

Об утверждении

Методических указаний по определению размера платы за жилое помещение для собственников помещений, которые не приняли на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения или не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом

В соответствии со статьями 156, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 1, ст. 10, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 13, ст. 14, ст. 21; № 43, ст. 5084; 2008, № 17, ст. 1756; № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; № 51, ст. 6153; 2010, № 19, ст. 2278; № 31, ст. 4206; № 49, ст. 6424; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; № 49, ст. 7027, ст. 7061; № 50, ст. 7337, ст. 7343, ст. 7359; 2012, № 10, ст. 1163; № 14, ст. 1552; № 24, ст. 3072; № 26, ст. 3446; № 27, ст. 3587; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 27, ст. 3477; № 52, ст. 6982; 2014, № 23, ст. 2937; № 26, ст. 3388, ст. 3406; № 30, ст. 4218, ст. 4256, ст. 4264; № 49, ст. 6928; 2015, № 1, ст. 11, ст. 38, ст. 52; № 27, ст. 3967; № 29, ст. 4362; № 45, ст. 6208; № 48, ст. 6724; 2016, № 1, ст. 19, ст. 24; № 5, ст. 559; № 23, ст. 3299; № 27, ст. 4200, ст. 4237, ст. 4288, ст. 4294, ст. 4305; № 28, ст. 4558; 2017, № 1, ст. 10, ст. 39; № 27, ст. 3946; № 31, ст. 4806, ст. 4807, ст. 4828; 2017, № 52, ст. 7922, ст. 7939; Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 2017), приказываю:

1. Утвердить прилагаемые Методические указания по определению размера платы за жилое помещение для собственников помещений, которые не приняли на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения или не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом (далее - Методические указания).

2. Размер платы за жилое помещение, определенный в соответствии с настоящими Методическими указаниями, применяется не ранее чем через год после даты начала применения размера платы за жилое помещения, установленного без применения настоящих Методических указаний.

М.А.МЕНЬ

Утверждено
Приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от _____ 2018 г. № ____/пр

Методические указания по определению размера платы за жилое помещение для собственников помещений, которые не приняли на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения или не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом

1. Общие положения

1.1. Методические указания применяются органами местного самоуправления при установлении размера платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения или о выборе способа управления многоквартирным домом.

1.2. Методические указания разработаны в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 34, ст. 3680; 2011, № 22, ст. 3168; Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 2013; Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 21, ст. 2648; 2014, № 14, ст. 1627; 2016, № 1, ст. 244; № 23, ст. 3327; № 30, ст. 4914; 2017, № 2, ст. 338; № 11, ст. 1557; № 38, ст. 5628), Правилами проведения органами самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 30, ст. 3943; 2012, № 1, ст. 202; № 38, ст. 5121; Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 2013; Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 25, ст. 3156; № 37, ст. 4710; 2014, № 14, ст. 1627; 2015, № 11, ст. 1598), Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 21, ст. 2652; 2014, № 14, ст. 1627; 2016, № 1, ст. 244), Правилами оказания услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее – Минимальный перечень) (Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 2013;

Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 30, ст. 4914; 2017, № 11, ст. 1557).

1.3. Для расчета размера платы за жилое помещение используются данные общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, содержащиеся в технической документации на многоквартирный дом, а также данные о минимальном размере оплаты труда и о нормировании труда работников.

2. Определение типа многоквартирного дома

2.1. Размер платы за жилое помещение дифференцируется в зависимости от типа многоквартирного дома, который определяется исходя из конструктивных и технических характеристик многоквартирного дома, степени его благоустройства, этажности, состава общего имущества в многоквартирном доме.

Типы многоквартирных домов определяются в соответствии с Приложением № 1 к настоящим Методическим указаниям.

2.2. При отсутствии на территории муниципального образования многоквартирных домов, соответствующих одному или нескольким типам многоквартирных домов, указанных в Приложении № 1 к настоящим Методическим указаниям, размер платы за жилое помещение для таких типов многоквартирных домов не устанавливается. По решению органа местного самоуправления размер платы за жилое помещение может быть установлен по типам многоквартирных домов, не предусмотренных в Приложении № 1 к настоящим Методическим указаниям.

3. Определение размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме

3.1. Плата за содержание жилого помещения представляет собой расходы собственника (нанимателя) помещения в многоквартирном доме за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы определяются соразмерно доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (занимаемой нанимателем общей площади жилого помещения (помещения)).

3.2. Плата за содержание жилого помещения определяется на 1 кв.м. от общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (далее – помещения в многоквартирном доме) за календарный месяц по следующей формуле:

$$P_{с.ир.ж.п} = P_y + P_{с.ит.р.}$$

где:

P_y - плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, руб. в месяц;

$P_{с.ит.р.}$ - плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, руб. в месяц;

3.3. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом определяется на 1 кв.м. общей площади помещений в многоквартирном доме за календарный месяц по следующей формуле:

$$P_y = \frac{P_y}{P_{\text{ожп}} \times 12}$$

где:

$P_{\text{о.ж.п.}}$ - общая площадь помещений в многоквартирном доме, м²;

P_y - расходы на управление многоквартирным домом за календарный год, руб.

