

Информационное письмо Комитета по тарифам СПб от 23.08.2011 № 01-22-2421/11-0-0

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 18.07.2011 № 134-р с 1.08.2011 изменяется размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Санкт-Петербурга.

Устанавливаемый на территории Санкт-Петербурга с 01.08.2011 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 потребительских цен, снижение ставок страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, динамику номинальной среднемесячной заработной платы граждан, определенную в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации, а также оптимизацию схемы обращения с бытовыми отходами.

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, до 01.08.2012 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 составляет – 1,18 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц, которая выделена в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения на основании статьи 154 ЖК РФ.

В плате за управление многоквартирным домом учтены административно-хозяйственные расходы на управление многоквартирным домом, включающие в себя оплату труда, начисления на оплату труда, 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, а также другие затраты.

2. Содержание общего имущества в многоквартирных домах – 8,46 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 — 3,57 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц, и содержит следующие составляющие:

2.1.1. Технические осмотры – 0,36 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) — 0,34 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	128,30

2.	Техническое обслуживание ОДС с проводной связью	сигнал/ месяц	127,81
----	---	---------------	--------

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 — 0,18 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

2.2. Очистка кровли от наледи и уборка снега — 0,55 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц; в том числе:

2.2.1. Очистка кровли от наледи — 0,49 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.

Расчет размера платы по данной статье произведен исходя из нормативов финансовых затрат бюджета Санкт-Петербурга на очистку кровли зданий и сооружений от снега и сосулек в условиях интенсивного снегопада на 2011 год, утвержденных распоряжением Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли от 15.12.2010 № 1747-р.

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

Расчет размера платы по данной статье произведен исходя из нормативов финансовых затрат бюджета Санкт-Петербурга на вывоз снега в зимний период 2011-2012 годов, утвержденных распоряжением Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли от 30.05.2011 № 564-р.

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 — 1,34 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц, в соответствии с пунктом 11 Правил.

2.4. Вывоз твердых бытовых отходов (далее — ТБО) — 3,00 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 — 2,34 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц;

2.4.2. Захоронение (утилизация) твердых бытовых отходов — 0,66 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

В составе платы за вывоз ТБО учтены следующие расходы:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя, руб. в месяц за 1 кв. м общей площади жилого помещения		
		всего	ТБО	КГО
1	2	3	4	5
1.	Расходы на оплату труда основного производственного персонала (с отчислениями на социальные нужды) (без НДС)	0,59	0,54	0,05
2.	Расходы на содержание и эксплуатацию спецмашин (без НДС)	0,82	0,72	0,10
3.	Косвенные расходы	0,40	0,37	0,03
4.	Расходы из прибыли	0,17	0,17	0,00
5.	ИТОГО (без НДС)	1,98	1,80	0,18
6.	ИТОГО (с НДС)	2,34	2,13	0,21

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 01.08.2011: 295,84 руб. за 1 куб. м, в том числе:

- на вывоз ТБО – 328,75 руб. за 1 куб. м;
- на вывоз крупногабаритных отходов (КГО) – 146,81 руб. за 1 куб. м.

В составе платы за вывоз ТБО учтены также экономически обоснованные расходы специализированных организаций на оплату услуг организаций коммунального комплекса по утилизации (захоронению) ТБО, рассчитанные исходя из нормативов образования ТБО населением и установленных тарифов на захоронение ТБО в размере 83,44 руб. за 1 куб. м (без учета налога на добавленную стоимость — 70,71 руб. за 1 куб. м), что соответствует ставке сбора – 0,66 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

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 – 1,01 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) – 0,49 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 — 0,38 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 — 0,48 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	0,14
2.	Работы по техническому обслуживанию и ремонту	0,34

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 поверку 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 3322,49 руб. в месяц и включает следующие расходы:

— техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов — 3030,48 руб. в месяц, включая усредненный коэффициент наработки;

— ежегодное техническое диагностирование лифтов (в среднем) — 292,01 руб. в месяц.

Стоимость работ по техническому диагностированию лифтов определяется с применением сборников ТЭСНп 01-14-042 и ТЭСНп 01-14-043.

Расходы на экспертизу лифтов, отработавших нормативный срок службы, в указанную стоимость комплексного технического обслуживания и ремонта лифтов не включены.

Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов осуществляются в соответствии с:

— Нормами времени и расценок на ремонт, модернизацию и техническое обслуживание лифтов, утвержденными приказом Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 11.07.1997 № 17-43;

— Положением о системе планово-предупредительных ремонтов лифтов, утвержденным приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 17.08.1998 № 53;

— Положением о порядке организации эксплуатации лифтов в Российской Федерации, утвержденным приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 30.06.1999 № 158;

— Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов (ПУБЭЛ), утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 16.05.2003 № 31.

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 29.07.2011 № 01-22-2151/11-0-0 утрачивает силу в связи с выходом настоящего информационного письма.

Председатель Комитета

Д.В.Коптин