный метод может быть применен в отношении работ, услуг, имеющих большую номенклатуру затрат, измерение которых в натуральных показателях затруднено (например, общие и частичные осмотры общего имущества в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение мелких неисправностей, повреждений и нарушений в элементах общего имущества в многоквартирном доме и др.).

2.3.2. Состав расходов, формирующих стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества

Номенклатура статей затрат и структура себестоимости работ, услуг

Затраты, формирующие стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества, состоят из следующих элементов (статей):

1) Расходы по обычным видам деятельности (себестоимость работ, услуг):

а) Прямые расходы:

- оплата труда производственных рабочих;
- взносы на обязательное социальное страхование (в Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования, обязательное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний);
- материалы на технологические нужды;
- топливо (горючее);
- стоимость работ и услуг производственного характера, выполняемых сторонними организациями-подрядчиками;
- прочие прямые расходы.

б) Общецеховые расходы:

- содержание линейно-управленческого и прочего общецехового персонала (зарботная плата, отчисления на социальные нужды, материалы, охрана труда);
- амортизация основных средств (зданий, сооружений, оборудования) общецехового назначения;
- расходы на ремонт и обслуживание основных средств общецехового назначения;
- стоимость работ и услуг непромышленного характера по договорам с организациями, в том числе оплата услуг связи, коммунальных услуг, услуг вневедомственной охраны, транспортных услуг и т.п.);
- другие статьи расходов общецехового назначения (налоги (на имущество, на землю), плата за загрязнение окружающей среды, арендная плата, повышение квалификации работников и др.).

Общецеховые расходы выделяются в отдельную статью в том случае, если исполнитель имеет цеховую структуру управления и если цех (цеха) производят несколько видов продукции (работ, услуг). В противном случае общецеховые расходы отдельно не учитываются, а включаются в соответствующие статьи общеэксплуатационных (управленческих) расходов.

в) Общеэксплуатационные расходы - расходы, отождествляемые с расходами по управлению многоквартирными домами.

2) Прочие расходы.

3) Расходы, учитываемые в составе прибыли:

- налог на прибыль;
- расходы, формируемые за счет чистой прибыли.

Приведённая номенклатура статей затрат может быть дополнена или изменена с учётом особенностей процесса производства услуг, работ, организационной структуры управляющей организации.

Общеэксплуатационные расходы могут быть выделены из стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества (и соответственно, из состава единичных расценок на эти работы, услуги) в отдельную стоимость услуг по управлению многоквартирным домом.

В случае выполнения управляющей организацией отдельных или всех работ, услуг подрядным способом сумма прямых затрат будет соответствовать стоимости (цене) работ, услуг, действующей у организации-подрядчика и установленной в договоре с управляющей организацией.

Состав расходов, включаемых в себестоимость работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества по видам работ, услуг

Расходы на санитарное содержание общего имущества включают:

а) расходы на содержание рабочих, непосредственно участвующих в процессе работ, услуг по санитарному содержанию общего имущества (дворников, уборщиков, рабочих по благоустройству и т.п.), которые состоят из заработной платы и взносов на обязательное социальное страхование для указанной категории персонала, а также из затрат на спецодежду и других расходов по охране труда;

б) расходы на материалы, используемые на технологические нужды (песок, соль, хлориды (противогололёдные материалы), ветошь, моющие и дезинфицирующие средства и т. д.);

в) расходы на приобретение и ремонт уборочного, садового, противопожарного инвентаря и инструментов (мётлы, лопаты, скребки, вёдра, кирки, ломы, совки, газонокосилки и т.п.);

г) расходы на оплату услуг специализированных организаций по дератизации и дезинсекции, вывозу жидких бытовых отходов на место обезвреживания, захоронения или переработки и т.п.;

д) расходы на эксплуатацию уборочных машин и механизмов, используемых на работах по механизированной уборке придомовых территорий. В эту статью включаются различные виды затрат в зависимости от способа выполнения работ, принадлежности машин и механизмов, от условий их аренды и т.п.;

е) общецеховые расходы: расходы на заработную плату и взносы на обязательное социальное страхование линейного персонала участка санитарной очистки, содержание производственно-бытовых помещений, налог на землю под ними, эксплуатация машин на внутренние перевозки материалов, инструмента, инвентаря, линейного персонала, др. в размере, определенном согласно выбранному способу распределения данных расходов.

В случае выполнения работ по механизированной уборке территорий собственными силами управляющей организации (хозяйственным способом), расходы по эксплуатации уборочных машин и механизмов определяются по статьям затрат соответствующего производственного подразделения (например, транспортного участка) и относятся на затраты по санитарному содержанию домохозяйства (например, участка санитарной очистки) по цеховой себестоимости (например, себестоимости 1 маш.-часа, 1 маш.-км работы каждой единицы транспортно-уборочной техники одного типо-размера). При этом:

- в случае, если машины и механизмы принадлежат управляющей организации, то в прямых статьях затрат плановой калькуляции услуг транспортного участка предусматриваются расходы на оплату труда и взносы на обязательное социальное страхование основных рабочих, занятых

управлением и обслуживанием этих машин и механизмов (машинисты автогрейдера, водители уборочных машин, механики и т. п.); на электроэнергию, топливо, эксплуатационные материалы (автошины, карбюраторы, смазочные материалы); на амортизацию машин и механизмов; на ремонт машин и механизмов (включая затраты на оплату труда и взносы на обязательное социальное страхование рабочих, занятых ремонтом машин и механизмов (автослесарей и т. д.), ремонтные материалы, запчасти и т.п.).

- в случаях, когда машины и механизмы арендуются управляющей организацией, в прямые статьи затрат транспортного участка включаются расходы согласно условиям договора аренды.

При осуществлении механизированной уборки территорий подрядным способом расходы на эксплуатацию уборочных машин и механизмов определяются в соответствии с договором, заключённым со специализированной организацией, и учитываются в составе расходов на оплату услуг специализированных организаций.

Расходы на техническое обслуживание общего имущества включают затраты на проведение плановых и внеплановых осмотров элементов многоквартирного дома; устранение мелких повреждений, неисправностей и нарушений общего имущества, выявляемых в ходе проведения таких осмотров; аварийно-диспетчерское

обслуживание; иные работы, услуги.

В состав таких расходов включаются следующие элементы затрат:

- а) заработная плата рабочих, занятых на данных работах;
- б) взносы на обязательное социальное страхование;
- в) расходы на охрану труда и технику безопасности;
- г) расходы на технологические материалы;
- д) расходы на приобретение и ремонт инструмента, инвентаря;
- е) оплата работ, услуг, выполняемых подрядным способом по договорам с организациями, в т.н., например, со специализированными организациями, осуществляющими поверку общедомовых приборов учета;
- ж) общецеховые расходы (расходы на заработную плату с отчислениями линейного персонала АДС и ремонтного участка, содержание производственно- бытовых помещений, налог на землю под ними, эксплуатация машин на внутренние перевозки материалов, инструмента, инвентаря, линейного персонала, др. в размере, определенном согласно выбранному способу распределения данных расходов).

Расходы на содержание лифтов включают затраты по содержанию в чистоте кабин лифтов периодическим осмотрам, аварийно-техническому и диспетчерскому обслуживанию, техническому освидетельствованию и диагностическому

обследованию лифтов, отработавших назначенный срок службы.

Состав расходов по содержанию лифтов:

- а) расходы на содержание рабочих, занятых санитарным содержанием и аварийно-техническим, диспетчерским обслуживанием лифтов (уборщиков служебных и производственных помещений, лифтёров, диспетчеров), включая

оплату труда и взносы на обязательное социальное страхование для указанной категории персонала, а также средства индивидуальной защиты (спецодежда, спецобувь) и другие расходы по охране труда;

б) расходы на материалы, используемые на технологические цели (ветошь, моющие и дезинфицирующие средства для санитарной очистки кабин лифтов);

в) расходы на приобретение и ремонт уборочного инвентаря и инструментов (мётлы, вёдра, совки, стремянки и т.п.);

г) общецеховые расходы: расходы на заработную плату с отчислениями линейного персонала ремонтного участка, содержание производственно-бытовых помещений, налог на землю под ними, эксплуатация машин на внутренние перевозки материалов, инструмента, инвентаря, линейного персонала, др. в размере, определенном согласно выбранному способу распределения данных расходов;

д) расходы, связанные с обязательным страхованием гражданской ответственности за причинение вреда в результате аварии на пассажирских лифтах как опасных объектах;

е) стоимость работ, услуг по договорам со специализированными организациями (например, услуг по техническому освидетельствованию и диагностическому обследованию лифтов).

Расходы на текущий ремонт общего имущества, включают затраты на:

а) оплату труда рабочих, занятых на данных работах;

б) взносы на обязательное социальное страхование;

в) охрану труда и техника безопасности;

г) технологические материалы;

д) инструмент, инвентарь;

е) эксплуатацию спецтехники и строительных машин, используемых на ремонтно-строительных работах. В эту статью включаются различные виды затрат в зависимости от способа выполнения работ, принадлежности машин и механизмов, от условий их аренды и т. п.;

ж) общецеховые расходы: расходы на заработную плату с отчислениями линейного персонала ремонтного участка, содержание производственно-бытовых помещений, налог на землю под ними, эксплуатация машин на внутренние перевозки материалов, инструмента, инвентаря, персонала и др. в размере, определенном согласно выбранному способу распределения данных расходов;

з) стоимость работ, выполняемых подрядным способом по договорам с организациями.

Расходы на оплату труда работников, осуществляющих соответствующие ремонты, и на материалы определяются на основании программы работ по текущему ремонту, планируемому к выполнению хозяйственным способом.

Расчет расходов на материалы и основные средства производится исходя из:

- потребности в материальных ресурсах, определяемой на основании действующих единичных норм и нормативов с корректировкой на местные условия выполнения работ или индивидуальных норм материальных ресурсов, разработанных организацией;

- цен на материалы, узлы и оборудование, приобретаемые у поставщиков либо стоимости изготовления товарно-материальных ценностей в подразделениях (ремонтно-механический цех и т.п.) организации.

