

Администрация  
Кстовского муниципального района  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.12.2020

№ 2756

Об утверждении Порядка рассмотрения материалов об установлении размера платы за содержание жилого помещения

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ, решением Земского собрания Кстовского муниципального района от 20.03.2012 N 327 " Об утверждении Положения о порядке установления размеров платы за жилое помещение» постановляю:

1. Утвердить прилагаемый Порядок рассмотрения материалов об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

2. Управлению организационной работы разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Кстовского муниципального района и опубликовать его в газете «Маяк».

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Признать утратившими силу :

постановление администрации Кстовского муниципального района от 11.05.2012 № 282 «О порядке рассмотрения материалов об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за пользование жилым помещением (платы за наем)»;

постановление администрации Кстовского муниципального района от 04.06.2018 № 1160 «О внесении изменений в постановление администрации Кстовского муниципального района от 11.05.2012 № 282 «О порядке рассмотрения материалов об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за пользование жилым помещением (платы за наем)»;

постановление администрации Кстовского муниципального района от 04.06.2018 № 1159 «О создании комиссии по установлению размера платы за содержание жилого помещения и размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем)»;

постановление администрации города Кстово Кстовского района от 04.09.2014 №100-п «Об утверждении положения о порядке установления размера платы за пользование, содержание и ремонт жилого помещения»;

постановление администрации города Кстово Кстовского района от 01.04.2016 №31-п «О внесении изменений в постановление администрации города Кстово от 04.09.2014 №100-п»;

постановление администрации Кстовского муниципального района от 13.04.2020 № 822 «О внесении изменений в постановление администрации города Кстово Кстовского района от 04.09.2014 №100-п».

5. Отделу организационной работы и контроля довести настоящее постановление до сведения управления жилищно-коммунального хозяйства и

инженерной инфраструктуры, управления экономики, развития бизнеса и инвестиционной политики, управления организационной работы.

б. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы администрации.

Глава местного  
самоуправления

А.Г.Чертков

# **УТВЕРЖДЕН**

постановлением администрации  
Кстовского муниципального района  
от 14.12.2020 N 2756

## **Порядок рассмотрения материалов об установлении размера платы за содержание жилого помещения**

### **1. Общие положения**

Настоящий Порядок рассмотрения материалов об установлении размера платы за содержание жилого помещения (далее - Порядок) разработан в соответствии с Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 №188-ФЗ, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, Методическими рекомендациями 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, утвержденными приказом Минстроя России от 06.04.2018 №213/пр, решением Земского собрания Кстовского муниципального района от 20.03.2012 N 327 "Об утверждении Положения о порядке установления размеров платы за жилое помещение".

### **2. Предмет регулирования**

Настоящий Порядок определяет организационные и экономические основы установления размера платы за содержание жилого помещения для граждан в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления, предусмотренными Жилищным кодексом РФ:

- для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;
- для собственников помещений в многоквартирном доме, которые выбрали способ управления многоквартирным домом, но на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

### **3. Принципы регулирования**

Основные принципы установления размера платы за содержание жилого помещения:

- 1) установление размера платы за содержание жилого помещения в объеме, необходимом для надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающем безопасные условия проживания граждан, в соответствии с перечнем работ, утвержденным общим собранием собственников (либо минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290);

2) достижение баланса интересов нанимателей жилых помещений и собственников помещений в многоквартирных домах с одной стороны и организаций, осуществляющих содержание жилого помещения в многоквартирном доме с другой;

3) стимулирование снижения производственных затрат, повышение экономической эффективности оказания услуг и применение энергосберегающих технологий организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;

4) обеспечение доступности для потребителей информации о размере и порядке формирования размера платы за содержание жилого помещения.

#### **4. Методы установления размера платы за содержание жилого помещения**

4.1. Основным методом установления платы за содержание жилого помещения является метод экономически обоснованных расходов, обеспечиваемый соблюдением следующих условий:

а) при расчете платы за содержание жилого помещения учитываются расходы управляющих организаций по управлению многоквартирными домами;

б) размер платы за содержание жилого помещения определяется в зависимости от установленных состава, периодичности и порядка выполнения работ;

в) затраты на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с планом текущего ремонта на период регулирования, согласованного собственником (по жилищному фонду, сдаваемому в наем - согласованному наймодателем), с приложением смет на проведение работ по текущему ремонту;

г) затраты на материальные ресурсы базируются на действующих нормах и нормативах расхода материалов, топлива, энергии, запасных частей в расчете на единицу услуги;

д) расходы на оплату труда определяются в соответствии с нормами действующего законодательства.

При использовании метода экономически обоснованных расходов расчет размера платы за содержание жилого помещения осуществляется управляющими организациями.

4.2. В случае непредоставления управляющей организацией документов, подтверждающих экономически обоснованные расходы, допускается применение метода аналогов, т.е. использования данных по установленному размеру платы для многоквартирных домов аналогичных категорий.

Метод аналогов заключается в определении размера платы за содержание жилого помещения по типам многоквартирных домов посредством расчета среднего значения размеров платы за содержание жилого помещения, действующей на момент осуществления расчета, в однотипных многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования.

