

СОВЕТ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «МОГЗОНСКОЕ»

РЕШЕНИЕ

11 мая 2021 г.

№ 38

пгт. Могзон

«Об утверждении Методики формирования платы за жилое помещение муниципального жилищного фонда городского поселения «Могзонское»

В соответствии с 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 Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случаях оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом городского поселения «Могзонское», в целях определения размера платы за содержание жилого помещения муниципального жилищного фонда городского поселения «Могзонское», Совет депутатов городского поселения «Могзонское» **решил:**

1. Утвердить Методику формирования платы за жилое помещение муниципального жилищного фонда городского поселения «Могзонское» согласно приложения № 1.
2. Установить параметры оценки потребительских свойств жилья и значения коэффициентов по этим параметрам, согласно приложению 2.
3. Опубликовать (обнародовать) настоящее решение в сети Интернет на официальном сайте муниципального района «Хилокский район» по адресу: www.hiloksky.75.ru.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на Главу городского поселения Чирикина А.А.
5. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

Глава городского поселения
«Могзонское»



А.А. Чирикин

МЕТОДИКА ФОРМИРОВАНИЯ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Настоящая методика предназначена для определения размера платы за содержание жилого помещения.

1. Общие положения

Понятие платы за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома (работы по управлению многоквартирным домом, услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме¹.

Размер стоимости содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме зависит от перечня, состава и периодичности работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Основными объективными факторами, влияющими на перечень и состав выполняемых работ, являются: срок эксплуатации многоквартирного дома, материал конструктивных элементов, этажность, наличие и характеристика внутридомового инженерного оборудования и технических устройств, придомовой территории и расположенные на ней объекты, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме.

Перечень, состав и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества устанавливаются собственниками помещений в многоквартирном доме и должны быть включены в договор управления многоквартирным домом. Данный договор собственники вправе дополнять и корректировать, исходя из собственных финансовых возможностей и потребностей, посредством заключения дополнительного соглашения о внесении изменений в договор управления по согласованию с управляющей организацией.

Нормами федерального законодательства определен минимальный перечень работ и услуг, обязательный к выполнению при управлении многоквартирным домом.

Формирование стоимости (цены) услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома включает составление расчета стоимости (цены) услуги, его согласование и утверждение.

Экономически обоснованный расчет утверждается регулирующим органом, которым является: общее собрание собственников помещений многоквартирного дома; органы управления ТСЖ (ЖСК); уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления.

Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, тепловой

¹ Включение в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяется с **1 апреля 2016 года** (Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ ...»).

энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Справочно: При непосредственном способе управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме в состав платы за коммунальные услуги входят коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

2. Основные понятия и термины

Содержание и ремонт многоквартирного дома - жилищная услуга, состоящая из широкого списка работ, которые следует регулярно выполнять для поддержания дома в исправном состоянии.

Общее имущество в многоквартирном доме - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилого помещения и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества в многоквартирном доме представлен в Приложении 1;

Собственник помещения в многоквартирном доме - физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым (нежилым) помещением, в соответствии с его назначением и пределами его использования;

Стоимость содержания и ремонта общего имущества – сумма расходов, отражающая потребность исполнителя в финансовых средствах для оказания полного комплекса услуг и работ в рамках обусловленного договором с собственниками объема и перечня услуг и работ. Выделяют стоимость работ относительно следующих видов услуг:

- стоимость содержания общего имущества;
- стоимость текущего ремонта общего имущества;
- стоимость капитального ремонта общего имущества.

Плата за содержание и ремонт помещений - стоимость содержания и ремонта общего имущества, определяемая в целях ее возмещения за расчетный период отдельным собственником помещений в многоквартирном доме в зависимости от его доли на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Расчетный (планируемый период) - временной интервал (период) не менее 1 года, в течение которого исполнителем планируется осуществить деятельность по управлению многоквартирным домом и (или) содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по рассчитанной исполнителем стоимости содержания и ремонта общего имущества.

Стоимость (цена) обслуживания в месяц - ежемесячный размер платы за содержание и ремонт помещений по каждому жилому (нежилому) помещению, приходящийся на 1 кв.м. площади жилого (нежилого) помещения в конкретном месяце расчетного периода.