Расходы по другим видам работ, услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, формируются аналогичным образом.

В сумме расходов, формирующих стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не учитываются такие расходы как: холодная вода на поливку тротуаров, проездов, зелёных насаждений и газонов и других придомовых территорий, холодная и горячая вода на мойку и влажную уборку помещений общего пользования, мусоропроводов, мусоросборников, контейнерных площадок, урн и т. д.; электроэнергия на работу лифтового, насосного оборудования, электроинструментов, используемых в ходе проведения ремонтов общего имущества (электродрели, перфораторы, сварочные аппараты и т. п.). Порядок определения расходов собственников помещений в многоквартирном доме на оплату всех видов коммунальных ресурсов, используемых в процессе содержания и (или) ремонта общего имущества в таком доме, приведен в разделе 5 настоящих Рекомендаций.

Формы плановых калькуляций и смет, рекомендуемые для расчетов и обоснования стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества (формы плановых калькуляций услуг (работ) производственных участков, в том числе используемых по внутрихозяйственному обороту, а также плановых смет общецеховых и общеэксплуатационных расходов), приведены в Приложении № 2 к настоящим Рекомендациям.

2.4. Порядок определения стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

2.4.1. Алгоритм расчета стоимости работ, услуг

Стоимость работ, услуг по содержанию по ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется следующим образом.

На первом этапе определяется расчетная стоимость каждой из работ, услуг, входящих в перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в конкретном многоквартирном доме.

При использовании метода единичных расценок расчетная стоимость работ, услуг каждого вида определяется как произведение физических объёмов работ услуг соответствующего вида, подлежащих выполнению в расчетном периоде на этом многоквартирном доме, и единичных расценок, установленных на этот вид работ (услуг):

$C_i = Z_i * n_i$, где:

C_i - расчетная стоимость i -той работы, услуги (руб./год);

Z_i - цена единицы i -той работы, услуги (единичная расценка);

n_i - объём i -тых работ, услуг (в натуральном измерении).

Пример.

*Определив единичную расценку на услуги по влажной уборке лестничных клеток (4 руб./кв. м в год), и зная площадь лестничных клеток в каждом многоквартирном доме (120 кв. м), а также периодичность выполнения данных работ (12 раз в год.), путем произведения этих трёх показателей рассчитывается стоимость услуги для каждого многоквартирного дома (4 руб./кв. м в год * 12 раз в год * 120 кв. м = 5760 руб./год)*

При использовании метода суммирования расходов расчетная стоимость работ, услуг каждого вида определяется как сумма расходов управляющей организации, связанных с производством и реализацией данного вида работ, услуг:

$C_i = \sum_{pi}$ где:

C_i - расчетная стоимость i -той работы, услуги, руб./год;

\sum_{pi} - сумма расходов управляющей организации, связанных с производством и реализацией i -той работы, услуги, руб./год.

На втором этапе определяется общая (совокупная) стоимость всех работ, услуг входящих в перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в разбивке на услуги по управлению многоквартирным домом, работы, услуги по содержанию общего имущества и работы по текущему ремонту общего имущества. Расходы на управление многоквартирным домом выделяются в отдельную стоимость данных услуг, в том числе для целей применения управляющей организацией освобождения от налогообложения по НДС всех или части работ, услуг, выполняемых подрядным способом

Общая (совокупная) стоимость определяется как сумма расчетных стоимостей каждой из оказываемых услуг и выполняемых работ:

Собщ = \sum_{ci} , где:

Собщ - общая стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, руб./год;

C_i - расчетная стоимость i -той работы, услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме соответственно, руб./год.

Все стоимостные показатели формируются с учетом принятой в управляющей организации системы налогообложения.

Определенная в указанном выше порядке общая (совокупная) стоимость работ, услуг является **планово-договорной стоимостью**, исходя из которой определяется размер платы за содержание общего имущества для собственников помещений.

2.4.2. Особенности определения стоимости работ, услуг при заключении договора со сроком действия более чем один год

При заключении договора со сроком его действия более чем один год планово-договорная стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может определяться двумя способами:

1) путем ежегодного утверждения стоимости работ, услуг на общем собрании собственников помещений

Стоимость работ, услуг определяется на каждый год действия договора в порядке, указанном в разделе 2.4.1 настоящих Рекомендаций. То есть в каждом последующем периоде действия договора, начиная со второго, стоимость работ, услуг изменяется по окончании срока, на который она была установлена ранее. Данный способ предполагает ежегодную процедуру формирования и утверждения на общем собрании собственников помещений перечня, объемов, стоимости работ, услуг, подлежащих выполнению в каждый очередной период действия договора, и соответствующего этой стоимости размера платы за содержание жилого помещения.

2) путем индексации стоимости работ, услуг

Стоимость работ, услуг на первый год действия договора определяется в общеустановленном порядке (указанном в разделе 2.4.1 настоящих Рекомендаций). Стоимость работ, услуг на второй и каждый последующий годы действия договора определяется путем индексирования стоимости соответствующих работ, услуг, установленной на первый год действия договора.

Необходимо иметь в виду, что индексирование стоимости возможно в отношении тех работ, услуг, перечни и объемы выполнения которых заранее определены. К таким работам, услугам относятся работы, услуги, имеющие регулярный, повторяющийся из года в год характер (как правило, услуги, работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме).

Что касается ремонтных (ремонтно-строительных) работ, характер и объем выполнения которых не являются стабильными и подвержены колебаниям от одного периода к другому в зависимости от видов работ, графика их выполнения, межремонтных сроков и т.п., то в целях возможности применения к ним метода индексирования стоимости на каждый последующий период действия договора (начиная со второго), перечень, объем и стоимость этих работ определяются на дату заключения договора и устанавливаются на весь срок действия договора в разбивке по годам - исходя из перечня и объема (графика) работ, предусмотренных условиями договора на соответствующий период его действия.

При этом стоимость всех работ, услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, включая ремонтные, устанавливается на каждый год действия договора не в твердой величине, а с условием её дальнейшего ежегодного индексирования. Стоимость непредвиденных работ, необходимость и объемы выполнения которых не могут быть определены заранее, формируется в пределах суммы ежегодного резерва, создаваемого на эти цели в размере, утвержденном решением общего собрания

собственников помещений, и может ежегодно индексироваться в соответствии с порядком, установленным договором.

Преимущество указанного способа состоит в том, что он не требует проведения ежегодных собраний собственников помещений в многоквартирном доме по поводу установления (пересмотра) размера платы за содержание жилого помещения на каждый очередной период действия договора. Кроме того, он позволяет минимизировать риски управляющей организации, связанные с планированием расходов по выполнению своих договорных обязательств на ряд лет вперед.

При использовании данного способа стоимость работ, услуг, подлежащих выполнению в первый и каждый последующий период действия договора, **рассчитанная на дату заключения договора** (в ценах на первый год действия договора), является **базовой**.

Планово-договорная стоимость, исходя из которой устанавливается размер платы за содержание общего имущества на каждый период действия договорных отношений, начиная со второго, определяется по окончании очередного года действия договора путем умножения базовой стоимости на индекс инфляции, установленный для соответствующего расчетного года, а также для всех периодов действия договора, предшествующих расчетному (формулы расчета планово-договорной стоимости работ, услуг на каждый год действия договора, заключенного сроком более чем один год, приведены ниже).

Базовая стоимость, рассчитанная на 1-й год действия договора, соответствует планово-договорной стоимости, принимаемой в основу определения размера платы за содержание жилого помещения на 1-й год действия договора. Базовая стоимость, рассчитанная на каждый последующий год действия договора, начиная со второго, является основой (базой) для определения планово-договорной стоимости на соответствующий период действия договора.

Порядок определения базовой стоимости работ, услуг

Расчет базовой стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, установленном в разделе 2.4.1 настоящих рекомендаций, то есть путем суммирования расценённых описей работ, услуг, полученных исходя из планируемого к выполнению в очередном периоде действия договорных отношений перечня и физических объёмов этих работ, услуг, выраженных в натуральных измерителях, и:

- единичных расценок, соответствующих каждому виду работ, услуг (при расчете методом единичных расценок);
- сумм расходов управляющей организации, необходимых для выполнения (оказания) каждого вида работ (услуг), в том числе, расходов, учитываемых в составе прибыли (при использовании метода суммирования расходов).

В случае если управляющая организация применяет общеустановленную систему налогообложения, то единичная расценка либо сумма расходов управляющей организации, необходимых для выполнения (оказания) каждого

вида работ (услуг), увеличиваются на сумму НДС, уплачиваемого управляющей организацией.

Если управляющая организация применяет упрощенную систему налогообложения, то сумма НДС, предъявляемого поставщиками и подрядчиками, учитывается в составе расходов управляющей организации (связанных с оплатой приобретенных товарно-материальных ценностей, предоставленных услуг и выполненных работ сторонними организациями).

Ниже приведена формула расчета базовой стоимости работ, услуг (C^0):

$$C^0 = \sum(Z_i * n_i), \text{ где:}$$

($Z_i * n_i$) - базовая стоимость i -той услуги, работы, входящей в перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, запланированных к выполнению на соответствующий год, руб./год;

Z_i - единичная расценка на i -тую услугу, работу;

n_i - годовой объём i -той услуги, работы в натуральном измерении.

При использовании метода суммирования расходов в вышеприведенной формуле вместо показателя ($Z_i * n_i$) указывается сумма расходов управляющей организации, необходимых для выполнения (оказания) годового объема i -го вида работ (услуг).

Порядок определения планово-договорной стоимости работ, услуг на каждый год действия договора

✓ На первый год действия договора планово-договорная стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме принимается равной базовой стоимости работ, услуг, запланированных к выполнению на первый год действия договора.

✓ На второй и последующие годы действия договора планово-договорная стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем индексирования базовой стоимости работ, услуг, рассчитанной на соответствующий период действия договорных отношений.

