

29.08.2012

В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ), Законом Санкт-Петербурга от 08.11.2006 № 553-87 «Об упорядочении государственного регулирования тарифов (цен)», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.09.2005 № 1346 «О Комитете по тарифам Санкт-Петербурга» и распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.08.2012 № 235-р с 01.09.2012 изменяется размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Санкт-Петербурга.

Устанавливаемый на территории Санкт-Петербурга с 01.09.2012 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения применяется для неприватизированных квартир (для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования и по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга (далее — наниматели жилых помещений).

Для собственников жилых помещений в многоквартирных домах порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения регламентируется Жилищным кодексом Российской Федерации, согласно которому управляющим организациям, жилищным кооперативам, жилищно-строительным кооперативам, товариществам собственников жилья для решения вопросов, связанных с формированием платы за содержание и ремонт жилого помещения (в том числе платы за управление многоквартирным домом) и ее наполнением, следует исходить из решений, принятых собственниками, в соответствии с действующим законодательством.

Расчет установленного размера платы основан на анализе фактических расходов управляющих организаций (организаций, обслуживающих жилищный фонд) и учитывает индекс роста потребительских цен на платные услуги населению, динамику номинальной среднемесячной заработной платы граждан, определенную в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения учитывает необходимость повышения безопасности работы инженерных систем газоснабжения, предотвращения возникновения аварийных ситуаций и обеспечения бесперебойности поставки газа населению при условии организованного исполнителем коммунальных услуг аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей, а также надлежащего технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования, которые должны осуществляться специализированной организацией по соответствующим договорам, заключенным в отношении внутридомового газового оборудования.

Кроме того, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения содержит расходы на обслуживание общедомовых приборов учета электрической и тепловой энергии, холодной и горячей воды и природного газа, предусматривающие надлежащую эксплуатацию приборов учета, осмотры, техническое обслуживание, поверку приборов учета и т.д. Оплата по данной статье взимается при наличии соответствующих приборов учета.

Плата за техническое обслуживание и ремонт лифтов с нанимателей жилых помещений, проживающих в жилых помещениях на первых этажах, а также в жилых помещениях, имеющих выходы в подъезды, не оборудованные лифтом взиматься не будет.

Затраты на приобретение электрической энергии, используемой для работы приборов освещения помещений общего пользования и для работы электрического оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также расходы на оказание услуг по водоснабжению, водоотведению и обеспечению тепловой энергией на собственные и технологические нужды в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством, не учитывались при определении величины платы по статье «Содержание общего имущества в многоквартирном доме». Эти затраты учитываются при определении размера платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитан исходя из равномерной оплаты нанимателями жилых помещений услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в течение 12 месяцев в году.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя следующие составляющие:

1. Плата за управление многоквартирным домом, которая выделена в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения на основании статьи 154 ЖК РФ, в размере 1,18 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

В плате за управление многоквартирным домом учтены административно-хозяйственные расходы на управление многоквартирным домом, включающие в себя оплату труда, отчисления в фонды обязательного социального страхования, канцелярские расходы, приобретение бланков и технической литературы, услуги связи, содержание помещений, сопровождение программ, содержание оргтехники, ремонт помещений, аренду, расходы на служебные разъезды, оплату аудиторских и консультационных услуг, охрану, затраты на услуги, связанные с осуществлением соответствующими организациями расчетов за оказанные гражданам жилищные услуги (ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов, организация приема платы организациями почтовой связи, кредитными и иными организациями, взыскание просроченной задолженности), а также другие затраты.

2. Содержание общего имущества в многоквартирных домах – 9,47 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила), в том числе:

2.1. Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования; постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования – 3,87 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц, и содержит следующие составляющие:

2.1.1. Технические осмотры – 0,39 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

2.1.2. Работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, обслуживание объединенных диспетчерских систем, поверка манометров и др. работы) – 0,37 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

При этом расходы на техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС) определены исходя из следующих расценок (включая стоимость материальных ресурсов) без НДС:

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Расценка, руб.
1.	Техническое обслуживание ОДС с беспроводной (радио) связью	сигнал/ месяц	138,95
2.	Техническое обслуживание ОДС с проводной связью	сигнал/ месяц	138,42

Техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС) с проводной и радиосвязью осуществляется в соответствии с Положением о комплексном техническом обслуживании объединенных диспетчерских систем в жилищном хозяйстве (2002 г.).

