
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ
СТАНДАРТ
РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

ГОСТ Р

*(проект, первая
редакция)*

УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Регулирование органами местного самоуправления
организационных требований к определению
размера платы за содержание жилого помещения при
управлении многоквартирным домом управляющей
организацией

Настоящий проект стандарта
не подлежит применению до его утверждения

Москва
Российский институт стандартизации
202

Предисловие

1 РАЗРАБОТАН Федеральным государственным бюджетным учреждением «Российским институтом стандартизации» (ФГБУ «РСТ») совместно с Обществом с ограниченной ответственностью «Институт управления ЖКХ»

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 393 «Услуги в области Жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами»

3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от ...№ ...

4 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

Правила применения настоящего стандарта установлены в статье 26 Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации». Информация об изменениях к настоящему стандарту публикуется в ежегодном (по состоянию на 1 января текущего года) информационном указателе «Национальные стандарты», а официальный текст изменений и поправок — в ежемесячном информационном указателе «Национальные стандарты». В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего стандарта соответствующее уведомление будет опубликовано в ближайшем выпуске ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты». Соответствующая информация, уведомление и тексты размещаются также в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет (www.rst.gov.ru)

© Оформление. ФГБУ «РСТ», 202

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии

Содержание

Введение	
1 Область применения	
2 Нормативные ссылки	
3 Термины и определения	
4 Общие положения.....	
5 Оценка условий (оснований) для принятия Решений.....	
6 Факторы, влияющие на принятие Решений.....	
7 Объекты исполнения полномочий.....	
8 Способы и методы определения регулируемого размера платы в централизованном порядке.....	
9 Определение регулируемого размера платы за содержание жилого помещения в индивидуальном порядке	
10 Ограничивающие факторы.....	
11 Определение размера платы за содержание жилого помещения в рамках оказания муниципальной услуги.....	
12 Обеспечение исполнения стандарта.....	
Приложение А (рекомендуемое) Пример определения регулируемого размера платы за содержание жилого помещения по номенклатурным статьям расходов в структуре платы за содержание жилого помещения по типам многоквартирных домов	
Приложение Б (рекомендуемое) Пример определения размера платы за содержание жилого помещения по типам многоквартирных домов многоквартирного дома для определения их стоимости	
Приложение В (рекомендуемое) Пример определения регулируемого размера платы за содержание жилого помещения по укрупненным видам работ, услуг (аналоговым способом) и по видам расходов, входящих в один из укрупненных видов работ, услуг (расчетным способом)	
Приложение Г (рекомендуемое) Пример Решения органа местного самоуправления об установлении размера платы за содержание жилого помещения в индивидуальном порядке	
Библиография.....	

УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Регулирование органами местного самоуправления организационных требований к определению размера платы за содержание жилого помещения при управлении многоквартирным домом управляющей организацией

Дата введения — 20

Введение

Настоящий стандарт является основополагающим. Требования настоящего стандарта следует учитывать при применении национальных стандартов, входящих в серию "Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами".

Применение настоящего стандарта позволяет определить ключевые принципы и способы установления органами местного самоуправления размера платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющих организаций, а также методические инструменты, позволяющие обеспечить технико-экономическое обоснование соответствующих решений органов местного самоуправления, отвечающих концепции современного экономического регулирования деятельности управляющих организаций по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах.

1 Область применения

Настоящий стандарт распространяется на услуги, выполняемые при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом.

Настоящий стандарт подлежит применению при исполнении органами местного самоуправления, в субъектах Российской Федерации – гг. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации (если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований), предусмотренных для них жилищным законодательством полномочий по

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

установлению размера платы за содержание жилого помещения при управлении многоквартирными домами управляющими организациями, а также непосредственно управляющими организациями в установленных жилищным законодательством случаях.

2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы нормативные ссылки на следующие документы:

ГОСТ Р 51929-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения

ГОСТ Р 56038-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования

ГОСТ Р Услуги управления многоквартирными домами. Обоснование финансовых потребностей, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией.

Примечание — При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов в информационной системе общего пользования – на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого стандарта с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого стандарта с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего стандарта в ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный стандарт отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применяться в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 Термины и определения

В настоящем стандарте применены термины, принятые по ГОСТ Р 51929, ГОСТ Р 56038, ГОСТ Р, а также следующие термины с соответствующими определениями:

орган местного самоуправления – Орган местного самоуправления (а в субъектах Российской Федерации – г.Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – орган государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований), уполномоченный на утверждение размера платы за содержание жилого помещения для собственников, которые не приняли решение собственников об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

договор управления – Договор управления многоквартирным домом, заключенный в многоквартирном доме, в котором собственники выбрали способ управления многоквартирным домом управляющей организацией и выбрали управляющую организацию.

размер платы за содержание жилого помещения (размер платы) – Размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом, за работы, услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома (без учета расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома), установленный в соответствии с условиями договора управления многоквартирным домом и (или) подлежащий установлению (утверждению) на новый период действия договора управления.

Решение – Нормативный правовой акт органа местного самоуправления, содержащий информацию о регулируемом размере платы за содержание жилого помещения для собственников, заключивших договор управления, которые не приняли решение собственников о размере платы за содержание жилого помещения в соответствии с условиями договора управления об изменении такой платы, а также о регулируемых размерах платы в других случаях, определяемых органом местного самоуправления.

Правила – утвержденный органом местного самоуправления нормативный правовой акт, содержащий правила определения регулируемого размера платы за содержание жилого помещения и порядок принятия Решений.

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

объект исполнения полномочий – многоквартирный дом, относительно которого орган местного самоуправления обязан провести мероприятия, предусмотренные Правилами, и принять Решение о регулируемом размере платы за содержание жилого помещения.

технико-экономическое обоснование – проведение мероприятий в соответствии с Правилами, позволяющих произвести расчет величины регулируемого размера платы за содержание жилого помещения, установленного в Решении.

типы многоквартирных домов – Группы многоквартирных домов, объединенных по критериям идентичности их конструктивных и технических параметров, и (или) степени благоустройства, и (или) этажности, и (или) состава общего имущества многоквартирного дома, и (или) показателя физического износа, а также иным критериям, позволяющим определять в таких домах, объединенных в одну группу, одинаковый перечень работ, услуг и одинаковый размер платы за содержание жилого помещения.