Индексы потребительских цен (индексы инфляции) непосредственно на рынке жилищных услуг (на рынке услуг в сфере управления многоквартирными домами) на федеральном уровне не разрабатываются и официально не публикуются. Поскольку деятельность по управлению многоквартирными домами не является регулируемой, то никаких требований законодательства к порядку применения индексации цен в жилищной сфере не установлено. Если управляющая организация формирует стоимость содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме методом индексации, то в качестве соответствующих индексов могут применяться:

- индексы, самостоятельно определяемые управляющей организацией, например, исходя из показателей фактически сложившейся в регионе динамики уровня цен либо исходя из динамики её собственных расходов по управлению многоквартирными домами;

- официально публикуемые Минэкономразвития России прогнозные индексы потребительских цен;
- прогнозные индексы изменения цен по отраслям промышленности;
- макроэкономические показатели прогноза социально-экономического развития субъекта РФ с учетом особенностей регионального развития;
- фактические средние индексы потребительских цен на товары (услуги) населению, утверждаемые Госкомстатом России;
- др.

Порядок (либо источник) определения индекса, применяемого в отношении стоимости услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества, необходимо согласовать с собственниками помещений и отразить в договоре.

При определении планово-договорной стоимости содержания и ремонта общего имущества на каждый последующий период действия договора, начиная со второго, управляющая организация индексирует базовую стоимость работ, услуг на величину, указанную в договоре, и исчисляет соответствующий этой стоимости размер платы за содержание жилого помещения на соответствующий период действия договорных отношений. Информация о размере проиндексированной в указанном порядке планово-договорной стоимости работ, услуг на соответствующий год действия договора доводится управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном договором.

Ниже приведены формулы расчета планово-договорной стоимости работ, услуг на каждый год действия договора, заключенного сроком на пять лет ($C^{п-д}$):

на 1-й год: $C_1^{п-д} = C_1^б$, где:

$C_1^б$ — базовая стоимость работ, услуг на 1-й год действия договора;

на 2-й год: $C_2^{п-д} = C_2^б \times I_2$, где:

$C_2^б$ - базовая стоимость работ, услуг на 2-й год действия договора;

I_2 - индекс инфляции, установленный на 2-й год действия договора;

на 3-й год: $C_3^{п-д} = C_3^б \times I_2 \times I_3$, где:

$C_3^б$ - базовая стоимость работ, услуг на 3-й год действия договора;

I_3 - индекс инфляции, установленный на 3-й год действия договора;

на 4-й год: $C_4^{п-д} = C_4^б \times I_2 \times I_3 \times I_4$, где:

$C_4^б$ - базовая стоимость работ, услуг на 4-й год действия договора;

I_4 - индекс инфляции, установленный на 4-й год действия договора;

на 5-й год: $C_5^{п-д} = C_5^б \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$, где:

$C_5^б$ - базовая стоимость работ, услуг на 5-й год действия договора;

I_5 - индекс инфляции, установленный на 5-й год действия договора.

Планово-договорная стоимость непредвиденных работ на каждый год действия договора определяется в пределах суммы ежегодного резерва, формируемого на эти цели в размере, утвержденном решением общего собрания собственников. Порядок её ежегодной индексации либо условие о неприменении индексации к сумме резерва на последующие годы действия договора определяются в договоре.

Примеры определения базовой и планово-договорной стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведены в Приложении № 3 и Приложении № 4 к настоящим Рекомендациям.

2.4.3. Особенности формирования стоимости работ, услуг в условиях применения освобождения от налогообложения НДС операций по реализации данных работ, услуг

Согласно пп.30 п.3 ст. 149 НК РФ, введенному Федеральным законом от 28.11.2009 N 287-ФЗ, с 01.01.2010 г. операции по реализации работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, освобождаются от налогообложения НДС при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги). Освобождение от налогообложения НДС операций по реализации данных услуг (работ), выполняемых (оказываемых) собственными силами лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, не предусмотрено.

Для целей применения освобождения от НДС управляющей организации необходимо формировать отдельно стоимость работ (услуг) налогооблагаемых и стоимость освобожденных от НДС работ (услуг). Поскольку в соответствии с п. 1 ст.40 НК РФ для целей налогообложения налоговая база по операциям реализации работ (услуг) определяется исходя из применяемых цен на работы (услуги), устанавливаемых договором, то соответственно необходимо формировать отдельные цены на те виды работ (услуг), реализация которых подлежит и не подлежит налогообложению НДС. В договоре управления МКД должен содержаться порядок определения единой цены исходя из видов работ (услуг), стоимость которых формируется исходя из разной системы налогообложения.

По условиям выполнения (оказания) работ (услуг) и порядку формирования их договорных цен освобождение от НДС возможно в отношении **всех или части работ (услуг), непосредственно связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме** - в случае, если:

- эти работы (услуги) выполняются (оказываются) силами подрядных организаций;
- расходы на управление многоквартирным домом, осуществляемые управляющей организацией собственными силами, **выделены в отдельную стоимость** (цену) услуг по управлению многоквартирным домом;
- плата за содержание общего имущества, установленная в виде единого платежа, должна быть разделена на две составляющие: часть размера платы с НДС (соответствующая стоимости услуг по управлению МКД, а также стоимости работ (услуг) по содержанию и (или) ремонту общего имущества в МКД, выполняемых (оказываемых) собственными силами управляющей организации) и часть размера платы без НДС (соответствующая стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых (оказываемых) подрядным способом).

При этом стоимость работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД может устанавливаться в разбивке по видам работ, услуг как укрупненно (стоимость содержания общего имущества, стоимость текущего ремонта общего имущества), так и поэлементно - отдельно на каждую из сгруппированных соответствующим образом работ (услуг).

Если способ выполнения работ (оказания услуг) по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД невозможно определить заранее, то стоимость таких работ (услуг) рекомендуется устанавливать с учетом НДС либо в договоре управления МКД стоимость всех работ (услуг) по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД указать с выделением суммы налогов, подлежащих уплате управляющей организацией в соответствии с применяемой системой налогообложения, что позволит ей избежать налоговых споров.

Вариант применения освобождения от НДС представлен в таблице 3.

Вариант применения освобождения от НДС

В таблице: операции, освобождаемые от НДС (+); операции, не освобождаемые от НДС (-)

Таблица 3

Виды работ, услуг	Условия выполнения (оказания) работ (услуг)	Освобождение от НДС, +/-
Услуги по управлению МКД	вне зависимости от способа оказания (хозяйственным или подрядным)	-
Работы, услуги по содержанию общего имущества в МКД	частично собственными силами с определением цены	-
	частично подрядным способом с определением цены	+
Работы по ремонту общего имущества в МКД	собственными силами с определением цены	-
	подрядным способом с определением цены	+

Стоимость работ и услуг, которые предполагается выполнять подрядным способом, в договоре управления МКД указывается с учетом НДС; в противном случае с положительной разницы между плановой и фактической стоимостью подрядных работ и услуг управляющей организации будет начислен НДС по ставке 20% сверх облагаемой базы. О таком подходе свидетельствует судебная практика последних лет (см. Определение Верховного Суда РФ от 09.01.2018 № 307-КГ-17-19544 по делу №А26-3159/2016, Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 30.10.2018 г. № 06АП-5199/20180).

Таким образом, определение налоговой базы зависит от условий договора:

1) если размер платы за содержание общего имущества утвержден с учетом НДС, то налоговая база определяется как размер платы без НДС, соответственно, для исчисления налога применяется расчетная ставка к стоимости облагаемых работ, услуг, исходя из размера платы с учетом НДС (с 2019 г. 20/120%);

2) если размер платы за содержание общего имущества утвержден без НДС, то применяется действующая ставка НДС (с 2019 г. - 20%) к налоговой базе по облагаемым операциям, определенной в размере платы без НДС.

Верховный Суд РФ поддерживает позицию налоговых органов о неправомерности освобождения от НДС разницы между платой за содержание и ремонт жилого помещения и стоимостью работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, приобретенных у подрядных организаций (см. определения Верховного Суда РФ от 14.06.2016 № 303-КГ16-5473 по делу № А73-4224/2015, от 14.06.2016 № 303-КГ16-5476 по делу № А73-4492/2015 и от 14.06.2016 № 303-КГ16 - 5475 по делу № А73-4225/2015, Определение Верховного Суда РФ от 09.01.2018 № 307-КГ17-19544 по делу №А26-3159/2016).

3. Порядок определения размера платы за содержание общего имущества

Размер платы за содержание общего имущества устанавливается соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, определенной на соответствующий период действия договора в порядке, установленном в разделах 2.4.1 и 2.4.2 настоящих Рекомендаций, в расчете на 1 кв. м общей площади помещений в месяц.

При этом установление размера платы за содержание общего имущества исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг, определенной методом её индексации, не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников помещений по его ежегодному утверждению.

По решению общего собрания собственников помещений отдельные виды работ, услуг могут финансироваться за счет целевых средств, формируемых в составе соответствующих резервов. Например, резервы могут создаваться:

- в целях финансирования равномерно в течение срока действия договора дорогостоящих видов ремонтов, включенных в перечень минимально-необходимых или дополнительных работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме - резерв на выполнение ремонтов,

- в целях финансирования непредвиденных работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества - резерв на выполнение непредвиденных: работ.

Резерв на выполнение ремонтов (как при заключении договора на один год, так и при заключении договора на долгосрочный период сроком более чем 1 год) определяется как среднегодовая стоимость работ по текущему ремонту общего имущества, запланированных к выполнению в течение всего срока действия договора (в соответствии с установленным графиком).

Размер резерва на выполнение непредвиденных работ устанавливается по предложению управляющей организации исходя из технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

В случае принятия собственниками помещений решения о создании и размере резерва (резервов) на выполнение отдельных видов работ, услуг размер платы за содержание общего имущества устанавливается с учетом целевых средств собственников помещений на создание указанного резерва (резервов).

Размер платы за содержание общего имущества определяется путем приведения суммарной планово-договорной стоимости подлежащих выполнению (оказанию) в очередном периоде договорных отношений работ (услуг) по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также суммы годовых резервов на выполнение непредвиденных работ и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме к одному месяцу и одному квадратному метру общей площади жилых и нежилых помещений в таком доме по формуле:

$$П = \left(\sum_{i=0}^r C_i^{п-д} + P_n + P_{тр} \right) / S_{общ} / 12 \text{ мес.}$$

где:

P - размер платы за содержание общего имущества, руб. на 1 кв. м в месяц;
 $C_i^{п-д}$, - планово-договорная стоимость i -го вида работ (услуг) по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, руб./год;

r - перечень работ, услуг, по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определяемый в порядке, установленном в п. 1.2 настоящих Рекомендаций;

P_n - ежегодный размер резерва на выполнение непредвиденных работ, руб./год;

$P_{тр}$ - ежегодный размер резерва на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, руб./год;

$S_{общ}$ - суммарная общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Общая площадь помещений (в целях установления размера платы за содержание общего имущества) определяется в следующем порядке:

Общая площадь квартиры определяется[^] как сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас).

Общая площадь комнаты в коммунальной квартире определяется как площадь самой комнаты (жилая площадь) с учетом приходящейся на неё доли площадей помещений, относящихся к общему имуществу в коммунальной квартире (помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении - кухонь, коридоров, прихожих, санузлов и т.п.). Примечание: приходящаяся на каждую комнату в коммунальной квартире доля помещений вспомогательного использования, расположенных в этой квартире, пропорциональна размеру площади указанной комнаты (жилой площади).

Общая площадь нежилого помещения в многоквартирном доме состоит из суммы площадей всех частей такого помещения

Пример определения размера платы за содержание общего имущества на первый и каждый последующий год действия договора приведен в Приложении № 4 к настоящим Рекомендациям.

4. Основные принципы оплаты работ, услуг в жилищной сфере

1) Плата за содержание общего имущества устанавливается для собственников помещений в каждом многоквартирном доме соразмерно перечню работ, услуг, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в таком доме (ч.2 ст.154 ЖК РФ, 4.1 ст. 156 ЖК РФ, ч.2 и ч.3 ст. 162 ЖК РФ).

Плата за содержание общего имущества должна учитывать стоимость **всех** работ, услуг, предусмотренных договорным перечнем. Не допускается выделение из состава платы за содержание общего имущества отдельных её составляющих в самостоятельные платежи (например, начисление платы за содержание лифтов, платы за обслуживание общедомовой системы домофона, платы за обслуживание общедомовой системы коллективного приема телевидения в виде отдельного платежа, тем более установленного в расчете на 1 человека или на 1 квартиру).

Выделение из состава платы за содержание общего имущества отдельных её составляющих в самостоятельные платежи может послужить основанием для отказа органов соцзащиты в предоставлении компенсаций расходов и субсидий на оплату «выделенных» работ, услуг на том основании, что предусмотренные ст. 159 и ст. 160 ЖК РФ меры социальной поддержки предоставляются исключительно на оплату жилых помещений и коммунальных услуг. Структура платы за жилое помещение установлена в ч.1 ст.154 ЖК РФ и состоит из: платы за пользование жилым помещением (только для нанимателей жилых помещений); платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за содержание общего имущества и плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества; взноса на

капитальный ремонт (только для собственников помещений). Следовательно, для компенсации расходов и предоставления субсидий на оплату жилого помещения плата, в отношении которой предоставляется соответствующая мера социальной поддержки, должна включаться в структуру платы за жилое помещение (для целей настоящих Рекомендаций - в виде платы за содержание общего имущества как составной части платы за содержание жилого помещения) и именно так именоваться в платежных и иных документах, а любые другие платежи, отдельно взимаемые с граждан помимо (сверх) платы за жилое помещение, льготированию и субсидированию не подлежат (примеры такого отказа на практике имеются).

2) Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в таком доме **соразмерно своей доле** в праве общей собственности на это имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащих им помещений (ч.2 ст.39 и ст. 158 ЖК РФ, п.28 Правил № 491).

Не допускается размер расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, подлежащих оплате конкретным собственником помещения в таком доме, ставить в зависимость от иных показателей, например от числа зарегистрированных в жилом помещении граждан, от назначения (жилое, нежилое) и места расположения помещения, а также освобождать собственников помещений от бремени обязательных расходов по содержанию и ремонту общего имущества в связи с неиспользованием принадлежащих им помещений (при временном либо постоянном отсутствии в них проживающих), равно как и снижать размер этих расходов в связи с неиспользованием каких-либо элементов общего имущества или общего имущества в целом (например, гражданам, проживающим на нижних этажах и не пользующимся лифтом; пользователям нежилых помещений, имеющим отдельный вход, и не пользующимся общим подъездом; гражданам, временно или постоянно отсутствующим по месту жительства, не пользующимся общим имуществом в многоквартирном доме).

В связи с временным отсутствием по месту жительства граждане могут быть освобождены лишь от оплаты отдельных видов коммунальных услуг (ч. 11 ст. 155 ЖК РФ), а необходимость внесения платы за содержание жилого помещения (в т. ч. платы за содержание общего имущества) в полном размере не связывается с фактом (условием) пользования соответствующими услугами.

Неблагоприятные последствия от несоблюдения данного принципа:

Освобождение части собственников помещений от участия в обязательных расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за счет других собственников может быть оспорено последними в судебном порядке.

Освобождение части собственников помещений от участия в обязательных расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за счет управляющей организации следует рассматривать как безвозмездное оказание таким гражданам соответствующих услуг. В этом случае у управляющей организации возникают налоговые последствия с оборотов по безвозмездной реализации работ, услуг в части платы граждан, освобожденных от ее внесения. Кроме того, в соответствии с п. 16 ст.270 НК РФ

расходы в виде стоимости безвозмездно переданного имущества (работ, услуг, имущественных прав) и расходов, связанных с такой передачей, не учитываются в целях налогообложения по налогу на прибыль.

3) Обязанность по несению расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в управлении управляющей организации, возлагается на всех собственников жилых и нежилых помещений в таком доме **на единых условиях и в одинаковом размере** (п.31 Правил №491).

Данный принцип взаимосвязан с предыдущим.

Известны случаи, когда владельцы нежилых помещений (особенно встроенно-пристроенных помещений, имеющих отдельный вход в многоквартирный дом) не принимают участия в большей части расходов по содержанию общего имущества в доме, ошибочно аргументируя это тем, что они не пользуются общим имуществом. Необоснованность подхода к распределению расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в зависимости его фактического использования уже рассмотрена выше.

Режим общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений предполагает равные права у всех собственников помещений на владение, пользование и распоряжение общим имуществом, а также на одинаковое распределение расходов на его содержание - соразмерно долям в праве общей собственности на общее имущество. Отсюда неважно, является нежилое помещение пристроенным или встроенным, главное — оно признается составной частью жилого здания в соответствии с техническим паспортом дома. В силу ч. 1 ст. 39 ЖК РФ собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны наравне нести бремя расходов на содержание общего имущества. При этом не имеет значения, пользуется или нет собственник нежилого помещения подъездом, крышей, лифтом многоквартирного дома или иным общим имуществом.

Отметим, что данный принцип не распространяется на случаи, когда управление многоквартирным домом осуществляют **непосредственно собственники помещений либо товарищество собственников жилья, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив**. К такому выводу пришел Конституционный Суд РФ в своем постановлении от 29.01.2018 № 5-П «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», указав следующее:

«... применительно к многоквартирным домам, управление которыми осуществляют непосредственно собственники помещений в этих домах либо товарищества собственников жилья, жилищные или иные специализированные потребительские кооперативы, **не установлены какие-либо конкретные правила, предписывающие или, напротив, исключаящие возможность учета особенностей помещений в многоквартирном доме, обусловленных в том числе их назначением, при определении конкретного размера платежей, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества**

в таком доме, которые обязаны нести собственники как жилых, так и нежилых помещений.

... законодательно установленный критерий распределения бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а именно доля конкретного собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, сам по себе не исключает возможность учета при принятии указанного решения особенностей соответствующих помещений (в частности, их назначения), а также иных объективных обстоятельств, которые - при соблюдении баланса интересов различных категорий собственников помещений в многоквартирном доме - могут служить достаточным основанием для изменения долей их участия в обязательных расходах по содержанию общего имущества (соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в конкретном доме, характер использования нежилых помещений и т.д.).

Подобный подход позволяет обеспечить на основе автономии воли собственников помещений в многоквартирном доме принятие ими решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения либо размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, **с опорой на конкретные характеристики соответствующих помещений и условия их использования**, притом что выбор дополнительных критериев для определения долей участия собственников того или иного вида помещений в обязательных расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме не должен осуществляться произвольно, а основанная на этих критериях дифференциация размеров соответствующих платежей не должна приводить к недопустимым различиям в правовом положении собственников помещений в многоквартирном доме, относящихся к одной и той же категории».

3) Размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в управлении управляющей организации, **не может изменяться в течение одного года** (ч.7 ст. 156 ЖК РФ, п.31 Правил №491).

Минимальный период действия размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в управлении управляющей организации, составляет один год, максимальный период соответствует сроку, на который заключен договор с управляющей организацией. При этом под установленным собственниками помещений размером платы понимается, в том числе, размер платы, установленный на каждый месяц внесения платы в течение определенного периода, составляющего не менее чем один год.

5. Порядок определения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, включаемых в плату за содержание жилого помещения

Согласно п.2 ч.1 и п.1 ч.2 ст.154 ЖК РФ, ст. 156 ЖК РФ, п. 29, пп. «л» п.11 Правил №491 с 1 января 2017 г. расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод

в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) включаются в структуру платы за содержание жилого помещения, за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды, в порядке, установленном Правилами №354. К таким случаям в соответствии с п. 40 Правил № 354 отнесены:

- непосредственный способ управления многоквартирным домом;
- способ управления многоквартирным домом не выбран;
- выбранный способ управления многоквартирным домом не реализован.

Таким образом, включение расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в плату за содержание жилого помещения непосредственно связано со способом управления многоквартирным домом и осуществляется только в многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива.

В ч. 9.1 ст. 156 ЖК РФ указано, что плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества. При этом отсутствие ресурсопотребляющих оборудования и устройств, включенных в состав общего имущества в многоквартирном доме, не приводит к исключению фактического потребления соответствующих коммунальных ресурсов при содержании общего имущества в таком доме, поскольку использование коммунальных ресурсов на указанные нужды в обязательном порядке будет осуществляться:

а) при выполнении минимального перечня работ, услуг, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (например, расход холодной воды в ходе промывки внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводах, промывки систем холодного, горячего водоснабжения и отопления для удаления накипно-коррозионных отложений; отвод сточных вод, образующихся в результате слива во внутридомовую систему канализации теплоносителя, горячей воды, холодной воды из внутридомовых систем отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения при выполнении ремонтно-строительных работ с заменой трубопроводов (участков трубопроводов) внутридомовых систем отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения; отвод сточных вод, образующихся в результате слива теплоносителя, горячей воды из внутридомовых систем отопления, горячего водоснабжения при ежегодной промывке трубопроводов внутридомовой системы теплоснабжения (отопления и горячего водоснабжения) после окончания отопительного периода; отвод

сточных вод, образующихся в результате слива теплоносителя, горячей воды, холодной воды из внутридомовых сетей тепло- и водоснабжения в ходе их промывки после монтажа, проведения ремонтных работ с заменой труб; отвод сточных вод, образующихся после мойки мусороприемных камер из шланга; расход электрической энергии при выполнении ремонтных работ использованием электрооборудования или электроинструментов),

б) в виде технологически неизбежных потерь при подаче коммунальных ресурсов в жилые, нежилые помещения по внутридомовым инженерным системам многоквартирных домов.

Качественные характеристики многоквартирных домов (в том числе, отсутствие тех или иных ресурсопотребляющих оборудования и устройств, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах) учитываются органами исполнительной власти субъектов РФ при установлении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, с учетом их дифференциации в зависимости от конструктивных и технических параметров, степени благоустройства многоквартирных домов.

Расходы на приобретение коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме являются частью материальных затрат управляющей организации, необходимых для оказания услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При этом порядок*с определения размера материальных затрат управляющей организации, связанных с оплатой коммунальных ресурсов, приобретаемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, регулируется специальными нормами жилищного законодательства и отличается от общеустановленного подхода к ценообразованию в сфере управления многоквартирными домами, который государственному регулированию не подлежит.

Порядок определения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании и использовании общего имущества в многоквартирном доме, установлен положениями ч.9.2, ч.9.3, ч.7 ст. 156 ЖК РФ.

Согласно ч.9.3 ст. 156 ЖК РФ размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, **не оборудованном общедомовыми приборами учета**, определяется исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правилами № 306, в расчете на 1 кв. м общей площади помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

Используемая в целях определения размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, площадь помещений, относящихся к общему имуществу в таком доме, определяется в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом и видами таких помещений, указанных в пунктах 1 и 2 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, а для применения нормативов потребления

холодной воды, горячей воды и отведения сточных вод в целях использования общего имущества - указанных в п. 27 и п. 17 приложения № 1 к Правилам № 306 (межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, тамбуры, холлы, вестибюли, колясочные, помещения охраны (консьержа) в многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам).

Согласно ч.9.2 ст. 156 ЖК РФ размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании и использовании общего имущества в многоквартирном доме, **оборудованном общедомовыми приборами учета**, может определяться следующими способами:

1) ежемесячно исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания и использования общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 306, с последующим перерасчетом до показаний общедомовых приборов учета;

2) ежемесячно исходя показаний автоматизированной информационно-измерительной системы учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг (при условии обеспечения данной системой учета возможности одномоментного снятия показаний);

3) ежемесячно исходя из показаний общедомовых приборов учета (при принятии соответствующего решения на общем собрании собственников помещений);

4) ежемесячно исходя из среднемесячных объемов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания и использования общего имущества в многоквартирном доме с последующим перерасчетом до показаний общедомовых приборов учета (при принятии соответствующего решения на общем собрании собственников помещений).

Перерасчет размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании и использовании общего имущества в многоквартирном доме, до показаний общедомовых приборов учета осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ.

При определении размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, используются государственные регулируемые тарифы на коммунальные ресурсы, утверждаемые органами государственной власти субъектов РФ для соответствующих ресурсоснабжающих организаций по категории потребителей «население» (пп. «б» п.22 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124).

Согласно ч.7 ст. 156 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений **о размере** включаемых в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребленных при

использовании и содержании общего имущества, **не принимается.** Собственники помещений на своем общем собрании вправе принять только те решения, которые предусмотрены в ч.9.2 ст. 156 ЖК РФ, а именно: о порядке определения ежемесячного размера платы за коммунальные ресурсы, потребленные при использовании и содержании общего имущества (исходя из показаний общедомовых приборов учета либо среднемесячных объемов потребления).

Пример расчета единичной расценки на работу по смене покрытия металлической кровли отдельными местами ресурсным методом

1. Определение расходов на оплату труда основных рабочих

Используемые данные:

Норма времени на смену покрытия металлической кровли отдельными местами определена на основании «Нормативов трудовых и материальных ресурсов по выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов. Часть 2. Дополнительные работы. Конструктивные элементы», Центр муниципальной экономики, 2007 г., и составляет по 0,285 человеко-часа на 1 кв.м, кровли для кровельщиков 2 и 3 разрядов.

В расчетах нормативной трудоемкости применялась среднеотраслевая величина коэффициента невыходов (1,12).

Полученная нормативная трудоемкость составила 7,98 человеко-часов в год по каждому квалификационному разряду кровельщиков по стальным кровлям.

При планировании расходов на оплату труда учитывалась минимальная тарифная ставка рабочего 1 разряда - 9568 рублей.

Часовая тарифная ставка рабочего 1 разряда составит 57,78 руб./час (при месячном фонде рабочего времени 165,6 часов).

Тарифные разряды кровельщиков приняты в соответствии с Единым тарифно- квалификационным справочником.

Тарифные коэффициенты, учитываемые в расчетах:

Разряд оплаты труда	1	2	3	4
Тарифный коэффициент	1	1,3	1,69	1,91

Начисления стимулирующего и компенсирующего характера приняты в размере 50% от тарифной ставки.

Коэффициент особенностей работ для подрядных и других организаций, оказывающих услуги в сфере жилищного хозяйства, управляющих организаций -1,3.

Расчет расходов:

Наименование профессии рабочих	Нормативная трудоемкость рабочих, чел.-час	Тарифный коэффициент	Дифференцирующий коэффициент	Часовая тарифная ставка, руб.	Начисления стимулирующего и компенсационного характера (50 %), руб.	Расходы на оплату труда, руб.
Кровельщик по стальным кровлям 2 разряда	0,3192	1,3	1,3	57,78	15,58	52,36

Кровельщик по стальным кровлям 3 разряда	0,3192	1,69	1,3	57,78	20,26	68,07
Итого:						120,43

2. Взносы на обязательное социальное страхование

Используемые данные:

В соответствии с Федеральным законодательством тарифы страховых взносов составляют (% от расходов на оплату труда):

- Пенсионный фонд РФ - 22%;
- Фонд социального страхования РФ - 2,9%;
- Федеральный фонд обязательного медицинского страхования - 5,1%;
- обязательное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний для организаций в сфере управления эксплуатацией жилого фонда - 0,2%.

Расчет расходов:

Общая величина отчислений на социальные нужды от расходов на оплату труда основных рабочих составит: 120,43 руб. x 30,2% = 36,37 руб.

3. Расходы на материалы

Используемые данные:

Нормы расходов на материалы определены на основании «Нормативов трудовых и материальных ресурсов по выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов. Часть 2. Дополнительные работы. Конструктивные элементы», Центр муниципальной экономики, 2007 г.

В расчетах расходов учтены среднерыночные цены на материальные ресурсы, индекс-дефлятор по отрасли «Строительство» - 1,144.

Расчет расходов:

№ п/п	Наименование материального ресурса	Ед. изм.	Норма расхода материального ресурса на замену 1 кв. м кровли	Цена за единицу, РУБ-	Расходы, руб.
1.	Сталь кровельная листовая	кг	6,90	78,99	545,03
2.	Гвозди 50 мм	кг	0,011	93,47	1,028
3.	Поковки оцинкованные	кг	0,52	77,80	40,46
4.	Итого:	руб.			586,51

4. Расходы на содержание машин и механизмов

Используемые данные:

Для проведения работ по смене покрытия металлической кровли отдельными местами в расчете на 1 кв.м, кровли необходимо 0,007 машино-часов работы грузового автомобиля.

Стоимость 1 машино-часа принята в размере удельной цеховой себестоимости производства услуг транспортного участка управляющей организации и условно составляет 600 руб. (определена исходя из плановой

калькуляции услуг транспортного участка управляющей организации, форма которой приведена в Приложении № 2 к Рекомендациям).

Расчет расходов:

Расходы на содержание машин и механизмов составили: 0,007 маш.-час. х 600 руб. = 4,20 руб.

5. Прочие расходы

Величина расходов по данной статье принята условно в размере 5% от общей суммы прямых затрат и составила 37,36 руб.

6. Общецеховые расходы

Общецеховые расходы по ремонтному участку управляющей организации приняты условно в размере 2,7% от суммы прямых затрат по данному участку и составили 21,10 руб. (определены исходя из сметы общецеховых расходов ремонтного участка, форма которой приведена в Приложении № 2 к Рекомендациям и применима к любому производственному участку управляющей организации).