3. Нормативная база

Настоящая методика разработана в соответствии со следующими нормативными, правовыми актами, решениями и соглашениями:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс РФ;
- Жилищный кодекс РФ;
- Налоговый кодекс РФ;
- Трудовой кодекс РФ;
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170;
- Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденные Приказом Госстроя РФ от 09.12.1999 № 139;
- Методические указания по разработке сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных и автотранспортных средств, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 17.12.1999 № 81;
- Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденные приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191;
- Методические рекомендации по регулированию цен (тарифов) на техническое обслуживание и ремонт лифтов, согласованных письмом Госстроя России от 10.04.2003 № 11-01/108.
- Методические рекомендации по определению стоимости вывоза твердых бытовых отходов, разработанные Центром муниципальной экономики и права, 2005 г.;
- Нормы труда на вспомогательные работы в жилищно-коммунальном хозяйстве, разработанные Центром нормирования и информационных систем, 2005 г.;
- Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на техническое обслуживание и ремонт пассажирских и грузопассажирских лифтов, разработанные Центром муниципальной экономики и права, 2005 г.;
- Рекомендации по нормированию труда рабочих, занятых техническим обслуживанием и ремонтом лифтов, разработанные Центром муниципальной экономики и права, 2005;
- Рекомендации по нормированию труда работников аварийно-ремонтной службы жилищного хозяйства, разработанные Центром муниципальной экономики и права, 2005 г.;
- Постановление Правительства РФ от 07.03.1995 № 239 «О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов)»;
- Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случаях оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- Решение Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824 «О принятии технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов»;
- Постановление Госстроя РФ об утверждении «Методики планирования, учёта и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства» от 23.02.1999 № 9;
- Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденное Госстроем РФ;
- Приказы Министерства здравоохранения и социального развития РФ «Об утверждении Типовых норм бесплатной выдачи сертифицированных специальной одежды, специальной

обуви и других средств индивидуальной защиты...» от 01.10.2008 № 541, и от 03.10.2008 № 543н;

- Отраслевое тарифное соглашение в жилищно-коммунальном хозяйстве;
- Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденные Приказом Госстроя России от 28.12.2000 № 303;
- Нормативы трудовых и материальных ресурсов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, разработанные Центром муниципальной экономики и права, 2008 г.
- Постановление 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»;
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

4. Виды услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах

4.1. Содержание общего имущества в многоквартирных домах, в том числе:

4.1.1. Техническое обслуживание многоквартирных домов: технические осмотры; аварийное обслуживание и заявочный ремонт; работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации; работы и услуги, выполняемые по договорам со специализированными организациями: техническое обслуживание газового оборудования, эксплуатация лифтового оборудования, техническое обслуживание систем противопожарной защиты, замер сопротивления изоляции; услуги по техобслуживанию узлов учета.

4.1.2. Санитарное содержание общего имущества многоквартирных домов: санитарное содержание лестничных клеток; санитарное содержание придомовой территории; санитарное содержание мусоропроводов; работы и услуги, выполняемые по договорам со специализированными организациями: услуги по дератизации и дезинсекции, вывоз жидких бытовых отходов.

Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирных домах приведен в Приложении 2.

4.2. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

Текущий ремонт разделяется на планово-предупредительный (профилактический), заранее планируемый, и непредвиденный, выполняемый в процессе эксплуатации в срочном порядке.

Для определения потребности в планово-предупредительном ремонте служат результаты плановых общих технических осмотров жилого дома. На основании осеннего осмотра определяется объем работ на следующий год, по результатам весеннего осмотра уточняется объем работ на текущий год.

По результатам плановых осмотров на каждое строение в установленном порядке составляются акты, в которых отмечаются основные неисправности конструкций и инженерного оборудования здания, а также элементов внешнего благоустройства.

Процесс организации текущего ремонта:

- Составление акта на основании осмотра, согласовываемого с собственниками жилья;
- Определение стоимости работ – составление сметы работ на основании акта осмотра;
- Утверждение состава, стоимости работ на общем собрании собственников многоквартирных домов и принятие решения о начале работ.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ (ст. 44-46) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по вопросу проведения текущего ремонта, принимается большинством голосов от общего числа голосов.

Примечание: собрание имеет кворум, т.е. правомочно принимать решения, если в нем участвуют собственники помещений в данном доме (или их представители), обладающие более чем 50% от общего числа голосов.

Непредвиденный текущий ремонт необходимо выполнять в кратчайшие сроки после обнаружения неисправности (повреждения), возникшей вследствие каких-либо причин, не выявленных и не устраненных при производстве планово-предупредительного ремонта

Объем непредвиденных ремонтов определяется либо по укрупненным нормам (на основании отраслевых методических рекомендаций по нормированию трудовых и материальных ресурсов), либо в стоимостном выражении на основании фактических данных за ряд лет.

Удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта не должен превышать уровня:

- кровельные покрытия – 50%;
- покрытия полов – 20%;
- остальные конструкции и инженерное оборудование – 15% их общего объема в жилом здании.

4.3. Услуги по управлению многоквартирным домом.

В состав услуг по управлению многоквартирным домом включаются:

- работа по заключению договоров с поставщиками услуг и подрядчиками;
- планирование работ по содержанию и ремонту переданных в управление объектов;
- осуществление систематического контроля над качеством услуг, работ, осуществляемых подрядчиками и за исполнением иных договорных обязательств;
- оплата работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг;
- ведение технической документации на переданные в управление объекты;
- выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения;
- выполнение функций, связанных с регистрацией граждан (ведение паспортной работы, взаимодействие с органами правопорядка и др.);
- услуги по начислению, сбору и обработке информации по платежам населения: начисление платы за ЖКУ, проведение перерасчета за ЖКУ, изготовление единых платежных документов), доставка платежных документов, заключение договоров с кредитными организациями (банками) на прием платежей, выполнение кассовых операций по приему платежей от граждан, ведение лицевых счетов, расчет предусмотренных законодательством социальных выплат для определенных групп населения);
- юридическое сопровождение, включая работу с неплательщиками;
- работа с населением (прием, обработка и подготовка ответов на заявления, обращения граждан; проведение приемов населения специалистами управляющей компании);
- подготовка годовых отчетов собственникам;
- подготовка отчетной документации в различные инстанции;
- организация мероприятий по раскрытию информации об управляющей компании в соответствии с действующим законодательством и т.д.

Исходя из практики, сложившейся по Ярославской области, размер расходов на управление многоквартирными домами в среднем составляет 15-20% от стоимости содержания и ремонта жилья.

4.4. Услуги, не входящие в стоимость содержания и ремонта жилья.

Данные работы не входят в перечень работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, и соответственно, не входят в плату за содержание и ремонт жилья:

- обслуживание дополнительного оборудования, находящегося в общедолеговой собственности (системы видеонаблюдения, оборудование телекоммуникационных систем и т.д.);
- прочие услуги: круглосуточная охрана, содержание вахтера и т.д.

5. Структура расходов на техническое обслуживание и санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома

Определение размера экономически обоснованных расходов производится на основании:

- планируемого объема предоставляемых услуг;
- нормативной потребности в материальных, трудовых и иных ресурсах, необходимых для выполнения планируемых объемов;
- официально опубликованных прогнозных индексов потребительских цен;
- показателей фактически сложившейся динамики уровня цен и затрат;
- норм Налогового кодекса РФ, приказа об учетной политике предприятия и т.д.

Расходы на техническое обслуживание и санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома складываются из следующих элементов:

№ п/п	Наименование статей	Стоимость в расчете на 1 кв.м. (по видам услуг), руб.
1.	Расходы на заработную плату	
2.	Страховые взносы на ФОТ	
3.	Материалы	
4.	Прочие прямые затраты	
5.	Общехозяйственные расходы	
6.	Общексплуатационные (накладные) расходы	
	Всего себестоимость	
7.	Плановые накопления (прибыль)	
	Всего стоимость	

5.1. Расходы на оплату труда

По статье «Расходы на заработную плату» отражаются расходы на оплату труда рабочих, непосредственно занятых в основном производстве.

Затраты на оплату труда рабочих, занятых содержанием и техническим обслуживанием жилых домов и придомовой территории, определяются на основании норм расходов трудовых ресурсов и расчетного объема оказываемых услуг и общих условий оплаты труда, установленных отраслевым тарифным соглашением.

Размер заработной платы работников предприятия определяется на основании:

- Отраслевого тарифного соглашения в ЖКХ РФ;
- системы оплаты труда, действующей на предприятии: Положения по оплате труда предприятия, Положения о премировании и стимулировании персонала, Положения о выплате единовременного вознаграждения по результатам работы за год.
- Трудового кодекса РФ.

5.2. Отчисления страховых взносов.

Затраты по страховым взносам приняты из расчета тарифа страховых взносов 30%, установленного Федеральным законом от 24.07.2009 № 212-ФЗ и ставки страхового тарифа на

обязательное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

5.3. Материалы.

Затраты на материалы определяются по нормам расхода материальных ресурсов, рассчитанным исходя из установленного состава и периодичности работ, с учетом Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, среднерыночным ценам с учетом официально опубликованных прогнозных индексов потребительских цен.