Расходы на управление многоквартирным домом определяются методом экспертных оценок посредством оценки размера таких расходов исходя из мнения специалистов (экспертов) в области жилищно-коммунального хозяйства.

3.4. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на 1 кв.м. общей площади помещений в многоквартирном доме за календарный месяц и рассчитывается по следующей формуле:

$$P_{\text{с.ит.р}} = \frac{P_{\text{с.ит.р}}}{P_{\text{ожп}} \times 12}$$

где:

$P_{\text{о.ж.п.}}$ - общая площадь помещений в многоквартирном доме, м²;

$P_{\text{с.ит.р.}}$ - расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме за календарный год, руб.

3.4.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается:

- по каждому типу многоквартирного дома;

- исходя из Минимального перечня, с учетом конструктивных и технических характеристик многоквартирного дома, степени его благоустройства, этажности, состава общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.2. Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме состоят из:

- расходов на оплату труда работников, выполняющих работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые включают в себя:

- расходы, определенные исходя из тарифных ставок (должностных окладов);
- начисления стимулирующего характера, включая премии;
- начисления компенсационного характера, связанные с режимом и условиями труда;

- расходов на материальные ресурсы, включающие расходы на приобретение материалов, используемых для содержания и текущего ремонта конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, благоустройства, обеспечения санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории;

- расходов на содержание машин и механизмов, включающие в себя расходы на топливо, смазочные материалы, ремонт и техническое обслуживание машин и механизмов, их амортизацию;

- иных общеэксплуатационных расходов.

Размер расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется по формулам, указанных в пунктах 3.4.4 - 3.4.9 настоящих Методических указаний.

3.4.3. Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяются нормативным методом, заключающимся в определении размера таких расходов на основании трудовых, материальных и финансовых норм и нормативов, установленных законодательством Российской Федерации, которые позволяют экономически обосновать расходы соответствующих ресурсов. При отсутствии установленных законодательством Российской Федерации указанных норм и нормативов размер расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется с использованием метода экспертных оценок.

3.4.4. Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяются по формуле:

$$P_{\text{с.ит.р}} = \sum_{i=1}^n P_i$$

где:

$P_{\text{с.ит.р}}$ – годовые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, руб.;

P_i – годовые расходы по i -му виду работ, руб.;

n - количество видов работ, ед.

3.4.5. Расходы на оплату труда работников, выполняющих работу по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяются по формуле:

$$P_{\text{от}} = \sum_{i=1}^n N_{\text{ч}i} \times (P_{\text{осн}i} + P_{\text{псв}i} + P_{\text{кв}i}) \times 12 \times I_{\text{пц}}$$

где:

$P_{\text{от}}$ - расходы на оплату труда работников, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, руб.;

$N_{\text{ч}i}$ - нормативная численность работников, выполняющих i -ый вид работ, чел.;

$P_{\text{осн}i}$ - расходы на основную оплату труда работника, выполняющего i -ый вид работ, определенные исходя из тарифных ставок, руб./чел.;

$P_{\text{п.с.в.}i}$ - начисления стимулирующего характера работнику, выполняющему i -ый вид работ, руб./чел.;

$P_{\text{к.в.}i}$ - начисления компенсационного характера работнику, выполняющему i -ый вид работ, руб./чел.;

$I_{\text{п.ц}}$ - прогнозный индекс потребительских цен за полугодие;

n - количество видов работ.

Расходы на оплату труда работников, выполняющих работу по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, формируются исходя из нормативной трудоемкости и численности работников по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с тарифными

соглашениями и (или) средней величиной заработной платы на территории субъекта Российской Федерации с учетом прогнозного индекса потребительских цен, определенного субъектом Российской Федерации.

3.4.6. Расходы на материальные ресурсы определяются по формуле:

$$P_M = \sum_{i=1}^m H_{pi} \times O_{pi} \times C_{pi} \times I_i$$

где

P_M - расходы на материалы, руб.;

H_{pi} - норма расхода i -ого вида материалов;

O_{pi} - объем работ, при которых используется i -ый вид материалов;

C_{pi} - цена на единицу i -ого вида материалов руб./ед.;

I_i - индекс-дефлятор, учитывающий изменение стоимости i -го вида материалов соответствующей отрасли промышленности в расчетном году по отношению к базовому году;

m - количество видов материалов.

Расходы на материальные ресурсы состоят из расходов на приобретение материалов, используемых для содержания и текущего ремонта конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, благоустройства, обеспечения санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории.

При определении расходов на приобретение указанных материалов на расчетный период используются:

- регулируемые тарифы (цены);
- официально опубликованные прогнозные рыночные цены;
- при отсутствии указанных данных применяются прогнозные индексы изменения цен по соответствующим отраслям промышленности, устанавливаемые Министерством экономического развития Российской Федерации.