7. Общеэксплуатационные расходы

Величина расходов по данной статье принята условно в размере 80% расходов на оплату труда основных рабочих и составила 96,34 руб. (определена исходя из сметы общеэксплуатационных расходов управляющей организации, форма которой приведена в Приложении № 2 к Рекомендациям).

8. Прибыль

Величина прибыли определена в размере 10% от общей величины расходов на выполнение работ по смене покрытия металлической кровли отдельными местами и составила 86,59 руб.

Расчет единичной расценки

Статья затрат	Величина расходов, руб. на 1 кв.м, кровли
Расходы на оплату труда	120,43
Взносы на обязательное социальное страхование	36,37
Материальные ресурсы	586,51
Содержание машин и механизмов	4,20
Прочие расходы	37,36
Общецеховые расходы	21,10
Общеэксплуатационные расходы	96,34
Всего расходов	865,94
Прибыль	86,59
Единичная расценка без учета НДС	952,53
НДС	190,51
Единичная расценка с учетом НДС	1143,04

Единичная расценка без учета общеэксплуатационных (управленческих) расходов, без учета НДС	836,66²
НДС	167,33
Единичная расценка без учета общеэксплуатационных (управленческих) расходов, с учетом НДС	1003,99

Приложение № 2

Вспомогательные таблицы, рекомендуемые для расчётов стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Формы плановых калькуляций и смет

Данные формы носят рекомендательный характер и могут быть изменены в зависимости от принятой организацией системы калькулирования затрат, а также от структуры управления и способа выполнения работ.

Плановая калькуляция услуг транспортного участка

Форма №1

№ п/п	Наименование показателей	Перечень машин и механизмов (по типам и маркам)											
		Типы машин											
		уборочная техника		строительные машины		спец-техника		грузовой транспорт		пассажирский транспорт		легковой транспорт	
		Марки машин											
		W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W
1	Натуральные показатели:												
	- время в наряде, м-ч												
	- пробег, км												
	из них:												
1.1	На производственные и хозяйственные нужды других структурных подразделений организации:												
	- ремонтный участок												
	- участок по эксплуатации лифтов												
	- участок санитарной очистки												
	- общехозяйственные нужды (нужды АХБ)												
1.2	Для целей реализации сторонним потребителям (отпуск сторонним потребителям)												
2	Стоимостные показатели, тыс. руб.:												
2.1	Прямые эксплуатационные расходы:												
2.1.1	Оплата труда основных производственных рабочих (водителей, машинистов)												
2.1.2	Взносы на обязательное социальное страхование												

² в случае если общеэксплуатационные расходы (расходы на управление многоквартирным домом) выделены в отдельную стоимость услуг по управлению многоквартирным домом

2.1.3	ОТиТБ (спецодежда, средства индивидуальной защиты и безопасности и т. Д-)													
2.1.3	Горючее (топливо)													
2.1.4	Амортизация ОПФ (машин и механизмов)													
2.1.5	Ремонт и обслуживание ОПФ: оплата труда вспомогательных рабочих (автослесарей, аккумуляторщиков; смазчиков, вулканизаторщиков и т.д.); отчисления на социальные нужды; материалы (износ авторезины, запасные части, сменная оснастка, смазочные, обтирочные и прочие эксплуатационные материалы); оплата работ, выполняемых по договорам с организациями-подрядчиками													
2.1.6	Прочие прямые расходы - все остальные расходы, не вошедшие в перечисленные выше статьи													
2.2	Общехозяйственные расходы (страхование гражданской ответственности, транспортный налог, плату за загрязнение окружающей среды от передвижных источников, медобслуживание водителей, амортизацию станков, инструментов, оборудования и т.д.)													
	Итого цеховая себестоимость (2.1+2.2)													
2.3	Удельные расходы на производство единицы услуг (удельная цеховая себестоимость услуг), руб./1 маш.- час; руб./1 км пробега ((2.1+2.2)/(1.1+1.2))	W *	W *	W *	W *	W *	W *	W *	W *	W *	W *	W *	W *	W *

Пояснение: показатели удельной цеховой себестоимости (w*) используются при передаче услуг транспортного участка по внутрихозяйственному обороту (на технологические и хозяйственные нужды других подразделений)

Плановая калькуляция услуг по комплексной уборке придомовых территорий

Форма №2

Наименование статей расходов	Многоквартирные дома (1, 2 ... n)
1. Натуральные показатели: площадь придомовых территорий, кв. м	
2. Стоимостные показатели:	
2.1. Расходы участка санитарной очистки, тыс. руб.	
2.1.1 Прямые расходы:	
2.1.1.1 Оплата труда основных производственных рабочих (дворников)	
2.1.1.2. Взносы на обязательное социальное страхование	
2.1.1.3. ОТиТБ (спецодежда, средства индивидуальной защиты и безопасности и т. д.)	
2.1.1.4. Материалы на технологические нужды (песок, соль, моющие и дезинфицирующие)	
2.1.1.5. Хозяйственный, уборочный инвентарь	
2.1.1.6. Оплата работ, услуг специализированных организаций по дератизации	
2.1.1.7. Прочие прямые расходы	
2.1.2. Общехозяйственные расходы	
Итого цеховая себестоимость (стр. 2.1.1+ стр. 2.1.2)	

2.2. Расходы других производственных подразделений управляющей организации (транспортного участка): эксплуатация машин и механизмов (<i>по удельной цеховой себестоимости единицы услуг транспортного участка</i> : 1 м-часа работы/1 км пробега каждой единицы транспортных средств), в том числе:	
- уборочной техники (подметально-уборочные и поливомоечные машины, фейдеры,	
- машин для внутрицеховых перемещений грузов и материалов	
- легкового транспорта (на нужды линейно-управленческого персонала) и т. д.	
Итого себестоимость производства услуг по комплексной уборке придомовых территорий (стр. 2.1+ стр. 2.2)	
Удельные расходы на производство единицы услуг (<i>удельная цеховая себестоимость</i> услуг), руб./кв. м придомовых территорий ((стр. 2.1+ стр. 2.2)/ стр. 1)	W*

Пояснение: показатель удельной цеховой себестоимости единицы услуг по уборке придомовых территорий (w*) используется при определении единичной расценки на соответствующий вид услуг

Смета общецеховых расходов, тыс. руб.

Форма №3

№ п/п	Наименование статей расходов	Сумма на планируемый период
1	Расходы производственного подразделения, всего	
	из них:	
1.1	Оплата труда линейно-управленческого и прочего общецехового персонала	
1.2	Взносы на обязательное социальное страхование	
1.3	Охрана труда и техника безопасности (средства индивидуальной защиты и безопасности)	
1.4	Материалы, используемые на общецеховые нужды (канцтовары, картриджи, калькуляторы, мебель, хозяйственный, уборочный и противопожарный инвентарь, чистящие и моющие средства и т.п.)	
1.5	Амортизация ОС (зданий, сооружений, оборудования) общецехового назначения	
1.6	Стоимость работ и услуг непромышленного характера по договорам с организациями, в том числе оплата услуг связи, коммунальных услуг, услуг вневедомственной охраны и т.п.	
1.7	Другие статьи расходов общецехового назначения (налог на землю, налог на имущество, арендные платежи и др.)	
2	Расходы других производственных подразделений организации, передаваемые по внутрихозяйственному обороту	
	в том числе:	
2.1	Ремонт и техническое обслуживание административно-бытовых и хозяйственных зданий общецехового назначения (<i>по себестоимости производства работ ремонтного участка</i>)	
2.2	Внутрицеховое перемещение грузов и материалов (<i>по цеховой себестоимости единицы услуг транспортного участка</i>)	
2.3	Эксплуатация легкового транспорта на нужды линейно-управленческого персонала (<i>по цеховой себестоимости единицы услуг транспортного участка</i>)	
	Итого общецеховых расходов	W*

Пояснение: показатель (w*) отражается в плановой калькуляции услуг / смете затрат соответствующего производственного подразделения по статье «Общецеховые расходы»

Смета общеэксплуатационных расходов, тыс. руб.

Форма №4

№ п/п	Наименование статей расходов	Сумма на планируемый период
1	Содержание аппарата управления, общехозяйственного и общепроизводственного персонала: оплата труда административно-управленческого, инженерно-технического, инженерно-экономического и обслуживающего персонала; взносы на обязательное социальное страхование; охрана труда; командировки; материалы, используемые на общехозяйственные нужды	
2	Амортизация ОС (зданий, сооружений, оборудования) общехозяйственного и общепроизводственного назначения	
3	Стоимость работ и услуг вспомогательных и обслуживающих производственных подразделений (ремонт ОС общехозяйственного и общепроизводственного назначения, транспортные услуги, услуги по захоронению ТКО и др.)	
4	Стоимость работ и услуг непроизводственного характера по договорам с организациями, включая расходы на оплату услуг связи, коммунальных услуг, услуг РКЦ, вневедомственной охраны, юридических, информационных, аудиторских, консультационных и транспортных услуг, работ по ремонту ОС общехозяйственного назначения и др.	
5	Подготовка кадров и повышение квалификации	
6	Налоговые платежи	
7	Другие статьи расходов общеэксплуатационного характера	
	Итого общеэксплуатационных расходов	W*

Пояснение: показатель (w*) используется в расчете единичных расценок на работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества по статье «Общеэксплуатационные расходы»

**Пример определения стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту
общего имущества в многоквартирном доме (при заключении договора на
срок более чем один год)**

**1. Перечень и стоимость услуг по управлению многоквартирным
домом (на каждый год действия договора)**

Суммарная общая площадь помещений

5214,00 кв. м

Наименование услуг	Стоимость услуг (базовая) (определена по смете общеэксплуатационных расходов управляющей организации)	
	руб./год	руб./кв. м общей площади в месяц
В соответствии со стандартами управления многоквартирным домом, установленными Правилами №416	215338,20	3,44
НДС (20%)	43067,64	0,69
Всего по управлению МКД (с учетом НДС)	258405,84	4,13

Примечание: весь перечень услуг по управлению многоквартирным домом, сформированный исходя из установленных Правилами № 416 стандартов управления многоквартирным домом, является минимальным и не подлежит сокращению