5.4. Прочие прямые расходы.

По статье «Прочие прямые расходы» отражаются следующие не перечисленные выше расходы:

– *Охрана труда.* Расходы на охрану труда рассчитаны исходя из утвержденных по коллективному договору на предприятии норм выдачи спецодежды и средств индивидуальной защиты, проведения плановых медосмотров работников, фактических цен на материалы с учетом индекса потребительских цен.

– *Амортизация.* Расходы определяются на основании установленных норм амортизационных отчислений и среднегодовой стоимости основных средств. Расчет амортизационных отчислений производится в соответствии с нормативными актами по ведению бухгалтерского учета, принятым в учетной политике организации способом.

Плановый расчет амортизации должен учитывать возможные изменения в объеме и составе основных средств в расчетный период, связанный с окончанием срока эксплуатации основных средств, их вводом и выбытием.

– *Услуги участка подготовки производства.* Участок подготовки производства осуществляет закупку материалов и запасных частей для содержания и технического обслуживания многоквартирных домов. Данная статья включает расходы на заработную плату (с отчислениями) работников участка, содержание автотранспорта, амортизацию на автотранспорт и материалы (ГСМ, запчасти), охрану труда.

5.5. Услуги сторонних организаций.

К услугам сторонних организаций относятся услуги, оказываемые специализированными организациями по техническому обслуживанию и текущему ремонту лифтового хозяйства, вывозу твердых и жидких бытовых отходов, дератизации и дезинсекции жилого дома, и другие услуги, оказываемые по договорам с другими организациями.

Затраты по этим услугам определяются в соответствии с заключенными договорами на расчетный период регулирования.

Расходы на оплату услуг сторонних организаций, осуществляющих регулируемую деятельность, определяются на основе тарифов, установленных регулирующими органами.

5.6. Общецеховые расходы.

По данной статье отражаются следующие расходы:

- содержание инженерно-технического персонала (заработная плата, отчисления на социальные нужды, материалы, охрана труда);
- амортизация основных средств (диспетчерских пунктов, оборудования);
- затраты на содержание диспетчерских пунктов, рассчитанных исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов с учетом индекса роста цен;
- другие расходы общецехового назначения: аренда земли, повышения квалификации работников и др.

5.7. Общеэксплуатационные (накладные) расходы.

К накладным расходам относятся расходы на нужды управления предприятием:

- содержание аппарата управления и общехозяйственного персонала;

- амортизация основных средств (зданий, сооружений, оборудования);
- стоимость работ и услуг непроизводственного характера (услуги связи, коммунальные услуги, вневедомственная охрана, аудиторские, консультационные и информационные услуги, работы по ремонту административных зданий);
- подготовка кадров и повышение квалификации;
- и т.д.

5.8. Плановые накопления (прибыль).

При расчете плановых накоплений (прибыли) предприятием должны быть учтены:

- выплаты социального характера, предусмотренные коллективным договором,
- затраты на капитальные вложения, предусмотренные производственной программой развития предприятия,
- налог на имущество,
- налог на прибыль,
- расходы в размере отчислений в резервные фонды, создаваемые с уставом организации,
- расходы в виде отчислений собственнику организации или дивидендов по акциям,
- расходы на создание фондов специального назначения в соответствии с уставом организации,
- прочие расходы (услуги банков, членские взносы и т.д.).

6. Формирование стоимости на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

При определении платы за содержание и ремонт жилья в данной Методике предусмотрен перечень необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, обеспечивающих безопасное проживание граждан.

Состав, периодичность и стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома представлены в Приложении 3.

Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома рассчитана для пятиэтажного многоквартирного дома со сроком службы до 20 лет, относящегося к I группе зданий, оснащенного электроснабжением, центральным отоплением, холодным, горячим водоснабжением и канализацией, и в ценах на 01.01.2015 составляет 13,98 руб. (Приложение 3).

Для определения стоимости в действующих ценах необходимо данную стоимость проиндексировать на установленный индекс потребительских цен.

Стоимость (цена) для конкретного дома, в зависимости от срока эксплуатации и характеристик многоквартирного дома, можно определить по следующей формуле:

$$C = C_{\text{баз}} \times K,$$

где:

C – стоимость (цена) в расчете на 1 кв.м для конкретного дома;

C баз – базовая стоимость (цена) технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества многоквартирного дома в расчете на 1 кв.м.;

K – повышающий коэффициент к стоимости содержания и ремонта жилья в зависимости от срока эксплуатации и характеристик многоквартирного дома (Таблица 1).