В целях расчета среднего размера платы за содержание жилого помещения используется информация по многоквартирным домам, в которых установлена плата в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Минимальный перечень), утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290, без учета дополнительных работ и услуг.

Среднее значение размеров платы в отношении каждого типа многоквартирных домов определяется как отношение суммы размеров платы за содержание жилого помещения в однотипных многоквартирных домах к количеству таких многоквартирных домов, принятому для расчета. Размер платы определяется в рублях на 1 квадратный метр помещения в многоквартирном доме в месяц.

Количество многоквартирных домов, участвующих в расчете среднего размера платы за содержание жилого помещения, составляет не менее 25 процентов от общего количества однотипных многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, в которых решения общих собраний собственников помещений об

утверждении платы за содержание жилого помещения приняты исходя из Минимального перечня и не предусматривают дополнительных работ и услуг.

Указанную информацию управление жилищно-коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры Кстовского муниципального района формирует на основе:

- информации, размещенной в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ);
- информации, хранящейся в органе государственного жилищного надзора Нижегородской области;
- информации о фактически установленных размерах платы за содержание жилого помещения, предоставленной организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, на основании платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.3. Дополнительным методом является метод индексации размера платы за содержание жилого помещения, который предусматривает изменение размера платы за содержание жилого помещения, установленного с использованием метода экономического обоснования расходов, на величину, равную индексу потребительских цен на соответствующий год, установленному Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации.

## **5. Определение размера платы за содержание жилого помещения**

5.1. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается дифференцированно в зависимости от степени благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома:

- для многоквартирных домов, имеющих все виды благоустройства с лифтом;
- для многоквартирных домов, имеющих все виды благоустройства без лифта;
- для многоквартирных домов, имеющих не все виды благоустройства (отсутствует один или несколько видов благоустройства);
- для жилых домов, относящихся к категории ветхих и аварийных.

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения рассчитывается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства без включения в нее платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за коммунальные ресурсы, предоставляемые на общедомовые нужды, рассчитывается для каждого многоквартирного дома дополнительно в соответствии с действующим законодательством и отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

5.3. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается на единицу общей площади жилого помещения.

- 5.4. Плата за содержание жилого помещения многоквартирного дома определяется:
- в отдельных квартирах - исходя из занимаемой общей площади жилых помещений;
  - в нежилых помещениях - исходя из занимаемой общей площади помещений;
  - в коммунальных квартирах - исходя из общей площади жилого помещения пропорционально доле в общей площади коммунальной квартиры;
  - в общежитиях с покомнатным заселением - исходя из площади занимаемых комнат;
  - в общежитиях, если в одной комнате проживают несколько граждан - исходя из площади комнаты пропорционально доле, занимаемой каждым гражданином в общей площади комнаты.

5.5. Установленный постановлением администрации Кстовского муниципального района размер платы за содержание жилого помещения действует в течение периода, указанного в постановлении, но не менее одного календарного года.

## **6. Порядок рассмотрения материалов об установлении размера платы за содержание жилого помещения**

6.1. Установление платы за содержание жилого помещения осуществляется по инициативе организаций, оказывающих (выполняющих) соответствующие услуги (работы), по инициативе органов или организаций, осуществляющих полномочия наймодателя жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - заинтересованные организации), а также по инициативе администрации Кстовского муниципального района.

6.2. Для установления размера платы за содержание жилого помещения заинтересованные организации предоставляют в администрацию Кстовского муниципального района следующие документы:

1) обращение на имя главы местного самоуправления с краткой пояснительной запиской, обосновывающей необходимость изменения соответствующего размера платы, с анализом работы хозяйствующего субъекта за прошедший отчетный период;

2) устав, учредительный договор, свидетельство о государственной регистрации юридического лица, свидетельство о постановке на налоговый учет, уведомление из налоговой инспекции о применяемой системе налогообложения;

3) справку о применяемых тарифах страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности, на обязательное медицинское страхование, а также о размере страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве;

4) копию лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами;

5) заверенный руководителем организации перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении, сгруппированный по типам домов, с указанием по каждому дому срока действия договора управления и размера платы за содержание жилого помещения, установленного общим собранием собственников. В случае оказания управляющей организацией услуг по управлению МКД на территории нескольких муниципальных образований указанный перечень формируется по каждому муниципальному образованию отдельно;

6) по многоквартирным домам, где собственники выбрали способ управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения

- копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором было принято решение о выборе способа управления многоквартирным жилым домом;

- копию протокола общего собрания собственников помещений, на котором принято решение об утверждении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, (включая перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, соответствующий требованиям Постановления Правительства 03.04.2013 года № 290);

- копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку которого включен вопрос об установлении размера платы за содержание жилого помещения и на котором не принято решение об утверждении размера платы за содержание жилого помещения;

7) приказ об учетной политике предприятия на текущий год с приложением рабочего плана счетов бухгалтерского учета;

8) баланс предприятия за предшествующий дате обращения год и на последнюю отчетную дату текущего года (форма 1, форма 2 с расшифровкой);