3.4.7. Расходы на топливо и смазочные материалы определяются по формуле:

$$P_T = \sum_{i=1}^n H_{pi} \times O_i \times C_T \times I$$

где

P_T - расходы на топливо, руб.;

H_{pi} - норма расхода топлива для i -ой машины, л/км пробега (л/час);

O_i - пробег i -ой машины (количество часов работы i -ой машины), км (мото-часы);

C_T - среднерыночная цена за единицу топлива;

I - индекс-дефлятор, учитывающий изменение стоимости продукции соответствующей отрасли промышленности в расчетном году по отношению к базовому году;

n - количество машин.

$$P_{ГСМ} = \sum_{i=1}^n \binom{n}{k} H_{mi} \times O_i \times H_{mi} \times C_M \times I \times a^{n-k}$$

где:

$P_{гсм}$ - расходы на смазочные материалы, руб.;

H_{pi} - норма расхода топлива для i -ой машины, л/км пробега (л/час);

O_i - пробег i -ой машины (количество часов работы i -ой машины), км (мото-часы);

H_{mi} - норма расхода смазочных материалов для i -ой машины, л./л. топлива;

C_m - среднерыночная цена за единицу смазочных материалов;

I - индекс-дефлятор, учитывающий изменение стоимости продукции соответствующей отрасли промышленности в расчетном году по отношению к базовому году;

n - количество машин.

Расходы на топливо и смазочные материалы определяются исходя из норм расхода топлив и смазочных материалов, пробега машин, времени работы машин и механизмов, цены за единицу вида топлива и смазочных материалов и индексов дефляторов по соответствующим отраслям промышленности

3.4.8. Расходы на ремонт и техническое обслуживание машин и механизмов определяются по формуле:

$$P_p = \sum_{i=1}^n \frac{C_i \times P_i \times H_{vi}}{\Gamma_{чи}}$$

где:

P_p - расходы на ремонт и техническое обслуживание машин и механизмов, руб.;

P_i - процент от рыночной стоимости i -ого транспортного средства, %;

C_i - рыночная стоимость i -ого транспортного средства, руб.;

H_{vi} - время работы i -ого транспортного средства, затрачиваемое на работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, маш*час;

$\Gamma_{чи}$ - число часов работы i -ого транспортного средства в год, маш*час.

Расходы на ремонт и техническое обслуживание машин и механизмов рекомендуется определять в процентах от рыночной стоимости транспортного средства (без учета НДС) или расчетным методом с учетом продолжительности эксплуатации транспортного средства при проведении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Расходы на амортизацию машин и механизмов определяются по формуле:

$$P_a = \sum_{i=1}^n \frac{C_i \times H_i \times H_{vi}}{\Gamma_{чи}}$$

где:

P_a - расходы на амортизацию, руб.;

C_i - рыночная стоимость i -ого машины, механизма, руб.;

H_i - норма амортизационных отчислений, %;

H_{vi} - время работы i -ого машины, механизма, затрачиваемое на работы по

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, маш*час;

$G_{чi}$ - число часов работы i -ого машины, механизма в год, маш*час.

3.4.9. Общеэксплуатационные расходы представляют собой расходы, связанные с деятельностью по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не отраженные в пунктах 3.4.4-3.4.8 настоящих Методических рекомендаций.

Размер общеэксплуатационных расходов определяется по следующей формуле:

$$P_{\text{общ}} = \frac{H_{\text{общ}}}{100} \times P_{\text{от}}$$

где:

$P_{\text{общ}}$ – размер общеэксплуатационных расходов, руб.;

$H_{\text{общ}}$ - норматив общеэксплуатационных расходов, %.

Рекомендуемое значение норматива общеэксплуатационных расходов составляет от 65 до 100% к планируемому фонду оплаты труда основных рабочих, занятых содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 1
к Методическим указаниям

Типы многоквартирных домов

№ п/п	Тип благоустройства многоквартирного дома	Этажность			
		до 5 этажей	от 6 до 9 этажей	от 10 до 17 этажей	более 17 этажей
1.	Многоквартирные дома с централизованным отоплением, холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, лифтом, мусоропроводом				
2.	Многоквартирные дома с централизованным отоплением, холодным водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, лифтом, мусоропроводом				
3.	Многоквартирные дома с централизованным отоплением, холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, без лифта, с мусоропроводом				
4.	Многоквартирные дома с централизованным отоплением, холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, без лифта и мусоропровода				
5.	Многоквартирные без централизованного отопления, горячего водоснабжения, водоотведения, без лифта, без мусоропровода				
6.	Многоквартирные без				

	централизованного отопления, горячего водоснабжения, водоотведения, без лифта, без мусоропровода				
7.	Многokвартирные без централизованного отопления, горячего водоснабжения, водоотведения, с лифтом, мусоропроводом				
8.	Многokвартирные без централизованного отопления, горячего водоснабжения, водоотведения, с лифтом, мусоропроводом				