типовой перечень работ, услуг – Перечень работ, услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в каждом из многоквартирных домов, объединенных одним типом.

4 Общие положения

4.1 Стандартизация методического обеспечения организации деятельности органов местного самоуправления в части реализации их полномочий по принятию Решений, содержащих установление регулируемого размера платы за содержание жилого помещения для собственников, заключивших договор управления и не принявших на общем собрании решение о размере платы за содержание жилого помещения, осуществляется в соответствии с жилищным законодательством в целях установления гарантированного обеспечения исполнения обязанностей собственников по несению ими расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома управляющей организации.

4.2 Стандартизация методического обеспечения принятия Решений должна способствовать решению следующих задач:

- соблюдение баланса интересов собственников и управляющих организаций по вопросам определения объема финансирования работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- определение критериев пропорциональности и соразмерности расходов

собственников на содержание общего имущества многоквартирного дома видам, объемам и стоимости соответствующих работ, услуг, подлежащих выполнению управляющей организацией при исполнении заключенного с собственниками договора управления;

- определение для органов местного самоуправления методических инструментов определения размера платы за содержание жилого помещения в концепции современного экономического регулирования деятельности управляющих организаций;

- применение управляющими организациями дополнительных правил обоснования предполагаемого собственникам размера платы за содержание жилого помещения при составлении договора управления.

4.3 Настоящий стандарт призван обеспечить урегулирование взаимоотношений между собственниками, управляющими организациями, органами местного самоуправления по вопросам исключения случаев необоснованного и непрозрачного изменения размера платы за содержание жилого помещения управляющими организациями и органами местного самоуправления.

4.4 Стандартизация методического обеспечения принятия Решений осуществляется по следующим направлениям:

- оценка условий и влияющих факторов для принятия Решений;
- определение объектов исполнения полномочий;
- определение методических инструментов технико-экономического обоснования регулируемых размеров платы за содержание жилого помещения;
- определение порядка принятия Решений.

4.5 Утверждаемые органом местного самоуправления в целях принятия Решений Правила должны:

- содержать установленные в муниципальном образовании правила методического обеспечения принятия Решений;
- обеспечивать возможность определения регулируемого размера платы за содержание жилого помещения в каждом объекте исполнения полномочий.

Правила могут предусматривать использование органом местного самоуправления отдельных положений Правил в целях оказания муниципальных услуг по вопросам технико-экономического обоснования размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах, не относящихся к

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

объектам исполнения полномочий.

4.6 Размер платы за содержание жилого помещения, указанный в Решении, признается экономически обоснованным, если такой размер платы определен в соответствии с настоящим стандартом и Правилами.

4.7 Регулируемый размер платы за содержание жилого помещения считается установленным для объекта исполнения полномочий, если идентификация такого объекта указана в Решении, или такой объект относится к типу многоквартирного дома, указанному в Решении.

5 Оценка условий (оснований) для принятия Решений

5.1 В соответствии с [1] Решение должно приниматься органом местного самоуправления с учетом требований жилищного законодательства, законодательства, регулирующего деятельность органов местного самоуправления в части их полномочий в области жилищных отношений, а также в соответствии с Правилами.

5.2 Основания для принятия Решений исходят из требований, установленных [1] и [2] по отношениям установления размера платы за содержание жилого помещения для собственников, заключивших договор управления:

- размер платы за содержание жилого помещения устанавливается решением собственников на срок не менее 1 года;
- размер платы устанавливается соразмерно расходам собственников на содержание общего имущества многоквартирного дома;
- при управлении многоквартирным домом управляющей организацией размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в одинаковом размере для всех собственников в многоквартирном доме;
- договор управления должен содержать утвержденный собственниками перечень работ, услуг с включением в него видов и стоимости (цены) работ, услуг по содержанию общего имущества, периодичность (график), сроки их выполнения, и порядок изменения такого перечня;
- изменение размера платы за содержание жилого помещения производится в порядке, установленном договором управления, а если такой порядок не установлен, - путем его утверждения решением собственников;
- если по условиям договора управления изменение размера платы за содержание жилого помещения производится путем принятия решения

собственников управляющая организация обязана представить предложение собственникам о размере платы за содержание жилого помещения с обоснованием расчета такой платы;

- если решением собственников размер платы не будет установлен, размер платы за содержание жилого помещения для таких собственников устанавливается органом местного самоуправления.

5.3 Для принятия Решений необходимо учитывать определенную жилищным законодательством роль (задачу) органа местного самоуправления в отношении по принятию Решений в многоквартирных домах, в которых заключены договоры управления:

- первоочередным способом установления и изменения размера платы за содержание жилого помещения на законодательном уровне определено только волеизъявление собственников путем принятия решения собственников;

- орган местного самоуправления не несет обязанности по установлению размера платы за содержание жилого помещения при заключении договора управления, поскольку в заключенном договоре управления такой размер платы должен быть установлен (в противном случае договор управления не может быть признан заключенным ввиду отсутствия в нем существенного условия о размере платы);

- обязанность органа местного самоуправления по установлению размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах, в которых собственники выбрали управляющую организацию и заключили договор управления, носит факультативный характер и является дополнительной гарантией обеспечения исполнения обязанностей собственников в таких многоквартирных домах по внесению платы (всех ее составных частей) в том случае, если сами собственники такое решение не приняли.

5.4 Указанные требования позволяют установить условие (правовое основание) для определения объекта исполнения полномочий. Под таким объектом признается многоквартирный дом, в котором:

- собственники выбрали управляющую организацию и заключили с ней договор управления;

- заключенным договором управления предусмотрен порядок изменения размера платы за содержание жилого помещения путем его утверждения решением

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

собственников;

- управляющая организация представила собственникам предложение об изменении размера платы;

- решением собственников новый размер платы за содержание жилого помещения не утвержден.

6 Факторы, влияющие на принятие Решений

6.1 На этапе формирования Правил устанавливаются факторы (обстоятельства), влияющие на порядок определения объектов исполнения полномочий и на порядок определения величины регулируемого размера платы за содержание жилого помещения, решения по учету которых должны быть отражены в Правилах.

6.2 К факторам, влияющим на величину определяемого органом местного самоуправления размера платы за содержание жилого помещения относятся:

- установленная [1] обязанность органов местного самоуправления утверждать размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, а если размер вносимой нанимателем такой платы будет меньше, чем размер платы, определяемый договором управления, установлена обязанность наймодателя таких жилых помещений вносить управляющей организации оставшуюся часть размера платы от определенного его размера договором управления;

- применение на территории соответствующего муниципального образования (субъекта Российской Федерации) социально-экономической политики по сдерживанию роста регулируемого размера платы за содержание жилого помещения для проживающих на соответствующей территории граждан;

- расположение жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, а также проживание граждан, пользующихся мерами социальной поддержки, в любом многоквартирном доме.

По результатам оценки таких факторов орган местного самоуправления принимает решение о целесообразности определения регулируемого размера платы за содержание жилого помещения (в том числе с условием сдерживания его роста) для нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда и одновременно (в одинаковой величине) для собственников помещений в тех же многоквартирных домах, среди которых могут быть объекты исполнения полномочий, а также о необходимости разработки методических инструментов для

учета сдерживания роста размера платы за содержание жилого помещения в условиях его регулирования органом местного самоуправления и о включении таких методических инструментов в Правила.

6.3 Факторы, влияющие на объем мероприятий, подлежащих проведению органом местного самоуправления для определения размера платы за содержание жилого помещения в каждом объекте исполнения полномочий, связаны с возможностью отнесения к таким объектам неограниченного количества многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования и отвечающих соответствующим условиям.

При этом для определения регулируемого размера платы за содержание жилого помещения в таких многоквартирных домах имеют существенное значение следующие обстоятельства:

- органу местного самоуправления не известно количество многоквартирных домов, которые будут относиться к объектам исполнения полномочий в конкретный период времени (в конкретный месяц (месяцы) календарного года), поскольку срок изменения размера платы за содержание жилого помещения в каждом многоквартирном доме зависит от начала управления многоквартирным домом по договору управления или от срока действия применяемого размера платы за содержание жилого помещения, установленного договором управления;

- каждый многоквартирный дом, отнесенный к объекту исполнения полномочий, имеет разный набор характеристик и свойств, которые влияют на формирование перечня работ, услуг, в т.ч. на минимальный такой перечень, определяемый в соответствии с [3];

- заданием собственников в перечень работ, услуг по договору управления могут быть включены работы, услуги, превышающие минимальный перечень работ, услуг, которые обязана выполнить управляющая организация исходя из условий договора управления;

- в каждом многоквартирном доме, отнесенном к объекту исполнения полномочий, может действовать разный (базовый) размер платы за содержание жилого помещения, который подлежит изменению путем принятия Решения.

Указанные факторы подлежат оценке органом местного самоуправления на определение организационных возможностей устанавливать регулируемый размер платы за содержание жилого помещения по каждому многоквартирному дому, либо в

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

ином порядке с учетом группировки многоквартирных домов по типам и определения регулируемого размера платы за содержание жилого помещения по типам многоквартирных домов.

6.4 Результаты оценки указанных факторов подлежат отражению в Правилах путем принятия органом местного самоуправления решения по установлению порядка проведения расчетов регулируемых размеров платы за содержание жилого помещения по одному из двух вариантов (если иной вариант не будет установлен Правилами):

- установление регулируемого размера платы в индивидуальном порядке по каждому объекту исполнения полномочий на основании обращения управляющей организации с учетом условий соответствующего договора управления;

- установление регулируемого размера платы в централизованном порядке для всех многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, для целей возможности использования установленного Решением размера платы в случае наступления событий признания любого многоквартирного дома объектом исполнения полномочий.

Правила могут предусматривать случаи совокупности применения указанных вариантов проведения расчетов регулируемых размеров платы.

6.5 При формировании Правил и определении органом местного самоуправления объема мероприятий по определению регулируемого размера платы за содержание жилого помещения, орган местного самоуправления вправе принять решение о возможности использования таких мероприятий в целях оказания методической помощи управляющим организациям и собственникам помещений по вопросам определения экономически обоснованного размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах, не относящихся к объектам исполнения полномочий.

В указанных целях орган местного самоуправления устанавливает возможность оказания по обращениям управляющих организаций и (или) собственников муниципальной услуги по проведению расчетов или по проверке расчетов размеров платы за содержание жилого помещения, определяемых в многоквартирных домах, не относящихся к объектам исполнения полномочий.

7 Объекты исполнения полномочий

7.1 Каждый многоквартирный дом отличается собственным набором

характеристик и свойств, от которых зависит объем и стоимость работ, услуг по содержанию общего имущества.

Регулируемый размер платы за содержание жилого помещения устанавливаемый в индивидуальном порядке, должен соответствовать объему финансовых потребностей на содержание общего имущества, определяемых соразмерно перечню работ, услуг, определяемому исходя из конструктивных элементов соответствующего многоквартирного дома, являющегося объектом исполнения полномочий, степени его благоустройства, составу и техническому состоянию общего имущества в таком многоквартирном доме.

7.2 При определении регулируемого размера платы за содержание жилого помещения в централизованном порядке обеспечить в соответствии с [2] техническое обоснование объемов и стоимости работ, услуг, включаемых в расчет регулируемого размера платы за содержание жилого помещения позволит установление порядка определения дифференцированных размеров платы за содержание жилого помещения по типам многоквартирных домов.

Группировка многоквартирных домов, по которым будет определяться регулируемый размер платы, служит основанием для определения типовых перечней работ, услуг с учетом требований, установленных [3]. Для составления типовых перечней работ, услуг могут дополнительно учитываться особенности застройки, природно-климатические условия и другие местные факторы.

7.3 Задачи технико-экономического обоснования регулируемых размеров платы в зависимости от финансовых возможностей потребителей услуг и собственников нести расходы на содержание общего имущества с учетом возможного набора сервиса работ, услуг, решаются путем определения дифференцированных размеров платы за содержание жилого помещения в зависимости от типовых перечней работ, услуг, определяемых стандартами содержания (эксплуатации). При формировании Правил рекомендуется разработать и установить:

- минимально допустимый стандарт: обеспечивается безопасность проживания, выполняются в обязательном порядке только те работы, которые связаны с надежностью и безотказностью работы конструкций и инженерного оборудования (аварийно-диспетчерская служба, ремонт и техническое обслуживание инженерных систем, обслуживание лифтов, внутридомового газового оборудования, содержание мусоропроводов и (или) организация вывоза твердых коммунальных отходов).