2. Перечень и стоимость работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (на каждый год действия договора)

Суммарная общая площадь помещений

5214,00 кв. м

№ п/п	Наименование работ, услуг	Ед. измерения работ, услуг	Единичная расценка	Количественные характеристики объектов общего имущества МКД	Периодичность /повторяемость работ, услуг	Объем работ, услуг в натуральном выражении	Стоимость работ, услуг	
							руб./год	руб./кв. м в месяц
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Техническое обслуживание общего имущества (хозяйственным способом):							
1.1.	Осмотры элементов общего имущества с целью выявления их повреждений и нарушений							
1.1.1.	Осмотры территории вокруг здания и фундамента	1000 м ² общей площади помещений	426,98 в т. ч. 71,16 (НДС)	5,2140	в соответствии с п. 13(1) Правил №491	10,4280	2226,2738 в т. ч. 371,0456 (НДС)	0,0356 в т. ч. 0,0059 (НДС)
1.1.2.	Осмотры кровель, водостоков	1000 м ² кровли	3531,36 в т. ч. 588,56 ;ч.лл	1,6502	-«-	3,3004	5827,3883 в т. ч. 4.971,2314 (НДС)	0,0931 в т. ч. 0,0155 (НДС)
1.1.3.	Осмотры стен, фасадов	1000 м ² общей площади фасадов	3745,40 в т. ч. 624,24 (НДС)	3,5240	-«-	7,0480	13198,8402 в т. ч. 2199,8067 (НДС)	0,2110 в т. ч. 0,0352 (НДС)
1.1.4.	Осмотры плит перекрытий	1000 м ² общей площади перекрытий	1873,60 в т. ч. 312,26 (НДС)	4,9529	-«-	9,9058	9279,7311 в т. ч. 1546,6218 (НДС)	0,1483 в т. ч. 0,0247 (НДС)

1.1.5.	Осмотры покрытий полов	1000 м ² площади полов	1535,76 в т. ч. 255,96 (НДС)	0,4507	-«-	0,9014	692,1980 в т. ч. 115,3663 (НДС)	0,0111 в т. ч. 0,0018 (НДС)
1.1.6.	Осмотры внутренней отделки стен, потолков, оконных и дверных заполнений	1000 м ² общей площади помещений	5432,94 в т. ч. 905,50 (НДС)	5,2140	-«-	10,4280	28327,3503 в т. ч. 4721,2251	0,4527 в т. ч. 0,0755 (НДС)
1.1.7.	Осмотры внутримдомовых инженерных систем водоснабжения и водоотведения	100 помещений	81492,50 в т. ч. 13582,08 (НДС)	1,2043	-«-	2,4086	98143,0351 в т. ч. 16357,1725 (НДС)	1,5686 в т. ч. 0,2614 (НДС)
1.1.8.	Осмотры внутримдомовых систем электроснабжения	100 лестничных площадок	12224,38 в т. ч. 2037,40 (НДС)	0,3020	-«-	0,6040	3692,0535 в т. ч. 615,3423 (НДС)	0,0590 в т. ч. 0,0098 (НДС)
1.1.9.	Осмотры внутримдомовых систем центрального отопления:							
1.1.9.1.	внутриквартирных устройств отопления	1000 м ² общей площади помещений	13582,06 в т. ч. 2263,68 (НДС)	5,2140	-«-	10,4280	70816,8637 в т. ч. 11802,8106 (НДС)	1,1318 в т. ч. 0,1886 (НДС)
1.1.9.2.	устройств отопления в чердачных и подвальных помещениях	1000 м ² осматриваемых помещений	5432,82 905,48 (НДС)	2,3954	-«-	4,7909	13013,9191 в т. ч. 2168,9865 (НДС)	0,2080 в т. ч. 0,0347 (НДС)
	Всего:						245217,6531 в т. ч. 40869,6089 (НДС)	3,9192 в т. ч. 0,6532 (НДС)
1.2.	Регулировка, наладка, испытание, прочистка, подготовка к сезонной эксплуатации оборудования и систем инженерно-							
1.2.1.	Регулировка и наладка систем теплоснабжения	1 здание	2408,63 в т. ч. 401,44 (НДС)	1,6360	1 раз в год	1,6360	3940,4276 в т. ч. 656,7379 (НДС)	0,0630 в т. ч. 0,0105 (НДС)

1.2.2.	Гидравлическое испытание и опрессовка трубопроводов систем теплоснабжения	100 м трубопроводов сети теплоснабжения	2109,12 в т. ч. 351,52 (НДС)	26,2912	1 раз в год	26,2912	55451,2337 в т. ч. 9241,8723(НДС)	0,8863 в т. ч. 0,1477 (НДС)	
1.2.3.	Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	100 м трубопроводов сети отопления	32,87 в т. ч. 5,48 (НДС)	22,6946	1 раз в год	22,6946	745,9705 в т. ч. 124,3284 (НДС)	0,0119 в т. ч. 0,0020 (НДС)	
1.2.4.	Промывка трубопроводов систем теплоснабжения для удаления накипнокоррозийных отложений	100 м трубопроводов сети теплоснабжения	5593,90 в т. ч. 932,32 (НДС)	26,2912	1 раз в год	26,2912	147070,1790 в т. ч. 24511,6965 (НДС)	2,3506 в т. ч. 0,3918 (НДС)	
1.2.5.	Промывка и прочистка водопроводной сети ХВС	100 м ³ здания	585,85 в т. ч. 97,64 (НДС)	181,8096	1 раз в год	181,8095	106513,1015 в т. ч. 17752,1836 (НДС)	1,7024 в т. ч. 0,2837 (НДС)	
1.2.6.	Профилактическая прочистка сети внутренней канализации	100 п.м трубопровода канализации	5090,85 в т. ч. 848,48 (НДС)	4,0169	1 раз в год	4,0169	20449,5186 в т. ч. 3408,2531 (НДС)	0,3268 в т. ч. 0,0545 (НДС)	
1.2.7.	Электроизмерительные работы (испытание и измерение изоляции проводов, кабелей и заземляющих устройств)	1 этаж	1000,00 в т. ч. 166,67 (НДС)	30,2024	1 раз в 3 года	10,0675	10067,4595 в т. ч. 1677,9099 (НДС)	0,1609 в т. ч. 0,0268 (НДС)	
1.2.8.	Прочистка дымовых и вентиляционных каналов	1 м ² обрабатываемой поверхности	9,30 в т. ч. 1,55 (НДС)	113,3284422	1 раз в год	113,3284422	351,3182 в т. ч. 58,5530 (НДС)	0,0056 в т. ч. 0,0009 (НДС)	
	Всего:						344589,2086 в т. ч. 57431,5348 (НДС)	5,5074 в т. ч. 0,9179 (НДС)	
1.3.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	фактические показатели за ряд прошлых лет						281093,0082 в т. ч. 46848,8347 (НДС)	4,4926 в т. ч. 0,7488 (НДС)
	Итого по техническому обслуживанию общего имущества:						870899,8699 в т. ч. 145149,9783 (НДС)	13,9193 в т. ч. 2,3199 (НДС)	
2	Санитарное содержание общего имущества (подрядным способом):								

2.1.	Очистка чердачных и подвальных помещений:							
2.1.1.	удаление мусора	100 м ² площади чердаков и подвалов	476,67	23,95427358	1 раз в год	23,9543	11418,2778	0,1825
2.1.2.	дератизация и дезинсекция	1 м ² площади чердаков и подвалов	1,68	2395,427358	4 раз в год	9581,7046	16097,2637	0,2573
2.1.3.	дезинфекция	1 м ² площади чердаков и подвалов	3,10	2395,427358	1 раз в год	2395,4262	7425,8211	0,1187
	Всего:						34941,3626	0,5585
2.2.	Очистка кровли, водостоков:							
2.2.1.	от мусора и грязи	100 м ²	609,08	16,50183291	2 раза в год	33,0036	20101,8627	0,3213
2.2.2.	от снега и наледи	100 м ²	1522,69	16,50183291	2 раза в год	33,0036	50254,3266	0,8032
	Всего:						70356,1893	1,1245
2.3.	Уборка лестничных клеток и других помещений общего пользования*:							
2.3.1.	Сухая уборка (подметание) полов:							
	нижних 2-х этажей	100 м ² площади полов	545,55	1,793518818	ежедневно	654,6340	357135,6000	5,7080
	выше 2-го этажа	100 м ² площади полов	416,93	2,713685082	1 раз в неделю	141,4992	58995,2708	0,9429
2.3.2.	Влажная уборка (мытьё) полов:							
	нижних 2-х этажей	100 м ² площади полов	1304,19	1,793518818	1 раз в месяц	21,5222	28069,0576	0,4486
	выше 2-го этажа	100 м ² площади полов	1065,51	2,713685082	1 раз в месяц	32,5642	34697,4856	0,5546
2.3.3.	Влажная протирка (мытьё):							

	оконных решеток, подоконников, отопительных приборов, перил лестниц,	100 м ² площади убираемых поверхностей	1219,49	0,786898202	1 раз в год	0,7869	959,6140	0,0153
	дверных коробок и полотен	100 м ² площади заполнения дверных проемов	1265,60	0,369475951	1 раз в год	0,3695	467,6085	0,0075
2.3.4.	Мытье окон в помещениях общего пользования	100 м ² площади окон	1887,28	1,124183434	1 раз в год	1,1242	2121,6478	0,0339
	Всего:						482446,2843	7,7108
2.4.	Уборка земельных участков, примыкающих к МКД							
	<i>холодный период (октябрь - апрель):</i>							
2.4.1.	Подметание территории в отсутствие снегопада	10000 м ² территории с покрытием	11926,65	0,015477468	58 раз в сезон	7,1334	10706,46681	0,1711
2.4.2.	Сдвигка и подметание снега во время снегопада	10000 м ² территории с покрытием	52015,81	0,015477468	каждые 3 часа (80 раз в сезон)	9,8392	64405,81196	1,0294
2.4.4.	Посыпка территории противогололедным и материалами	100 м ² территории с покрытием	930,82	1,547746839	14 раз в сезон	172,1860	20169,42182	0,3224
2.4.3.	Очистка территории от наледи и льда	10000 м ² убираемой территории	359707,82	0,015477468	7 раз в сезон	0,8609	38971,54527	0,6229
2.4.4.	Очистка урн от мусора	10 урн	300,00	0,604047876	30 раз в сезон	144,0000	5436,42815	0,0869
	Всего за холодный период						139689,6740	2,2326

