

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ОМСКА
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ

Информационное письмо

**о применении постановления Администрации города Омска
от 9 декабря 2022 года № 974-п «О плате за содержание жилого помещения»**

На основании статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

В рамках полномочий, предоставленных органам местного самоуправления Жилищным кодексом, принято постановление Администрации города Омска от 9 декабря 2022 года № 974-п «О плате за содержание жилого помещения» (далее – постановление № 974-п).

Постановлением № 974-п с 1 января 2023 года установлен размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (часть 3 статьи 156 Жилищного кодекса), а также для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы (часть 4 статьи 158 Жилищного кодекса).

Расчет размера платы за содержание жилого помещения произведен с учетом требований Жилищного кодекса Российской Федерации, а также иных нормативных правовых актов в области жилищного законодательства.

Размер платы за содержание жилого помещения рассчитан в среднем по городу Омску и дифференцирован для домов с разной степенью благоустройства. Расчет платы за содержание жилого помещения произведен методом индексации с использованием индекса потребительских цен в соответствии с Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов (на 2023 год – 106,0%), на основе размера платы за содержание жилого помещения, утвержденного постановлением Администрации города Омска от 30 ноября 2021 года № 733-п «О плате за содержание жилого помещения».

Предельный индекс изменения размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, в городе Омске определен равным 106,93%, что соответствует максимальному росту размера платы за содержание жилого помещения в неблагоустроенных многоквартирных домах, к размеру платы 2022 года.

Расходы на управление многоквартирным домом включают в себя следующие мероприятия.

Расходы на организацию работ по содержанию и ремонту общего имущества (строка 1.1) включают мероприятия, которые должна осуществлять управляющая организация в целях управления многоквартирным домом, утвержденные 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. Соответственно, только в этом случае управляющие организации вправе включать в размер платы за содержание жилого помещения стоимость работ по организации предоставления коммунальных услуг в жилом помещении.

Расходы на организацию работ по предоставлению информации в электронном виде (строка 1.3) 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 47.1, 155, 161, 162, 164), Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»).

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 (Фонд пенсионного и 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 материалы и инвентарь, НДС.

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.

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 источников финансирования по согласованию между собственниками помещений и управляющей организацией.

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

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

- обследование систем вентиляции (для домов с системами дымоудаления дополнительно 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 или полуавтоматического общедомового прибора учета тепловой энергии. В связи с тем, что в городе Омске количество установленных в многоквартирных домах автоматических общедомовых приборов учета тепловой энергии незначительно, а стоимость их обслуживания намного больше, расчет стоимости обслуживания общедомовых приборов учета произведен без учета автоматических приборов учета. 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 2.2.4.1 отражены расходы на работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы внутридомового газового оборудования 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».

Расходы на проведение работ по техническому диагностированию внутридомового газового оборудования (строка 2.2.4.2) включаются в состав платы за содержание жилого помещения по индивидуальному расчету по многоквартирным домам, в которых проведение данных работ необходимо в соответствии с требованиями нормативных правовых актов в сфере обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового газового оборудования.

Обязанность по своевременному заключению возмездных договоров со специализированными организациями на проведение работ по техническому диагностированию в отношении указанного газового оборудования возложена на управляющие организации в силу требований Постановления №410.

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

Расходы на работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов, включают в себя расходы на проведение осмотров, техническое, аварийно-диспетчерское 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 лифта в подъезде. Если в подъезде имеется два лифта, стоимость их обслуживания в структуре платы должна быть скорректирована.

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 2.2.7 отражены расходы на организацию работ по расчету платы за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме несут управляющие организации, которые осуществляют расчет, начисление и сбор платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на общедомовые нужды.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 февраля 2022 года № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» расходы на снятие показаний приборов учета, выставление платежных документов для внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, за исключением случаев, когда соответствующие расходы несут ресурсоснабжающие организации по договорам, содержащим условия предоставления коммунальных услуг, отнесены к расходам на содержание общего имущества, включаемые в плату за содержание жилого помещения.

На основании изложенного перечисленные расходы перенесены из раздела 1 «Управление многоквартирным домом» в раздел 2 «Содержание общего имущества».

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 средняя стоимость данных услуг, определенная договорами.

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. Дополнительно включены расходы на вывоз и утилизацию растительно-древесных отходов, не относящихся к твердым коммунальным отходам, в размере 0,1 руб. на кв. м в месяц.

По строкам 2.3.4 отражены расходы на организацию мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передаче в специализированные организации.

По строке 2.3.5 отражены расходы на следующие работы по обеспечению требований пожарной безопасности: осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.

По строке 2.3.6 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 № 303, 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. В случае выполнения работ по текущему ремонту подрядной организацией стоимость работ определяется на основании сметы.

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

Расходы на оплату холодной воды, горячей воды, водоотведения, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, включаются в состав платы за содержание жилого помещения по индивидуальному расчету в случае заключения договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с действующим законодательством состав общего имущества 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, контейнеры для твердых коммунальных отходов, зеленые насаждения и элементы благоустройства и иные объекты, относящиеся к общему имуществу, то расходы на их содержание должны быть включены в состав платы за содержание жилого помещения.

По предложению управляющей организации собственники помещений

многоквартирных домов могут дополнительно включить в размер платы за содержание жилого помещения расходы не входящие в состав минимального перечня работ и услуг, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. К примеру, расходы на вывоз снежных масс, обновление контейнеров для твердых коммунальных отходов.