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

Применение минимально допустимого стандарта должно обеспечивать безопасное проживание в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими расселению;

- базовый стандарт: работы по управлению многоквартирным домом, техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества, текущему ремонту общего имущества, отвечающие нормативным требованиям в соответствии с действующими нормативными документами и технической документацией на многоквартирный дом, по которым выполняется полный объем, обеспечивается качество и необходимая периодичность работ;

- комфортный стандарт: базовый стандарт дополняется работами и услугами, необходимыми для комфортного проживания в зависимости от класса многоквартирного дома, инженерного оборудования, планировки придомовой территории и т.д.

7.4 Регулируемый размер платы за содержание жилого помещения, устанавливаемый в индивидуальном порядке, признается соответствующим технико-экономическому его обоснованию, если подтверждается показатель площади помещений в многоквартирном доме, используемый в расчете количественных и стоимостных показателей, включаемых в расчет размера платы за содержание жилого помещения.

При определении регулируемого размера платы за содержание жилого помещения (в индивидуальном порядке и централизованном порядке) в Правила рекомендуется включить информацию о порядке определения площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме для расчета размера платы с учетом особенностей определения такой площади для отдельных собственников (собственников комнат в коммунальной квартире, собственников машино-мест в автостоянках или паркингах, являющихся структурной частью многоквартирного дома). Порядок определения площади жилых и нежилых помещений приведен в ГОСТ Р.

7.5. При определении типов многоквартирных домов, стандартов обслуживания (эксплуатации) и площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, по которым будет проводиться определение размера платы за содержание жилого помещения, требуется урегулирование порядка определения размера платы за содержание жилого помещения в случаях, не урегулированных жилищным законодательством, например, по определению размера платы для многоквартирных

домов:

- смешанной этажности;
- со смешанными конструктивными особенностями (наличие лифтов не во всех подъездах, наличие разных систем горячего водоснабжения для проживающих в разных подъездах, и т.п.);
- с наличием разных многоквартирных домов, объединенных одной территорией и объединенными общим планировочным решением;
- при наличии расположенного в одном многоквартирном доме, но используемого несколькими многоквартирными домами инженерного оборудования, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, и иных объектов (диспетчерский пункт, технические помещения и др.).

В отсутствии технико-экономического обоснования учета таких особенностей для возможности установления дифференцированного размера платы за содержание жилого помещения по соответствующим многоквартирным домам, орган местного самоуправления принимает решение об установлении для собственников в каждом таком многоквартирном доме единого размера платы.

8 Способы и методы определения регулируемого размера платы в централизованном порядке

8.1 Определение регулируемого размера платы за содержание жилого помещения в централизованном порядке может предусматривать применение следующих способов установления размера платы:

- «расчетный (затратный)», предусматривающий определение совокупных нормативных затрат в целях обоснования финансовых потребностей на содержание общего имущества;
- «аналоговый» - определение размера платы за содержание жилого помещения путем сравнения размеров платы, утвержденных решениями собственников в аналогичных домах;
- «индексный» - определение размера платы путем увеличения ранее установленного размера платы на индекс, учитывающий инфляционные изменения.

Под экономическим обоснованием регулируемого размера платы признается расчет размера платы и (или) финансовых потребностей на содержание общего имущества с применением любого из перечисленных способов или путем их

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

сочетания.

8.2 Применение расчетного (затратного) способа определения размера платы за содержание жилого помещения должно сопровождаться разработкой и утверждением органом местного самоуправления методики формирования нормативных затрат, которая должна включаться в Правила и содержать порядок определения расходов на основе трудовых, материальных и финансовых норм и нормативов, которые позволяют экономически обосновать расход соответствующих ресурсов. При отсутствии норм и нормативов по отдельным расходам допускается использование в расчетах метода экспертных оценок.

Структура расхода на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме формирует исходя из перечня, состава и периодичности выполняемых работ на основании установленного стандарта эксплуатации.

Применение расчетного (затратного) способа предусматривает расчет финансовых потребностей на содержание общего имущества по одному многоквартирному дому или по типам многоквартирных домов, а также в соответствии со стандартами содержания (эксплуатации) – с применением следующих методов:

- метод формирования плановых калькуляций нормативных затрат по видам работ, услуг;

- метод единичных расценок;

- метод укрупненных расценок.

Указанные методы могут применяться в порядке, установленном ГОСТ с учетом методических рекомендаций, содержащихся в [4].

В Правилах могут быть предусмотрены иные методы расчета цен, стоимости работ, услуг или размера платы за содержание жилого помещения с применением расчетного способа, например:

- метод удельных расходов по укрупненным видам работ, услуг от общего объема финансовых потребностей на содержание общего имущества;

- метод применения коэффициентов затрат;

- метод суммирования расходов, определяемых разными методами.

Применение расчетного (затратного) способа должно предусматривать утверждение органом местного самоуправления порядка формирования расходов по типам многоквартирных домов и стандартам содержания, которые должны устанавливаться единой для всех типов многоквартирных домов или для каждого из

типов многоквартирных домов номенклатуру расходов в структуре платы за содержание жилого помещения.

При применении расчетного (затратного) способа расходы на оказание услуг по управлению многоквартирным домом не должны включаться в расчет обоснования расходов на выполнение работ, оказание услуг по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Установление размера платы за содержание жилого помещения в таком порядке позволяет управляющим организациям при наступлении случая признания многоквартирного дома относящимся к объекту исполнения полномочий определять размер платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме путем суммирования размеров платы по номенклатурным статьям расходов, определяемых управляющей организацией самостоятельно по каждому многоквартирному дому. Такой порядок применения регулируемых размеров платы в каждом многоквартирном доме позволяет учесть зависимость размера платы от типа многоквартирного дома, и одновременно от стандарта содержания (эксплуатации).

Примеры установления органом местного самоуправления размеров платы за содержание жилого помещения по номенклатурным статьям расходов в структуре платы за содержание жилого помещения приведены в приложении А.

8.3 Применение аналогового способа

8.3.1 Аналоговый способ определения размера платы за содержание жилого помещения предусматривает применение органом местного самоуправления аналогичного размера платы за содержание жилого помещения, который устанавливается рыночным путем (на рынке услуг по управлению многоквартирными домами), а также путем определения размеров платы, установленных другими органами местного самоуправления при соответствии объектов исполнения полномочий типу многоквартирных домов, стандарту содержания (эксплуатации) и другим факторам установленным Правилами.