	<i>теплый период (май-сентябрь)</i>							
2.4.5.	Подметание территории:	1000 м ² дорожных покрытий и отмостки	679,20	0,591161521	Ежедневно (161 раз в сезон)	95,1770	64644,18919	1,0332
2.4.6.	Уборка газонов от случайного мусора	100000 м ²	65245,26	0,018848181	еженедельно (20 раз за сезон)	0,3770	24595,07751	0,3931
2.4.7.	Стрижка газонов	100 м ²	515,90	18,84881059	4 раза в сезон	75,3952	38896,38596	0,6217
2.4.8.	Очистка урн от мусора	10 урн	300,00	0,604047876	ежедневно (161 раз в сезон)	97,2517	29175,49772	0,4663
	Всего в теплый период:						157311,1504	2,5142
	Итого по санитарному содержанию общего имущества						884744,6606	14,1405
3.	Обслуживание лифтов (подрядным способом)	1 лифт в месяц	4822,77	4,00	12 месяцев	48,00	231492,9600	3,6999
4.	Обслуживание систем мусороудаления (хозяйственным способом)	1 мусоропровод в месяц	7115,00 1185,83 (НДС)	2,00	12 месяцев	24,00	170760,5900 в т. ч. 28460,1000 (НДС)	2,7292 в т. ч. 0,4549 (НДС)
5.	Услуги консьержа* (подрядным способом)	1 подъезд в месяц	12000, 00	2,00	12 месяцев	24,00	288000,0000	4,60299
	Итого содержание общего имущества						2445897,4905	39,0918
	в т.ч. НДС						173610,0783	2,7747

Примечания:

- при определении стоимости осмотров общего имущества использованы укрупненные расценки, учитывающие периодичность проведения комплекса осмотров, предусмотренных п.13(1) Правил №491;
- дополнительные виды работ, услуг и дополнительные объемы минимально-необходимых работ, услуг помечены знаком «*»

3. Перечень и стоимость работ по текущему ремонту общего имущества

Суммарная общая площадь помещений

5214,00 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Единица измерения работ	Объем работ	Единичная расценка, руб.	Стоимость работ (базовая), руб.		
					2019 г.	2020 г.	2021 г.
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Смена рядового покрытия металлической кровли отдельными местами (хозяйственным способом)	кв. м	300,00	1003,99 ³ в т.ч. 167,33 (НДС)	301197,00 в т.ч. 50199,50 (НДС)		
2.	Замена канализационного выпуска (хозяйственным способом)	шт.	1,00	1500,00 в т.ч. 250,00 (НДС)			1500,00 в т.ч. 250,00 (НДС)
3.	Ремонт козырька подъезда (хозяйственным способом)	шт.	1,00	1600,00 в т.ч. 266,67 (НДС)	1600,00 в т.ч. 266,67 (НДС)		
4.	Покраска фундамента (подрядным способом)	кв. м	5000,00	142,00		710000,00	
5.	Ремонт гидроизоляции подвалов (подрядным способом)	кв. м	300,00	1464,00			439200,00
6.	Замена труб отопления (подрядным способом)	п. м	150,00	2871,00	430650,00		
7.	Герметизация швов в стеновых панелях (подрядным способом)	п. м	560,00	302,85			169596,00
Итого в год, тыс. руб.					733447,00	710000,00	610296,00
в т. ч. НДС, тыс. руб.					50466,17	0,00	250,00

³ Единичная расценка принята в соответствии с примером расчета, приведенным в Приложении № 1 к Рекомендациям, - для условий, когда общеэксплуатационные расходы формируют стоимость услуг по управлению многоквартирным домом

**Примеры определения размера платы за содержание общего имущества
(при заключении договора на срок более чем один год)**

1. Пример определения размера платы за содержание общего имущества на 1-й год действия договора (2019 г.)

Суммарная общая площадь помещений

5214,00 кв. м

Виды работ, услуг	Стоимость работ, услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, руб.					
	на 2019 г.		на 2020 г.		на 2021 г.	
	за год в целом по дому	в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	за год в целом по дому	в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	за год в целом по дому	в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц
	планово-договорная		базовая		базовая	
1	2	3	4	5	6	7
1. Услуги по управлению МКД	258405,84	4,13	258405,84	4,13	258405,84	4,13
2. Работы, услуги по содержанию общего имущества в МКД	2445897,49	39,10	2445897,49	39,10	2445897,49	39,10
3. Работы по текущему ремонту общего имущества в МКД:						
3.1. Смена рядового покрытия металлической кровли отдельными местами	301197,00					
3.2. Замена канализационного выпуска					1500,00	
3.3. Ремонт козырька подъезда	1600,00					
3.4. Покраска фундамента			710000,00			
3.5. Ремонт гидроизоляции подвалов					439200,00	
3.6. Замена труб отопления	430650,00					
3.7. Герметизация швов в стеновых панелях					169596,00	

3.8. Итого по текущему ремонту (стр.3.1 + стр.3.2 + стр.3.3. + стр.3.4 + стр.3.5. + стр.3.6 + стр.3.7)	733447,00	11,72	710000,00	11,35	610296,00	9,75
3.9. Среднегодовая стоимость работ по текущему ремонту общего имущества в МКД (резерв на текущий ремонт)	684581,00	10,94	684581,00	10,94	684581,00	10,94
3.10. Создание резерва на текущий ремонт (стр. 3.9 - стр. 3.8)	-	-	-	-	74285,00	1,19
3.11. Использование резерва на текущий ремонт (стр.3.8 - стр.3.9)	48866,00	0,78	25419,00	0,41	-	-
4. Резерв на непредвиденные работы	200000,00	3,20	200000,00	3,20	200000,00	3,20
5. Итого стоимость работ, услуг для определения размера платы за содержание общего имущества (стр. 1 + стр. 2 + стр. 3.9 + стр. 4)	3588884,33	57,36	3588884,33	57,36	3588884,33	57,36
6. Размер платы за содержание общего		57,36				

Примечание: приведенная в графах 2 и 3 стоимость работ, услуг является планово-договорной, а стоимость работ, услуг, приведенная в остальных графах, является базовой (подлежащей ежегодному индексированию в каждом периоде действия договора, начиная со 2-го).

2. Примеры определения размера платы за содержание общего имущества на каждый последующий год действия договора начиная со второго

2.1. Определение размера платы за содержание общего имущества на 2-й год действия договора (2020 г.)

Суммарная общая площадь помещений

5214,00 кв. м

Виды работ, услуг	Стоимость работ, услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, руб.				Индекс роста цен на 2020 г.
	базовая		планово-договорная на 2020 г.		
	за год в целом по дому	в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	за год в целом по дому	в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	
1	2	3	4	5	6
1. Услуги по управлению МКД	258405,84	4,13	273910,19 (258405,84 x 1,04)	4,37	104,0
2. Работы, услуги по содержанию общего имущества в МКД	2445897,49	39,10	2543733,39 (2445897,49 x 1,04)	40,66	104,0
3. Резерв на работы по текущему ремонту общего имущества в МКД	684581,00	10,94	711964,24 (684581,00 x 1,04)	11,38	104,0
4. Резерв на непредвиденные работы	200000,00	3,20	200000,00	3,20	
Итого:	3588884,33	57,36	3729607,82	59,61	
Размер платы за содержание общего имущества, руб./кв. м в месяц				59,61	

2.2. Определение размера платы за содержание общего имущества на 3-й год действия договора (2021 г.)

Суммарная общая площадь помещений

5214,00 кв. м

Виды работ, услуг	Стоимость работ, услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, руб.				Индексы роста цен	
	базовая		планово-договорная на 2021 г.		на 2020 г.	на 2021 г.
	за год в целом по дому	в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	за год в целом по дому	в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц		
1	2	3	4	5	6	7
1. Услуги по управлению МКД	258405,84	4,13	285140,51 (258405,84 x 1,04 x 1,041)	4,56	104,00	104,10
2. Работы, услуги по содержанию общего имущества в МКД	2445897,49	39,10	2648026,46 (2445897,49 x 1,04 x 1,041)	42,32	104,00	104,10
3. Резерв на работы по текущему ремонту общего имущества в МКД	684581,00	10,94	741154,77 (684581,00 x 1,04 x 1,041)	11,85	104,00	104,10
4. Резерв на непредвиденные работы	200000,00	3,20	200000,00	3,20		
Итого:	3588884,33	57,36	3874321,74	61,93		
Размер платы за содержание общего имущества, руб./кв. м в месяц				61,92		

Примечания:

индекс роста цен на 2020 г. принят на основании данных Минэкономразвития РФ «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов»; индекс роста цен на 2021 год принят условно; индексирование размера резерва на непредвиденные работы не предусмотрено условиями договора.

Принятые сокращения

ЖК РФ, Жилищный кодекс РФ - Жилищный кодекс Российской Федерации
НК РФ, Налоговый кодекс РФ - Налоговый кодекс Российской Федерации

Правительство РФ - Правительство Российской Федерации

Правила № 491- «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491

минимальный перечень работ, услуг - «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290

Правила № 416 - «Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утвержденные постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416

Правила №354 - «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354

Правила №290 — «Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденные постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290

МКД - многоквартирный дом

ОМС - органы местного самоуправления

ВДИС - внутридомовые инженерные системы

абз. - абзац(ы); **гл.** - глава(ы); **п.** - пункт(ы); **пп.** -
подпункт(ы);

разд. - раздел(ы); **ст.** - статья (и); **ч.** - часть(и); **см.** - смотреть