**Информация об услугах и работах, учтенных в размере платы за содержание и ремонт жилого помещения**

При расчете размера платы использован минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 (далее – постановление № 290).

Постановлением № 290 определено, что минимальный перечень услуг и работ в обязательном порядке применяется в случае заключения договора управления или договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Расчет размера платы за содержание жилого помещения, произведен с учетом следующих особенностей:

Расходы на управление многоквартирным домом включают в себя следующие мероприятия:

Расходы на организацию работ по содержанию и ремонту общего имущества (строка 1.1) определены расчетным методом. Мероприятия, которые должна осуществлять управляющая организация в целях управления многоквартирным домом, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416.

Расходы на организацию работ по предоставлению коммунальных услуг в жилом помещении (строка 1.2) несут только те управляющие организации, которые самостоятельно осуществляют деятельность по расчету, начислению и сбору платы за коммунальные услуги по единой квитанции.

Расходы на организацию работ по расчету платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (строка 1.3) в целях осуществления расчета, начисления и сбора платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на общедомовые нужды (далее – КРСОИ).

Расходы на организацию работ по предоставлению информации в электронном виде (строка 1.4) включены в плату за содержание жилого помещения на основании требований федерального законодательства о размещении управляющей организацией большого объема информации в телекоммуникационной сети «Интернет» (Жилищный кодекс (статьи 2, 47.1, 155, 161, 161.1, 162, 164, 165), Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», постановление Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2012 года № 1468 «О порядке предоставления органам местного самоуправления информации лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) оказывающими коммунальные услуги в многоквартирных и жилых домах либо услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах»).

Расходы на содержание общего имущества рассчитаны в соответствии с действующими нормативными актами по эксплуатации жилищного фонда, нормированию трудовых и материальных ресурсов. Стоимость услуг по содержанию общего имущества включает в себя расходы на заработную плату работников, непосредственно оказывающих услугу, отчисления во внебюджетные фонды с начисленной заработной платы (Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования, страховые взносы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний), расходы на приобретение материалов и инвентаря, работу машин, оборудования и механизмов и прочих затрат, включаемых в себестоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

По строке 2.1.1 отражены расходы на услуги по проверке управляющей организацией технического состояния фундаментов, подвалов, стен, перекрытий, балок, ригелей, лестниц, крыш, выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих и ненесущих конструкций, нарушений отделки фасадов, внутренней отделки многоквартирных домов, проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, работоспособности фурнитуры в помещениях, относящихся к общему имуществу. По результатам проведенного осмотра конструктивных элементов здания составляется акт осмотра. При наличии повреждений и нарушений при необходимости разрабатывается план восстановительных работ. Ремонт конструктивных элементов проводится за счет средств, заложенных на текущий ремонт.

По строке 2.1.2 отражены расходы на работы по очистке кровли от снега и скалывание сосулек. Если фактические расходы управляющей организации превышают сумму, предусмотренную структурой платы, финансирование данных работ может производиться по согласованию с собственниками помещений из иных статей (например, текущий ремонт).

По строке 2.2.1 отражены расходы на содержание мусоропроводов и мусороприемных камер, удаление мусора из мусороприемных камер, в случае их использования.

По строке 2.2.2 отражены расходы на техническое обслуживание инженерных систем, в том числе:

- обследование систем вентиляции

- для домов с системами пожаротушения и дымоудаления включены расходы на обслуживание таких систем;

- проведение общих и частичных осмотров систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения;

- подготовку системы отопления к сезонной эксплуатации (испытания на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления, проведение пробных пусконаладочных работ, удаление воздуха из системы отопления, промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений);

- осмотр линий электрических сетей и оборудования, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, проверка изоляции электропроводки и ее укрепление. В соответствии с приказом Минэнерго Российской Федерации от 13 января 2003 года № 6 «Об утверждении Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» измерение сопротивления изоляции проводится один раз в три года, в связи с чем расходы на измерение сопротивления изоляции приняты в расчет платы в размере 1/3 от потребности. Соответственно, для оказания данной услуги денежные средства должны накапливаться в течение трех лет. При проведении измерения сопротивления изоляции в соответствии с нормативными сроками накопленная сумма будет использована полностью.

Отдельной строкой 2.2.3 выделены расходы на обслуживание механического/полуавтоматического общедомового прибора учета тепловой энергии. При наличии в многоквартирном доме автоматического общедомового прибора учета тепловой энергии стоимость его обслуживания определяется договором, заключенным с организацией, обслуживающей такие приборы учета.

По строке 2.2.4 отражены расходы на работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы внутридомового газового оборудования (далее – ВДГО) в соответствии с постановлением правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 года № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», работы выполняются при оснащении многоквартирного дома системой ВДГО.

По строке 2.2.5 отражены расходы на работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов.

Услуги по содержанию ВДГО и лифтов не относятся к регулируемым видам деятельности, стоимость услуг, перечень выполняемых работ определяются договорами, заключенными управляющей организацией со специализированными организациями.

Расходы на работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов, включают в себя расходы на техническое обслуживание и техническое освидетельствование лифтов. В случае необходимости проведения диагностического обследования лифтов, отработавших нормативный срок службы, расходы на данные работы возмещаются из иных источников финансирования по согласованию между собственниками помещений и управляющей организацией. Расчет расходов на комплексное обслуживание лифтов произведен исходя из наличия одного-двух лифтов в подъезде.

По строке 2.2.6. отражены расходы на страхование лифтов в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте».

По строке 2.3.1 отражены расходы на влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, влажную протирку подоконников, перил, дверей, мытье окон.

По строке 2.3.2 отражены расходы на дератизацию и дезинсекцию. Данные услуги предоставляются специализированными организациями по договору, заключенному с управляющей организацией. В расчет платы за содержание жилого помещения включена стоимость данных услуг, определенная договором со специализированной организацией.

По строке 2.3.3 отражены расходы на содержание придомовой территории в летний и зимний периоды, в том числе асфальтированной территории, территории без покрытия, газона, контейнерной площадки.

По строкам 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6 отражены расходы по вывозу отходов. В связи с тем, что услуги по вывозу отходов в основном оказывают разные организации, в структуре платы отдельно отражена стоимость услуг по вывозу твердых бытовых отходов, вывозу крупногабаритного мусора, организации мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передаче в специализированные организации. Расходы на вывоз строительного мусора в плате не учтены, т.к. он не относится к бытовым отходам.

По строке 2.3.7 отражены расходы на 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.

По строке 2.3.8 отражены расходы на обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение аварийных заявок населения.

Расходы на текущий ремонт методическими рекомендациями по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 28 декабря 2000 года, определено, что расходы на текущий ремонт состоят из расходов на заработную плату работников, выполняющих текущий ремонт, отчислений во внебюджетные фонды от заработной платы, стоимости материалов, транспортных расходов и других расходов, относящихся к выполнению работ по текущему ремонту, так же стоимость работ может определяться на основании смет.

Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ (далее – № 176-ФЗ) внесены изменения в Жилищный кодекс в части включения с 1 января 2017 года в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее – КРСОИ) в случае заключения договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 10 статьи 12 № 176-ФЗ при первоначальном включении в плату 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 их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года. Для первоначального включения данных расходов в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 9.2 статьи 156 ЖК РФ Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с действующим законодательством состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указывается в договоре управления (договоре оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества). Если в доме имеются и включены в состав общего имущества печи, камины, индивидуальные тепловые пункты, коллекторы, антенны, домофоны, иные объекты, относящиеся к общему имуществу, то расходы на их содержание должны быть дополнительно включены в состав платы за содержание жилого помещения.