Аналоговый способ целесообразно применять в случаях установления размеров платы по укрупненным видам работ, услуг, соответствующих основной структуре платы за содержание жилого помещения, установленной [\[1\]](#), а также при установлении общего размера платы за содержание жилого помещения по типам многоквартирных домов без разбивки на составляющие виды расходов или структуру платы. Пример определения регулируемого общего размера платы за содержание

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

жилого помещения аналоговым способом без распределения его по видам работ, услуг или по видам расходов приведен в приложении Б.

8.3.2 Аналоговый способ определения размера платы за содержание жилого помещения рекомендуется применять органам местного самоуправления в порядке, указанном в ГОСТ Р.

Регулируемый размер платы за содержание жилого помещения может определяться с применением одновременно аналогового способа по укрупненным видам работ, услуг и расчетного (затратного) способа по отдельным видам расходов, составляющих один или несколько укрупненных видов работ, услуг.

В таком случае обеспечивается одновременный учет типа многоквартирного дома, по которому определяется регулируемый размер платы, и стандарта содержания (эксплуатации). Пример определения регулируемого размера платы за содержание жилого помещения путем применения одновременно аналогового и расчетного способа приведен в приложении В.

8.3.3 Аналоговый способ рекомендуется к применению для определения регулируемого размера платы за содержание жилого помещения методическими рекомендациями, утвержденными Минстроем России [5].

Размер платы за содержание жилого помещения таким методом определяется путем расчета среднего значения размеров платы за содержание жилого помещения с учетом следующих условий:

- по типам многоквартирных домов;

- исходя из типового перечня работ, услуг;

- посредством расчета среднего значения размеров платы за содержание жилого помещения, утвержденных исходя из минимального перечня работ, услуг на общих собраниях собственников в многоквартирных домах, относящихся к одному типу и расположенных на территории соответствующего субъекта Российской Федерации;

- на срок не более 3х лет с возможностью проведения ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного Прогнозом социально-экономического развития России;

- с определением предельного индекса изменения размера платы за содержание жилого помещения равным индексу потребительских цен;

Расчет размера платы за содержание жилого помещения методом средних значений осуществляется по формуле:

$$P_{\text{пл. средн.}} = \frac{P_{\text{пл. 1}} + P_{\text{пл. 2}} + P_{\text{пл. 3}} + \dots + P_{\text{пл. n}}}{n}$$

где

P пл. 1, 2,3, ... n – размер платы за содержание жилого помещения, утвержденный решением собственников в отобранных органом местного самоуправления многоквартирных домах.

n – количество многоквартирных домов, по которым определяется среднее значение размера платы.

8.3.4 При проведении расчета средних значений размеров платы рекомендовано использовать информацию о принятых соответствующих решениях собственников, размещенную в системе ГИС ЖКХ, а при ее отсутствии – информацию, хранящуюся в органе государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации посредством обращения в такой орган. Под информацией, хранящейся в органе государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации понимаются передаваемые им в соответствии с требованиями [\[6\]](#) протоколы решений собственников.

Рекомендации Минстроя России не носят обязательный характер и могут применяться только теми органами местного самоуправления, которые установили такой порядок своим нормативным правовым актом. Соответственно, Правилами может быть предусмотрен порядок использования рекомендаций Минстроя России относительно отдельных случаев (по отдельным типам многоквартирных домов и (или) стандартам содержания, при установлении размера платы за содержание жилого помещения в индивидуальном порядке и др.).

8.3.5 Управляющие организации не вправе понуждать органы местного самоуправления определять размер платы за содержание жилого помещения аналоговым методом, в том числе методом средних значений, если применение такого метода не предусмотрено Правилами.

8.4 Применение способа индексации.

8.4.1 Способ индексации может применяться:

- в отношении расценок, цен, стоимости работ, услуг, определенных ранее любым из способов (расчетным способом, аналоговым способом, способом индексации);
- в отношении размеров платы, установленных Решениями на период, предшествующий расчетному.

При применении способа индексации органы местного самоуправления могут

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

использовать ГОСТ Р с указанием в Правилах наименования применяемых индексов или порядок их определения.

8.4.2 При применении способа индексации регулируемые размеры платы за содержание жилого помещения могут определяться как по укрупненным видам работ, услуг, входящим в структуру платы за содержание жилого помещения, так и по видам расходов, соответственно которым ранее был определен размер платы за содержание жилого помещения. Соответственно, Решения с установленными размерами платы за содержание жилого помещения способом индексации должны соответствовать по форме и содержанию тем Решениям, в которых содержатся изменяемые способом индексации размеры платы (приложения А, Б, В).

9 Определение регулируемого размера платы за содержание жилого помещения в индивидуальном порядке

9.1 Правилами могут быть предусмотрены случаи определения регулируемого размера платы за содержание жилого помещения в индивидуальном порядке:

- как единственного способа определения размера платы без применения централизованного порядка (такой случай может применяться в небольших муниципальных образованиях, когда органу местного самоуправления известен объем соответствующих мероприятий для проведения необходимых расчетов);

- так и в сочетании с применением способа определения размера платы в централизованном порядке (например, при отсутствии в Решениях типа многоквартирного дома или стандарта содержания (эксплуатации), соответствующих объекту исполнения полномочий, и в других случаях).

9.2 При принятии органом местного самоуправления решения об определении регулируемого размера платы за содержание жилого помещения в индивидуальном порядке Правила должны предусматривать начало исполнения в таком случае полномочий органом местного самоуправления по определению регулируемого размера платы в конкретном многоквартирном доме, в случае его отнесения к объекту исполнения полномочий, с даты соответствующего обращения управляющей организации в орган местного самоуправления.

9.3 В Правилах устанавливаются основания обращения управляющей организации к органу местного самоуправления:

- управляющая организация представила собственникам предложение о размере

платы и обоснование финансовых потребностей на содержание общего имущества;

- управляющей организацией (собственниками) организован созыв общего собрания собственников с повесткой дня об установлении размера платы за содержание жилого помещения;

- общее собрание состоялось, но не принято решение собственников о размере платы за содержание жилого помещения или общее собрание не состоялось по причине отсутствия кворума.