2.1.3. Услуги аварийного обслуживания из расчета не более 1,19 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц (включая затраты на материалы). При заключении договоров на аварийное обслуживание возможна оплата разового выезда аварийной бригады.

2.1.4. Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации – 1,18 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

2.1.5. Услуги по заявочному ремонту – 0,26 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

2.1.6. Услуги по дератизации – 0,06 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

2.1.7. Услуги по обследованию аварийных квартир, технической инвентаризации, аренде прямых проводов, транспортные расходы по обслуживанию домовладений – 0,19 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

2.1.8. Услуги по помывке фасадов – 0,23 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц. Ввиду отсутствия правовых оснований для возмещения за счет средств бюджета затрат на помывку фасадов зданий, указанная статья включена в размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Очистка кровли от наледи и уборка снега – 0,59 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц; в том числе:

2.2.1. Очистка кровли от наледи – 0,53 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц; Работы по очистке кровли от наледи включают в себя:

- удаление сосулек по периметру кровли;
- очистку кровли от снега.

2.2.2. Уборка и вывоз снега – 0,06 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

Расчет выполнен исходя из усредненных по домам, относящимся к государственному жилищному фонду Санкт-Петербурга, затрат на работы по уборке и вывозу снега, в том числе:

- очищенного с кровель домов, кровля которых подлежит очистке;
- убранного с территории, относящейся ко всем домам (в том числе, с мягкой кровлей).

2.3. Уборка лестничных клеток – 1,45 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц, в соответствии с пунктом 11 Правил.

2.4. Вывоз и утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов (далее – ТБО) – 3,56 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц в соответствии с пунктом 11 Правил, в том числе:

2.4.1. Вывоз твердых бытовых отходов – 2,53 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

Размер платы за вывоз ТБО для населения рассчитан исходя из нормативов образования твердых бытовых отходов населением, проживающим в жилищном фонде Санкт-Петербурга, из расчета (на 1 человека в год) в размере 1,88 куб. м в год, в том числе: твердых бытовых отходов, исключая крупногабаритные (на 1 человека), в размере 1,54 куб. м в год и

крупногабаритных отходов (на 1 человека) в размере 0,34 куб. м в год (утверждены распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 09.07.2008 № 30-р) и величины расходов на вывоз ТБО для специализированных организаций с 01.09.2012: 319,86 руб. за 1 куб. м, в том числе:

- на вывоз ТБО – 355,44 руб. за 1 куб. м;
- на вывоз крупногабаритных отходов (КГО) – 158,73 руб. за 1 куб. м.

2.4.2. Утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов – 1,03 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

В составе платы за утилизацию (захоронение) ТБО учтены экономически обоснованные расходы на оплату услуг организаций коммунального комплекса по утилизации (захоронению) ТБО, рассчитанные исходя из следующих условий:

- нормативов образования ТБО населением и установленных тарифов на утилизацию (захоронение) ТБО в размере 129,87 руб. за 1 куб. м (без учета налога на добавленную стоимость — 110,06 руб. за 1 куб. м);

- доли объема ТБО, образованных населением, направляемой на утилизацию в размере 21%;

- доли объема ТБО, образованных населением, направляемой на захоронение в размере 79%.

Суммарная величина расходов на вывоз и оплату услуг организаций коммунального комплекса

по утилизации (захоронению) ТБО составляет 449,73 руб. за 1 куб. м., в том числе:

- вывоз и утилизация (захоронение) ТБО 485,31 руб. за 1 куб. м.;
- вывоз и утилизация (захоронение) КГО 288,60 руб. за 1 куб. м.

Увеличение стоимости вывоза и утилизации (захоронения) ТБО обусловлено ростом расходов на бензин и горюче-смазочные материалы, а также ранее измененными тарифами на оплату услуг организаций коммунального комплекса по утилизации (захоронению) (СПб ГУП "Завод МПБО-2", ООО "Новый свет - ЭКО", ЗАО "Завод КПО").

Также, ввиду исключения с 01.09.2012 возмещения затрат за счет средств бюджета СПб ГУП "Завод МПБО-2", оказывающего услуги по утилизации (захоронению) ТБО, указанные расходы включены в состав статьи «Содержание общего имущества в многоквартирном доме» в полном объеме (исходя из экономически обоснованных расходов организаций коммунального комплекса).

3. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах – 5,08 руб./кв.м общей площади жилого помещения в месяц в соответствии с пунктом 11 Правил.

В соответствии с пунктом 18 Правил текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). Согласно пункту 19 Правил в состав работ по текущему ремонту общего имущества не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения.

4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома – 1,29 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц, в соответствии с пунктом 11 Правил.

5. Очистка мусоропровода – 1,09 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц на основании пункта 2 Правил, в соответствии с которым в состав общего имущества включается 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).

6. Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда) – 0,53 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

В соответствии с пунктом 7 Правил в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая, в том числе, из автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома.

7. Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты — 0,41 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц в соответствии с пунктом 11 Правил, а также пунктом 7 Правил, согласно которому в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая, в том числе, из электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода.

8. Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения — 0,56 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц (в домах, оборудованных системами газоснабжения) в соответствии с пунктом 5 Правил, в соответствии с которым в состав общего имущества включается внутридомовая система газоснабжения, в том числе:

№ п/п	Показатель	Значение показателя, руб. в месяц за 1 кв. м общей площади жилого помещения
1.	Работы по аварийному обслуживанию	0,16
2.	Работы по техническому обслуживанию и ремонту	0,40

Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем газоснабжения, включая аварийное обслуживание (служба 04), осуществляется по договорам со специализированными организациями.

9. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в т. ч. по видам ресурсов:

– электрическая энергия — 0,11 руб. за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц;

– тепловая энергия и горячее водоснабжение — 0,61 руб. за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц;

– холодное водоснабжение — 0,09 руб. за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц;

– природный газ — 0,12 руб. за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

В рамках технического обслуживания и эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов электрической энергии осуществляются работы по проверке и замене неисправного, либо не прошедшего проверку прибора учета.

В перечень работ и мероприятий по эксплуатации и обслуживанию общедомовых узлов учета тепловой энергии (горячей воды), холодной воды и природного газа, осуществляемых сервисными организациями, входят:

- контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр);
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;
- текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счетчиков и др.;
- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств;
- для узлов учета тепловой энергии — подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учета тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию.

Периодичность проведения отдельных видов работ по эксплуатации и обслуживанию коммерческих узлов учёта определяется техническими (паспортными) характеристиками установленного оборудования.

Кроме того, сервисные организации должны руководствоваться нормативными документами, основные из которых:

- «Правила учёта тепловой энергии и теплоносителя» (утв. Минтопэнерго Российской Федерации 12.09.1995 № Вк-4936, зарег. в Минюсте Российской Федерации 25.09.1995 № 954);
- «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта на предприятиях водно-канализационного хозяйства» (утв. протоколом № 13-8 заседания Секции инженерного оборудования и инженерных сооружений Научно-технического Совета Госстроя РСФСР от 01.06.1989);
- «Техническая эксплуатация газораспределительных систем. Основные положения. Газораспределительные сети и газовое оборудование зданий. Резервуарные и баллонные установки» ОСТ 153-39.3-051-2003 (утв. приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 27.06.2003 № 259).

10. Содержание и ремонт лифтов (в соответствии с пунктом 7 Правил) — размер платы для населения определяется исходя из фактической стоимости технического обслуживания лифтов в каждом доме. Базовая стоимость комплексного технического обслуживания 1 лифта на 9 этажей составляет 3932,99 руб. в месяц и включает следующие расходы:

– техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов — 3512,52 руб. в месяц, включая усредненный коэффициент наработки;

– ежегодное техническое освидетельствование лифтов (в среднем) — 306,77 руб. в месяц;

– экспертное обследование лифтов, отработавших назначенный срок службы (техническое диагностирование) — 113,70 руб. в месяц. Ввиду отсутствия правовых оснований для возмещения за счет средств бюджета затрат на экспертное обследование лифтов, указанная статья включена в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Стоимость работ по техническому диагностированию лифтов и обследованию лифтов определяется с применением сборника расценок ТЕРмр-2001 Санкт-Петербург.

Приведенная в настоящем информационном письме примерная структура расходов в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения не может быть одинаковой для каждого многоквартирного дома.

В соответствии с частью 2 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

При оказании услуг и выполнении работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть снижен в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

В случае отсутствия какого-либо вида работ размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме должен быть уменьшен на соответствующую величину.

В целях социальной защиты граждан, имеющих право на меры социальной поддержки, и граждан, относящихся к категории малообеспеченных, в бюджете Санкт-Петербурга предусмотрен полный объем финансовых средств на предоставление соответствующих субсидий.

Комитет по тарифам Санкт-Петербурга сообщает, что информационное письмо Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 23.08.2011 № 01-22-2421/11-0-0 утрачивает силу в связи с выходом настоящего информационного письма.

Председатель Комитета
Коптин Д.В.