В случае проведения капитального ремонта многоквартирного дома применяется коэффициент по предыдущей группе.

Примерные коэффициенты для определения стоимости содержания и ремонта жилья в зависимости от срока эксплуатации и характеристики многоквартирного дома²

Таблица 1

Группы зданий (см. Таблица 2)	Этажность зданий			
	до 5	6 - 9	10 - 15	16 и выше
	<i>Срок эксплуатации здания (0 - 20)</i>			
I	1,0*	1,1	1,1	1,2
II	1,15	1,2	1,2	1,35
III	1,2	-	-	-
IV	1,25	-	-	-
	<i>Срок эксплуатации здания (21-40)</i>			
I	1,2	1,25	1,25	1,35
II	1,3	1,35	1,35	1,5
III	1,35	-	-	-
IV	1,4	-	-	-
	<i>Срок эксплуатации здания (41-60)</i>			
I	1,3	1,35	1,35	1,5
II	1,35	-	-	-
III	1,45	-	-	-
IV	1,45	-	-	-
	<i>Срок эксплуатации здания (61-80)</i>			
I	1,45	1,55	1,55	2,0
II	1,6	-	-	-
III	1,8	-	-	-
IV	1,9	-	-	-

Характеристика зданий по группе капитальности

Таблица 2

Группа капитальности	Характеристика зданий
I	Каменные особо капитальные: фундаменты каменные и бетонные; стены каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия железобетонные
II	Каменные обыкновенные: фундаменты каменные; стены каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные, а также каменные своды по металлическим балкам)
III	Каменные облегченные: фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам
IV	Деревянные рубленые и брусчатые, смешанные сырцовые; фундаменты ленточные бутовые; стены рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), сырцовые; перекрытия деревянные

Примеры расчета платы за содержание жилья приведены в Приложении 4.

² Приказ Госстроя РФ от 28.12.2000 № 303 «Об утверждении Методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда». Процент физического износа приравнен к сроку эксплуатации здания.

В состав общего имущества включаются³:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

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

³ Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...»

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов⁴

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков,

⁴ Постановление 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»

пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме⁵

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;

устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение завалов в дымовых каналах.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

⁵ Постановление 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»

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме⁶

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

⁶ Постановление 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»

подметание и уборка придомовой территории;
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов⁷:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

⁷ С 1 января 2016 года в плату за коммунальные услуги включена плата за обращение с твердыми коммунальными отходами

Расчет базовой стоимости технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества многоквартирного дома в расчете на 1 кв.м.

(для пятиэтажного дома со сроком службы до 20 лет, относящийся к I группе зданий, оснащенный электроснабжением, центральным отоплением, холодным и горячим водоснабжением и канализацией)

Наименование работ	Периодичность выполнения работ	Размер платы с 1-го кв.м в месяц (руб.)
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.		
1.1. Работы, выполняемые в отношении фундамента		
Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,02
1.2. Работы, выполняемые в отношении подвалов		
Проверка влажного режима подвальных помещений;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 месяца	0,35
Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными сведениями;	еженедельно	
Контроль за состоянием дверей подвалов и запорных устройств на них;	еженедельно	
Устранение выявленных неисправностей и нарушений.	по мере выявления	
1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов.		
Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,13
1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов.		
Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин, колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в <u>домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит</u> ; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,07
1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома		

Наименование работ	Периодичность выполнения работ	Размер платы с 1-го кв.м в месяц (руб.)
Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний, трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне <u>в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий</u> , выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,07
1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:		
Проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи. При выявлении повреждений и нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,35
1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:		
Выявление деформаций и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов и сколов в ступенях, выявления наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отделочных проступях в домах с железобетонными лестницами.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,02
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ		
1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов		
Выявление нарушений отделки фасадов и отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на козырьках. контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,15
Контроль состояния и работоспособности подсветки входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (пружины),		
Устраните выявленных нарушений - по мере выявления.		
1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:		
Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты.	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год	0,13
1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:		
Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,25
1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		

Наименование работ	Периодичность выполнения работ	Размер платы с 1-го кв.м в месяц (руб.)
Проверка состояния полов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,9
1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,36
При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:		
Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов системы; устранение неплотностей вентиляционных каналов и шахт;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,18
Устранение неплотностей вентиляционных каналов и шахт; устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	по мере выявления	
2.2 Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения водоотведения и теплоснабжения в многоквартирных домах:		
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках и каналах);	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,89
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц	
Постоянный контроль параметров воды (давления) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем;	еженедельно	
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек и дворовой канализации.	по мере необходимости	

Наименование работ	Периодичность выполнения работ	Размер платы с 1-го кв.м в месяц (руб.)
2.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:		
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования		
Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год	0,38
Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в 3 года	
2.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме: по договору со специализированной организацией:		
Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов.	аварийное обслуживание - круглосуточно, техническое обслуживание - один раз в 3 года	0,44
III. Работы и услуги по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.		
3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
Влажное подметание коридоров, лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей;	ежедневно	3,60
Влажное подметание коридоров, лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;	один раз в неделю	
Влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей;	1 раз в месяц	
Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в год	
Мытье окон;	1 раз в год	
Проведение дератизации, дезинсекции, помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	по мере необходимости	
3.2. Работы по содержанию земельного участка на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее придомовая территория), в холодный период года:		
Очистка люков, колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см, сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см, очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	в дни без снегопада - по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток, при снегопаде - по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки (начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада)	3,64
Очистка придомовой территории от наледи и льда;	ежедневно, посыпка территории противогололедной смесью - по мере необходимости	

Наименование работ	Периодичность выполнения работ	Размер платы с 1-го кв.м в месяц (руб.)
Уборка контейнерной площадок;	ежедневно	
Уборка площадки перед входом в подъезд.	ежедневно	
3.3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:		
Подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в 2 суток	3,19
Уборка контейнерной площадок;	ежедневно	
Уборка мусора с газонов;	ежедневно	
Выкашивание газонов;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю	
3.4. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения:		
Аварийное обслуживание	круглосуточно на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения	0,67
Итого стоимости технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества многоквартирного дома		15,79
IV. Услуги сторонних организаций (содержание и ремонт лифтов и т.д.)		По договору со специализированной организацией
V. Текущий ремонт		Решение собственников
VI. Расходы на управление		15-20% от стоимости содержания и ремонта жилья
VII. ВСЕГО стоимость содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома	I+II+III+IV+V+VI	

Пример расчета платы за содержание и ремонт жилья**Пример 1.**Исходные данные:

Многоквартирный дом: фундамент бетонный; стены кирпичные; перекрытия железобетонные.

Срок эксплуатации: 10 лет

Количество этажей: 9

Группа зданий: I

Расчет:

Определение стоимости (тарифа) обязательных работ, входящих в перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома:

$C = 13,98 \text{ руб.} \times 1,1 = 15,38 \text{ руб.}$ за 1 кв.м., где:

13,98 руб. – базовая стоимость в расчете на 1 кв.м.,

1,1 – коэффициент для домов этажностью 6-9 со сроком службы до 20 лет, относящийся к I группе зданий, оснащенный электроснабжением, центральным отоплением, холодным и горячим водоснабжением и канализацией (Таблицы 1 Раздела 6 Методики).

Пример 2.Исходные данные:

Многоквартирный дом: деревянный; фундамент ленточный бутовый; перекрытия деревянные.

Срок эксплуатации: 68 лет.

Количество этажей: 2

Группа зданий: IV

Расчет:

Определение стоимости (тарифа) обязательных работ, входящих в перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома:

$C = 13,98 \text{ руб.} \times 1,9 = 26,56 \text{ руб.}$ за 1 кв.м., где:

13,98 – базовая стоимость в расчете на 1 кв.м.,

1,9 – коэффициент для домов до 5-ти этажей, со сроком эксплуатации 61-80 лет, относящийся к IV группе зданий (Таблицы 1 Раздела 6 Методики).

Пример 3.Исходные данные:

Многоквартирный дом: фундамент бетонный; стены кирпичные; перекрытия железобетонные.

Срок эксплуатации: 43 года

Количество этажей: 2

Группа зданий: I

Расчет:

Определение стоимости (тарифа) обязательных работ, входящих в перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома:

$C = 15,44 \text{ руб.} \times 1,3 = 20,07 \text{ руб.}$ за 1 кв.м., где:

15,44 руб. – базовая стоимость в расчете на 1 кв.м.,

1,3 – коэффициент для домов этажностью до 5 со сроком службы до 60 лет, относящийся к I группе зданий, оснащенный электроснабжением, центральным отоплением, холодным и горячим водоснабжением и канализацией.