9.4 При наличии оснований для обращения к органу местного самоуправления управляющая организация представляет следующие документы для принятия Решения по соответствующему многоквартирному дому:

- договор управления многоквартирным домом с перечнем работ, услуг;

- решение собственников об установлении размера платы за содержание жилого помещения за период, предшествующий расчетному;

- пояснительную записку с указанием оснований (причины) изменения размера платы со ссылкой на соответствующие условия договора управления – предложение собственникам о размере платы за содержание жилого помещения, составленное управляющей организацией в соответствии с [2] и ГОСТ Р;

- документы, подтверждающие созыв общего собрания собственников с повесткой дня об установлении размера платы за содержание жилого помещения;

- документы, подтверждающие, что собрание не состоялось (с указанием причины);

- если собрание состоялось – протокол общего собрания, составленный в соответствии с [6].

9.5 Орган местного самоуправления осуществляет проверку представленных управляющей организацией документов на их полноту и достаточность и устанавливает наличие правовых оснований для принятия Решения по такому многоквартирному дому.

9.6 Основаниями для отказа органом местного самоуправления в дальнейшем рассмотрении представленных документов в целях принятия Решения являются:

- установленный в договоре управления многоквартирным домом порядок

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

изменения размера платы за содержание жилого помещения не предусматривает изменение размера платы решением собственников (по условиям договора управления подлежит применению управляющей организацией способ индексации, или иной расчетный способ);

- срок прекращения действующего размера платы за содержание жилого помещения не наступил.

9.7 При наличии оснований для принятия Решения орган местного самоуправления определяет способ обоснования расчета им регулируемого размера платы за содержание жилого помещения:

- при наличии в договоре управления информации о порядке определения размера платы за содержание жилого помещения и наличии информации о расчете размера платы, представленной управляющей организацией, осуществляется проверка представленных управляющей организацией расчетов размера платы за содержание жилого помещения и их корректировка (при необходимости), при этом орган местного самоуправления вправе запрашивать у управляющей организации дополнительную информацию, подтверждающую предоставленные управляющей организацией расчеты;

- при отсутствии информации в представленном расчете размера платы за содержание жилого помещения, позволяющей осуществить проверку таких расчетов на их экономическое обоснование, используются иные методы: аналоговый метод, индексный метод, расчетный, в том числе с использованием нормативной базы органа местного самоуправления.

9.8 Принятое органом местного самоуправления Решение о размере платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме должно содержать:

- указание на инициатора обращения в орган местного самоуправления;
- адрес многоквартирного дома, по которому принимается Решение;
- размер регулируемого размера платы за содержание жилого помещения;
- другие установленные Правилами сведения.

Пример оформления органом местного самоуправления Решения о регулируемом размере платы, устанавливаемом в индивидуальном порядке, приведен в приложении Г.

9.9 Срок действия регулируемого размера платы за содержание жилого помещения, установленного в индивидуальном порядке, определяется условиями договора управления.

9.10 Правила должны содержать информацию:

- о регламенте взаимоотношений между органом местного самоуправления и управляющей организацией;
- о неразглашении органом местного самоуправления и неиспользовании им в иных целях сведений, полученных органом местного самоуправления от управляющей организации и относящихся к её внутрихозяйственной деятельности;
- о максимальном сроке рассмотрения обращения управляющей организации с выдачей Решения.

10 Ограничивающие факторы

10.1 При принятии решения органом местного самоуправления о применении способов и методов определения регулируемого размера платы за содержание жилого помещения в качестве факторов сдерживания роста регулируемого размера платы за содержание жилого помещения подлежат учету:

- социально-экономическая ситуация на территории субъекта Российской Федерации, в том числе платежеспособность населения;
- применяемые на территории муниципального образования (субъекта Российской Федерации) меры социальной поддержки.

10.2 При определении регулируемого размера платы за содержание жилого помещения индексным способом может быть предусмотрен порядок поэтапной индексации размера платы в случае, если расчетная величина регулируемого размера платы влечет кратный рост изменяемой платы.

10.3 Орган местного самоуправления вправе принимать решение об определении регулируемого размера платы за содержание жилого помещения в величине, превышающей предельный индекс роста платы за коммунальные услуги, установленный для данного муниципального образования в соответствии с [7] и устанавливать:

- правила их применения, и контроля за исполнением таких правил;

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

- случаи и (или) основания неприменения таких индексов или их превышения (например, при изменении состава общего имущества многоквартирного дома, увеличение состава и (или) периодичности выполнения работ, оказания услуг.

11 Определение размера платы за содержание жилого помещения в рамках оказания муниципальной услуги

11.1 Оказание органом местного самоуправления муниципальной услуги по расчету (проверке расчетов) размера платы за содержание жилого помещения по обращениям управляющих организаций и (или) собственников осуществляется в целях:

- обеспечения в интересах собственников установления гарантированно объективной цены на работы, услуги, подлежащие выполнению управляющей организацией при исполнении заключенного договора управления;

- обеспечения в интересах управляющих организаций подтверждения устанавливаемой для исполнения договора управления цены экономически обоснованной;

- исключения (предотвращения) споров по величине представляемого управляющей организацией собственникам на утверждение размера платы за содержание жилого помещения.

11.2 Исполнение такой муниципальной услуги предполагает применение органом местного самоуправления

- порядка определения размера платы за содержание жилого помещения, установленного договором управления многоквартирным домом, по которому производится расчет (проверка расчетов);

- применение способов, методов, расчета (проверки расчетов), указанных в заявлении заявителя на оказание такой услуги.

11.3 При оказании такой муниципальной услуги все полученные от управляющей организации документы, расчеты, иные сведения, относящиеся к хозяйственной деятельности управляющей организации, не должны являться публичными и использоваться органами местного самоуправления в иных целях, кроме как для оказания муниципальной услуги в рамках заявки управляющей организации (собственников помещений).

11.4 Размер платы, определяемый по результатам оказания такой муниципальной услуги не признается регулируемым размером платы за содержание жилого помещения, и по нему не принимается Решение.

Порядок выдачи заключения по результатам расчета (проверки расчета) размера платы за содержание жилого помещения, порядок оплаты такой муниципальной услуги устанавливается порядком оказания муниципальных услуг, утвержденным органом местного самоуправления.

12 Обеспечение исполнения стандарта

12.1 В целях обеспечения исполнения обязанностей по установлению размера платы за содержание жилого помещения в соответствии с настоящим стандартом орган местного самоуправления:

- определяет уполномоченный орган (структурное подразделение, должностное лицо) в целях разработки Правил;
- согласовывает случаи, способы и методы проведения расчетов размеров платы;
- организует создание нормативной технической базы проведения необходимых расчетов;
- проводит мониторинг наличия специализированных организаций, осуществляющих определение размеров платы за содержание жилого помещения по типам многоквартирных домов и стандартам содержания, а также о применяемых ими способах проведения необходимых расчетов;
- организует на постоянной основе осуществление сбора информации о рыночных ценах на работы, услуги, выполненные, оказанные в сфере управления многоквартирными домами;
- формирует единую накапливаемую базу по техническим и экономическим показателям, используемым при проведении расчетов;
- разрабатывает регламент взаимоотношений с собственниками, управляющими организациями для проведения необходимых мероприятий, связанных с расчетами регулируемого размера платы за содержание жилого помещения;
- утверждает Правила.

12.2 Орган местного самоуправления устанавливает мероприятия по осуществлению контроля эффективности принимаемых способов, методов проведения расчетов размера платы за содержание жилого помещения в объектах исполнения полномочий:

- вносит необходимые изменения в Правила в целях их актуализации;

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

- организует обмен информацией о применяемых размерах платы за содержание жилого помещения с другими органами местного самоуправления;

- организует повышение квалификации специалистов, участвующих в реализации мероприятий, определенных Правилами.

12.3 В случаях, если проект Решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения в централизованном порядке подлежит рассмотрению представительным органом местного самоуправления или их исполнительными комитетами или должностными лицами, Правила должны содержать порядок подготовки и обеспечения такого рассмотрения.

12.4 Орган местного самоуправления организует и осуществляет муниципальный контроль за соблюдением исполнения уполномоченным органом местного самоуправления на проведение расчетов регулируемых размеров платы за содержание жилого помещения настоящего стандарта и Правил.

Приложение А (рекомендуемое)

Пример определения регулируемого размера платы за содержание жилого помещения по номенклатурным статьям расходов в структуре платы за содержание жилого помещения по типам многоквартирных домов

Таблица А1 Размер платы за содержание жилого помещения без учета расходов на уборку придомовой территории по типу многоквартирного дома _____

№ п/п	Наименование статей расходов в структуре платы за содержание жилого помещения	Размер платы (с НДС) (руб./кв.м в месяц)
1.	Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета	
2.	Текущий ремонт общего имущества	
3.	Техническое обслуживание общего имущества	
4.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
5.	Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества, с элементами благоустройства, в том числе:	
	а) уборка земельного участка	
	б) содержание элементов благоустройства (за исключением спортивных площадок)	
	в) содержание спортивных площадок (футбольная/волейбольная площадка)	
	г) озеленение	
	д) механизированная погрузка и вывоз снега	
6.	Уборка помещений, входящих в состав общего имущества	
7.	Дезинсекция и дератизация	
8.	Услуги по организации мест для накопления, накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации	
9.	Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета	
	Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии	
	Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета воды	
	Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии (за исключением случаев, установленных действующим законодательством)	
10.	Техническое обслуживание домофонов	
11.	Содержание оборудования, необходимого для производства и(или) предоставления коммунальных услуг по отоплению и (или) горячему водоснабжению, а также автоматизированной работы индивидуального теплового пункта	
	Обслуживание систем диспетчеризации и автоматизированной системы коммерческого учета энергии (АСКУЭ) без учета обслуживания серверов	

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

	(телеметрия)	
	Содержание блока автоматизации теплового пункта	
	Содержание встроенной, пристроенной, крышной газовой котельной	
	Содержание теплообменников (бойлеров)	
12.	Обслуживание антенного оборудования	
13.	Содержание мусоропровода	
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрической установки системы дымоудаления и пожаротушения	
	Содержание электрической установки системы дымоудаления, системы автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматической системы пожаротушения, в том числе:	
	установки системы дымоудаления	
	установки системы автоматической пожарной сигнализации и пожаротушения	
15.	Работы при обслуживании выгребных ям, септиков и уличных туалетов	
	Ручная очистка решеток помойниц и уборка дворовых туалетов	
	Сбор и вывоз жидких бытовых отходов от помойниц и дворовых туалетов	
	Обслуживание сетей нецентрализованного водоотведения (от жилого дома до выгребной емкости)	
16.	Содержание лифтового оборудования	
17.	Содержание пандусов	
18.	Содержание системы видеонаблюдения в местах общего пользования многоквартирного дома (оборудование с подключением к сети Интернет)	

Таблица А2 Размер платы за работы и услуги по уборке придомовой территории

Характеристика многоквартирного дома	Единица измерения (в месяц)	Размер платы в зависимости от площади земельного участка придомовой территории		
		до 1000 кв.м	от 1000 кв.м до 2500 кв.м	свыше 2500 кв.м
Многоквартирные дома от 9 этажей и выше	руб./ кв.м			
Многоквартирные дома от 6 до 8 этажей	руб./ кв.м			
Многоквартирные дома от 4 до 5 этажей	руб./ кв.м			
Многоквартирные дома от 2 до 3 этажей	руб./ кв.м			
Многоквартирные дома от 1 до 2 этажей	руб./ кв.м			
Многоквартирные дома коридорного типа от 6 до 9 этажей	руб./ кв.м			
Многоквартирные дома коридорного типа от 4 до 5 этажей	руб./ кв.м			
Многоквартирные дома коридорного типа от 2 до 3 этажей	руб./ кв.м			

Приложение Б
(рекомендуемое)

**Пример определения размера платы за содержание жилого помещения
по типам многоквартирных домов**

№ п/п	Тип дома	Размер платы в расчете за 1 кв.м занимаемой общей площади жилого помещения (с НДС), рублей в месяц
1.	Неблагоустроенные одно-, двухэтажные дома	
2.	Благоустроенные дома без лифта, мусоропровода, противопожарной автоматики, внутридомовые газовых сетей	
3.	Благоустроенные дома без лифта, мусоропровода, внутридомовые газовых сетей, с противопожарной автоматикой	
4.	Благоустроенные дома без лифта, мусоропровода, противопожарной автоматики, с внутридомовыми газовыми сетями	
5.	Благоустроенные дома без лифта, мусоропровода, с противопожарной автоматики и внутридомовыми газовыми сетями	
6.	Благоустроенные дома без лифта и противопожарной автоматики с мусоропроводом	
7.	Благоустроенные дома без лифта, с мусоропроводом и противопожарной автоматикой	
8.	Благоустроенные дома без мусоропровода и противопожарной автоматик с лифтом	
9.	Благоустроенные дома без мусоропровода с лифтом и противопожарной автоматикой	
10.	Благоустроенные дома без противопожарной автоматики, с лифтом и мусоропроводом	
11.	Благоустроенные дома с лифтом, мусоропроводом, противопожарной автоматикой	

**Приложение В
(рекомендуемое)**

Пример определения регулируемого размера платы за содержание жилого помещения по укрупненным видам работ, услуг (аналоговым способом) и по видам расходов, входящих в один из укрупненных видов работ, услуг (расчетным способом)

№ п/п	Наименование платежа	Единица измерения, за которую взимается плата	Тариф за единицу изменения услуги (руб.)
1.	Управление многоквартирным домом	С 1 кв.м общей площади жилого помещения в месяц	
2.	Санитарное содержание мест общего пользования, а также земельного участка, входящих в состав общего имущества, в том числе:	С 1 кв.м общей площади жилого помещения в месяц	
	- уборка мест общего пользования;		
	- уборка мест придомовой территории;		
	- обслуживание мусоропровода;		
	- дератизация (дезинсекция)		
	- содержание контейнерных площадок		
3.	Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций, инженерных систем и иного общедомового имущества, в том числе:	С 1 кв.м общей площади жилого помещения в месяц	
	- строительных конструкций;		
	- лифтов;		
	- систем коллективного приема телевидения;		
	- внутридомовых систем водоснабжения и канализации, не оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета;		
	- внутридомовых систем водоснабжения и канализации, оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета холодной воды и не оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета горячей воды;		
	- внутридомовых систем водоснабжения и канализации, не оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета холодной воды и оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета горячей воды;		
	- внутридомовых систем водоснабжения и канализации, оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета холодной воды и горячей воды;		
	- внутридомовых систем водоснабжения и канализации, оборудованных		

	коллективными (общедомовыми) приборами учета холодной воды и теплообменным оборудованием;	
	- внутридомовых систем водоснабжения и канализации, оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета холодной воды, теплообменным оборудованием и повысительными насосными станциями;	
	- внутридомовых систем водоснабжения и канализации, не оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета и оборудованных повысительными насосными станциями;	
	- внутридомовых систем водоснабжения и канализации, не оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета и оборудованных теплообменным оборудованием;	
	- внутридомовых систем водоснабжения и канализации, не оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета и оборудованных теплообменным оборудованием и повысительными насосными станциями;	
	- внутридомовых систем водоснабжения и канализации, не оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой энергии и системами автоматического регулирования расхода тепла;	
	- внутридомовых систем водоснабжения и канализации, не оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой энергии и оборудованных системами автоматического регулирования расхода тепла;	
	- внутридомовых систем водоснабжения и канализации, оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой энергии и не оборудованных системами автоматического регулирования расхода тепла;	
	- внутридомовых систем водоснабжения и канализации, оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой энергии и системами автоматического регулирования расхода тепла;	
	- внутридомовых систем электроснабжения и электрооборудования	
	- внутридомовых систем газового оборудования в многоквартирных домах;	
	- внутридомовых систем газового оборудования в домах, в которых	

ГОСТ Р*(проект, первая редакция)*

	газоиспользующее оборудование размещено в местах общего пользования (например, дома, ранее использовавшиеся в качестве общежитий, и др.);		
	- систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода;		
	- вентиляционных каналов;		
	- дымоходов		

Приложение Г (рекомендуемое)

Пример Решения органа местного самоуправления об установлении размера платы за содержание жилого помещения в индивидуальном порядке

_____ (наименование органа местного самоуправления)

_____ (дата)

№ _____

РЕШЕНИЕ

Об установлении размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, которые не приняли решение о размере платы на собраниях собственников помещений

В соответствии с ч.4 ст.158 ЖК РФ, п. ... Правил установления размеров платы за содержание жилого помещения Администрацией г. _____, утвержденных Решением Главы города _____ от _____ № _____, и в связи с обращениями в Администрацию города организаций, управляющих многоквартирными домами на территории города _____,

_____ (наименование органа местного самоуправления) решил (а):

1. Установить размеры платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирных домах, в которых выбран способ управления управляющей организацией, в соответствии с приложением к настоящему Решению.

2. Установленные в приложении к настоящему Решению размеры платы определены из расчета на 1 кв.м общей площади жилого помещения в месяц.

3. _____ (наименование структурного подразделения ОМС)

опубликовать настоящее Решение в _____ (наименование издания) .

4. _____ (наименование структурного подразделения или ОМС) обеспечить выдачу подлинников выписок

из настоящего Решения управляющим организациям для целей уведомления собственников помещений в многоквартирных домах, по которым установлен размер платы настоящим Решением, с приложением согласованной _____ сметной (структурное подразделение или ОМС)

стоимости работ, услуг по их видам по каждому многоквартирному дому.

5. Ответственность за исполнение настоящего Решения несут управляющие организации, а также собственники помещений, на которых распространяется настоящее Решение.

ГОСТ Р*(проект, первая редакция)*

Приложение к Решению

**Размеры платы за содержание жилого помещения для собственников помещений
в многоквартирных домах, в которых выбран способ управления управляющая
организация, но не определен размер платы за содержание жилого помещения
на общем собрании собственников**

Адрес дома, по которому устанавливается плата	Наименование управляющих организаций, по предложениям которых установлена плата и дата обращения	Размер платы на 1 кв.м площади помещения в руб. в месяц					Документ, которым утвержден перечень, объемы работ
		Всего	в т.ч. по видам работ, услуг*				
			за управ- ление	за техническ ое обслужив ание	за содер- жание	за текущий ремонт	
ул._____, д.____	_____ наименование организации обращение от _____ № ____						протокол решения собрания собственников в МКД от _____ № ____

* указывается в Решении соответственно структуре платы, установленной в договоре управления

Библиография

- [1] Жилищный кодекс Российской Федерации
- [2] «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждены Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491
- [3] «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержден Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290
- [4] Приказ Госстроя России от 28 декабря 2000 года № 303 «Об утверждении Методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда»
- [5] Приказ Минстроя России от 06 апреля 2018 года № 213/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы»
- [6] «Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», утверждены приказом Минстроя РФ от 28 января 2019 г. № 44/пр
- [7] Постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 года № 400 «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации»

УДК

ОКС

Ключевые слова:

Руководитель разработки стандарта -
Генеральный директор
ООО «Институт управления ЖКХ»

И.П.Маликова