Заместитель Мэра города Омска,
директор департамента
городской экономической политики
Администрации города Омска



Е.В. Дячук

ИНФОРМАЦИЯ

о периодичности оказания услуг и выполнения работ, учтенных в размере платы за содержание жилого помещения, установленном постановлением Администрации города Омска от 9 декабря 2022 года № 974-п «О плате за содержание жилого помещения»

N п/п	Наименование услуг, работ	Периодичность
1	2	3
	Содержание и ремонт жилого помещения, в том числе:	
1	управление многоквартирным домом:	
1.1	организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	постоянно
1.2	организация работ по предоставлению коммунальных услуг потребителям в жилых помещениях	постоянно
1.3	организация работ по предоставлению информации в электронном виде	постоянно
2	содержание общего имущества:	
2.1	работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, подвалов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов), в том числе:	
2.1.1	проверка состояния, выявление повреждений, в том числе:	
	проверка технического состояния видимых частей фундаментов	2 раза в год
	проверка состояния помещений подвалов, проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	2 раза в год
	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	2 раза в год
	выявление повреждений стен, выявление несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами	2 раза в год
	выявление наличия трещин, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры в перекрытиях и покрытиях	2 раза в год
	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, выявление поверхностных отколов балок (ригелей) перекрытий и покрытий	2 раза в год
	проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого	2 раза в год

	оборудования, расположенного на крыше	
	визуальный осмотр состояния несущей конструкции кровли	2 раза в год
	проверка состояния лестниц, выявление наличия повреждений, проверка надежности крепления ограждений	2 раза в год
	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год
	контроль состояния информационных знаков	2 раза в год
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год
	контроль состояния крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год
	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками	2 раза в год
	проверка состояния внутренней отделки	2 раза в год
	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу	2 раза в год
2.1.2	очистка кровли от снега и скалывание сосулек	2 раза в год
2.2	работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	
2.2.1	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов:	
	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	2 раза в месяц
	удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
	влажное подметание пола мусороприемных камер	ежедневно
	мытьё стен и пола с помощью шланга	1 раз в 2 суток
	мойка сменных переносных мусоросборников с помощью шланга	1 раз в 3 суток
	дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
	дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц

	уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
2.2.2	техническое обслуживание систем вентиляции, водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения, электрооборудования	
	техническое обслуживание вентиляционных каналов и шахт	3 раза в год
	осмотр системы центрального отопления	1 раз в год
	консервация системы отопления	1 раз в год
	осмотр водопровода, канализации и ГВС	2 раза в год
	частичные осмотры систем водоснабжения, водоотведения, отопления	3 раза в месяц
	проверка состояния устройств теплоснабжения в чердачных и подвальных помещениях	1 раз в год
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расходы) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	ежедневно
	контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.д.)	4 раза в месяц
	проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
	промывка фильтров (грязевиков)	2 раза в год
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
	рабочая проверка системы отопления в целом. Осмотр трубопровода с отметкой дефектных мест. Спуск воды из трубопровода и устранение дефектов	1 раз в год
	окончательная проверка при сдаче системы	1 раз в год
	проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	1 раз в год
	сварочные работы на системах водоснабжения, отопления	3 раза в год
	удаление воздуха из системы отопления	1 раз в год
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозийных отложений	1 раз в год
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования	2 раза в год
	мелкий ремонт электропроводки, проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	2 раза в год
	измерение сопротивления изоляции	1 раз в 3 года

	осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	2 раза в год
2.2.3	обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии	1 раз в месяц
2.2.4.1	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы внутридомового газового оборудования	1 раз в год
2.2.4.2	работы, по техническому диагностированию внутридомового газового оборудования <*>	единовременно
2.2.5	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов	
	осмотры	ежедневно
	техническое обслуживание лифта	ежемесячно
	аварийно-диспетчерское обслуживание	постоянно
	техническое освидетельствование лифта	1 раз в год
2.2.6	страхование лифтов	в течение года
2.2.7	организация работ по расчету платы за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	постоянно
2.3	работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	
2.3.1	уборка помещений, входящих в состав общего имущества, влажная протирка подоконников, перил, дверей, мытье окон	
	сухая уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю
	влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
	влажная протирка перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, дверей	1 раз в год
	мытьё окон	2 раза в год
2.3.2	дератизация, дезинсекция	
	дератизация	6 раз в год
	дезинсекция	2 раза в год
2.3.3	очистка придомовой территории (в холодный период года - очистка от снега, льда, наледи, посыпка песком, в теплый период года - подметание и уборка придомовой территории от мусора, вывоз и утилизация растительно-древесных отходов, не относящихся к твердым коммунальным отходам, очистка урн), уборка контейнерных площадок, уборка и выкашивание газонов	
	в холодный период года:	

	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	через 3 часа во время снегопада
	очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпка песком	1 раз в 3 суток во время гололеда
	очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	в теплый период года:	
	подметание территории с усовершенствованным покрытием	1 раз в 2 суток
	уборка территорий без покрытия от листьев, сучьев, мусора	1 раз в месяц
	очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	1 раз в месяц
	выкапывание газонов	3 раза в год
	вывоз и утилизация растительно-древесных отходов, не относящихся к твердым коммунальным отходам	по мере необходимости в течение года
2.3.4	организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	накопление - постоянно, вывоз - не реже 1 раза в 6 месяцев
2.3.5	работы по обеспечению требований пожарной безопасности: осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов	2 раза в год
2.3.6	обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение аварийных заявок населения	постоянно
3	текущий ремонт	в течение года
4	плата за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	ежемесячно

<*> - для многоквартирных домов, в которых проведение данных работ необходимо в соответствии с требованиями нормативных правовых актов в сфере обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового газового оборудования.