9) отчетные калькуляции себестоимости услуг за предшествующий дате обращения год и на последнюю отчетную дату текущего года, плановые (расчетные) калькуляции на регулируемый период;

10) сведения о технических характеристиках обслуживаемого жилищного фонда;

11) расчет нормативной численности работников со ссылками на позиции нормативно-методических рекомендаций, согласованный управлением жилищно-коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры;

12) действующее штатное расписание, положение об оплате труда и положение о премировании;

13) расчет фонда оплаты труда;

14) план текущих ремонтов на период регулирования, согласованный собственниками (по жилищному фонду, сдаваемому в наем - согласованный наймодателем), с приложением смет на проведение работ по текущему ремонту, проверенных управлением строительства и благоустройства;

15) копии заключенных управляющей организацией во исполнение договора управления договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию жилого фонда (договор между управляющей организацией и подрядчиком должен содержать расцененный перечень работ и услуг в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию жилого помещения, утвержденным общим собранием собственников), а также копии договоров со специализированными организациями, в том числе по обслуживанию лифтового хозяйства, внутридомового газового оборудования, общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов и т.п.

16) справку о среднемесячной заработной плате в целом по хозяйствующему субъекту и по категориям работающих;

17) копии счетов из Главной книги: 01, 02, 10, 20, 23 (и их субсчета), 25, 26, 69, 70, 90 за предшествующий дате обращения год и на последнюю отчетную дату текущего года с приложением журналов-ордеров, бухгалтерских ведомостей, и других документов аналитического учета, позволяющих сделать анализ по элементам затрат и источникам их возникновения;

18) калькуляции, обосновывающие стоимость работ согласно Перечню обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по каждой позиции перечня;

19) расчет налогов и платежей, относимых на себестоимость в период регулирования;

20) иные документы, позволяющие оценить объективность включенных в расчет себестоимости услуг затрат (счета-фактуры на приобретение материалов, коммунальных ресурсов, бухгалтерская справка о фактическом пробеге каждой машины и количестве отработанных часов по тракторам, экскаваторам за предшествующий дате обращения год, приказ об утверждении норм расхода топлива и смазочных материалов на текущий год и др.).

6.3. Представляемые заинтересованными организациями документы должны быть помещены в твердый переплет, прошиты, пронумерованы, должны содержать описание документов. Копии документов должны быть заверены подписью уполномоченных лиц и печатью. Документы представляются в электронном виде и на бумажных носителях.

6.4. При рассмотрении представленных для утверждения размера платы за содержание жилого помещения документов в случае необходимости управление экономики, развития бизнеса и инвестиционной политики имеет право запрашивать у заинтересованных организаций дополнительную информацию по существу рассматриваемого вопроса.

6.5. Документы должны быть представлены в администрацию Кстовского муниципального района не менее чем за четыре календарных месяца до предполагаемой даты введения в действие устанавливаемой платы.

6.6. Для установления платы за содержание жилого помещения заинтересованные организации обязаны вести отдельный учет затрат по видам услуг, а в случае, когда услуги оказываются на территории нескольких муниципальных образований Кстовского муниципального района - по видам услуг в разрезе муниципальных образований.

6.7. Непредставление информации (или ее части) является основанием для отказа в рассмотрении вопроса об установлении платы за содержание жилого помещения.

6.8. В случае если на основании данных бухгалтерской отчетности или иных документов выявлены необоснованные расходы заинтересованных организаций, профинансированные за счет поступлений от регулируемой деятельности, управление экономики, развития бизнеса и инвестиционной политики вправе принять решение об

исключении соответствующих средств из суммарного объема расходов, учитываемых при установлении платы за содержание жилого помещения.

6.9. Управление экономики, развития бизнеса и инвестиционной политики администрации Кстовского муниципального района не позднее 60 дней с момента поступления документов в управление экономики, развития бизнеса и инвестиционной политики проводит анализ экономической обоснованности представленных для утверждения проектов размеров платы за содержание жилого помещения, разрабатывает предложения о возможности корректировки величин размеров платы за содержание жилого помещения, содержащихся в обращении об их установлении. По результатам рассмотрения принимается одно из следующих решений:

- признается обоснованность размеров платы за содержание жилого помещения, предлагаемых заинтересованными организациями;

- предлагаемые к утверждению размеры платы за содержание жилого помещения корректируются по согласованию с заинтересованными организациями, представившими документы на рассмотрение;

- документы возвращаются заинтересованной организации для доработки с указанием нарушений правил ценообразования или действующего законодательства при формировании размера платы за содержание жилого помещения;

- представленные заинтересованной организацией проекты размера платы за содержание жилого помещения отклоняются с обоснованием причин отказа в письменном виде.

6.10. Управление экономики, развития бизнеса и инвестиционной политики готовит проект постановления администрации Кстовского муниципального района об утверждении платы за содержание жилого помещения и направляет его для согласования в управление жилищно-коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры администрации Кстовского муниципального района.

6.11. Согласованный проект постановления направляется на подпись главе местного самоуправления Кстовского муниципального района.

6.12. Постановление об утверждении платы за содержание жилого помещения подлежит опубликованию в средствах массовой информации.