



АДМИНИСТРАЦИЯ НАВОЛОКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КИНЕШЕМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 05.12.2017 № 397

**Об утверждении Порядка установления размера платы
за содержание жилого помещения**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации 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 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», 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», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда», Уставом Наволокского городского поселения Кинешемского муниципального района Ивановской области, Администрация Наволокского городского поселения Кинешемского муниципального района постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Порядок установления размера платы за содержание жилого помещения.
2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Наволоцкий вестник» и разместить на официальном сайте Наволокского городского поселения www.navoloki.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Глава Наволокского городского поселения
Кинешемского муниципального района

В.В. Иванов

Порядок установления размера платы за содержание жилого помещения

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации 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 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» (далее – Правила № 491), 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» (далее - Минимальный перечень), от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» (далее - Правила № 75).

2. Настоящий Порядок определяет основные принципы и методы установления размера платы за содержание жилого помещения в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления, предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с настоящим Порядком подлежат установлению:

а) размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (за исключением платы за содержание государственного жилищного фонда, определяемой в соответствии со ст. 163 ЖК РФ);

б) размер платы за содержание жилых помещений для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, а также для собственников помещений в многоквартирном доме, не принявшим решение на их общем собрании об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

3. 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, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4. Установление размера платы за содержание жилого помещения может осуществляться с привлечением экспертных организаций.

II. Основные принципы и методы установления размера платы за жилое помещение

5. Основные принципы установления размера платы за жилое помещение:

1) достижение баланса интересов собственников жилых помещений и организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами, обеспечение доступности платы для собственников;

2) применение энергосберегающих технологий организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;

3) обеспечение доступности для потребителей информации о размере платы за содержание жилого помещения;

4) установление платы за содержание жилого помещения в размере, необходимом для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме исходя из требований, установленных Правилами № 491 и Минимальным перечнем, обеспечивающих безопасные условия проживания граждан.

6. Установление размера платы за содержание жилого помещения может осуществляться следующими методами:

1) метод экономически обоснованных расходов;

2) метод индексации размера платы, в соответствии с которым размер платы меняется с учетом прогнозируемого уровня инфляции (индексов-дефляторов, устанавливаемых Министерством экономического развития Российской Федерации);

3) методом аналогов с использованием структуры ее составляющих.

При определении стоимости обязательных и дополнительных работ и услуг на основе метода аналогов применяется информация о стоимости или расходе ресурсов при их выполнении по аналогичным многоквартирным домам в сопоставимых условиях.

В зависимости от вида планируемых к выполнению обязательных и дополнительных работ и услуг критериями сопоставимости условий являются: состав и периодичность выполнения работ и услуг.

7. Выбор метода установления размера платы за содержание жилого помещения осуществляется Администрацией Наволокского городского поселения Кинешемского муниципального района или управляющей компанией.

III. Порядок установления размера платы за содержание жилого помещения

8. Размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается постановлением Администрации Наволокского городского поселения Кинешемского муниципального района:

в многоквартирных домах равным размеру платы, установленному на общем собрании собственников жилого помещения многоквартирного дома или установленному Администрацией Наволокского городского поселения Кинешемского муниципального района для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании собственников помещений не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, или по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, или равным размеру платы, определенному на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год для нанимателей, проживающих в многоквартирных домах, управление которыми осуществляется товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, иными специализированными потребительскими кооперативами.

9. Размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливается по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном законодательством порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом.

Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме формируется в конкурсной документации в порядке, установленном Правилами № 75 Администрацией Наволокского городского поселения.

10. Размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливается Администрацией Наволокского городского поселения Кинешемского муниципального района исходя из стоимости работ и услуг, входящих в утвержденный решением общего собрания собственников помещений перечень работ и услуг, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности при непосредственном управлении многоквартирным домом, а также на основании информации организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме формируется исходя из требований, установленных Правилами № 491 и Минимальным перечнем.

Расчет предлагаемого размера платы за содержание жилого помещения производится управляющей организацией, осуществляющей обслуживание и эксплуатацию жилищного фонда.

К расчету прилагаются следующие документы:

1) обращение об установлении размера платы за содержание жилого помещения;

2) пояснительная записка, обосновывающая:

- проведение общего собрания собственников, на которое был вынесен вопрос установления (изменения) размера платы за содержание жилья, но не было принято решение, или непроведения собственниками такого собрания ввиду отсутствия кворума после его созыва, с приложением копии протокола;

- необходимость изменения размера платы за содержание жилого помещения, предложения о размере указанной платы;

3) перечень работ и услуг, включая объем и периодичность; стоимость каждой работы (услуги) по содержанию жилого помещения на единицу измерения, включая экономическое обоснование по каждому виду услуг;

4) копия договора управления, заключенного с собственниками помещений в многоквартирном доме;

5) информация о площадях обслуживаемого многоквартирного дома;

6) отчетные калькуляции себестоимости услуг по содержанию жилого помещения;

7) реестр договоров с подрядными организациями, обслуживающими жилищный фонд, с указанием видов работ и сумм по договорам.

Оригиналы и копии документов, расчетов и обоснований должны быть подписаны руководителем управляющей организации или лицом, им уполномоченным.

Руководитель управляющей организации несет ответственность за достоверность представленных материалов.

11. В случае отсутствия информации об установлении или изменении размера платы за содержание жилого помещения от организаций, осуществляющих обслуживание и эксплуатацию жилищного фонда, Администрация Наволокского городского поселения Кинешемского муниципального района имеет право проиндексировать на текущий год размер платы на величину, не превышающую прогнозируемый уровень инфляции (индекса-дефлятора, устанавливаемого Министерством экономического развития Российской Федерации).

12. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме сверх Минимального перечня оплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме в размере, установленном общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

IV.Срок действия размеров платы за содержание жилого помещения

13. Размер платы за содержание жилого помещения в Наволокском городском поселении Кинешемского муниципального района не может быть менее одного года, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации.