**Перечень работ и услуг, порядок расчета размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения многоквартирного дома.**

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги определена статьей 154 Жилищного кодекса Российской Федерации. Плата за содержание жилого помещения включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

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

Согласно статье 158 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Жилищный кодекс Российской Федерации требует формирования платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере, обеспечивающем содержание общего имущества, в соответствии с требованиями законодательства. Иначе в доме не будут выполняться необходимые работы и он быстро придет в негодность.

Размер платы за жилищные услуги, устанавливается в расчете на 1 квадратный метр общей площади жилого помещения.

Собственники помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливают на общем собрании собственников с учетом предложений управляющей организации. Управляющая организация не может в одностороннем порядке (без согласования с собственниками помещений, выражающегося в принятии решения их общим собранием) устанавливать и (или) изменять размер платы.

Пунктом 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации также установлено, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, не принявших решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливается органами местного самоуправления.

На цену содержания и ремонта жилого помещения влияет перечень работ и услуг, оказываемых управляющей организацией.

Нормативными документами, которыми необходимо руководствоваться при установлении размера платы за содержание жилого помещения являются:

- Постановление 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»;

 - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170;

- Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденное Госстроем Российской Федерации в 2004 г.;

- Постановление Правительства Российской Федерации 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».

|  |  |
| --- | --- |
| № п/п | Плата за содержание жилого помещения |
| 1. **Плата за услуги и работы по управлению многоквартирного дома (МКД).**
 |
|  | *Примерный перечень работ по управлению МКД.*- ведение технической и иной, связанной с управлением МКД, документации на МКД.- организация системы технического осмотра и технического обслуживания общего имущества МКД.- подготовка собственникам предложений по перечню работ, необходимых для содержания и ремонта общего имущества МКД.- подготовка расчетов по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.- ведение учета затрат и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества каждого отдельного МКД.- актирование фактов непредоставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД.- организация расчетно-кассового обслуживания (начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги, доставка плательщикам счетов – квитанций, проведение перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги).- выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги, работа по погашению задолженности, принятие мер по взысканию задолженности в судебном порядке.- предоставление собственникам, иным потребителям информации, касающейся деятельности управляющей компании, оказания жилищно-коммунальных услуг в рамках перечня информации, подлежащей обязательному раскрытию, утвержденному Правительством РФ.- рассмотрение жалоб, заявлений, обращений граждан, принятие мер реагирования, направление ответов.- оформление и выдаче собственникам, иным потребителям расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за жилищно-коммунальные услуги, выписок из финансово-лицевого счета жилого помещения и т.д.- подготовка и участие в собраниях собственников помещений в МКЖ.- своевременное информирование собственников, иных потребителей по вопросам предоставления жилищно-коммунальных услуг, изменению их стоимости.- подготовка отчетов о проведенных работах за прошедший год и предоставление ее гражданам. |
| 1. **Плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.**
 |
|  | 1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций;2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД;3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД.*Минимальный* *перечень* *услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД.* 1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций:- работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов (осмотр, проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам и технического состояния видимых частей конструкций, при выявлении нарушений - составление плана мероприятий, устранение выявленных нарушений). - работы, выполняемые в зданиях с подвалами (осмотр, проверка технического состояния, температурно-влажностного режима подвальных помещений, установка дверей и заслонок в проемах подвальных помещений, проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них, при выявлении нарушений - принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение, устранение причин нарушения и выявленных неисправностей, уборка подвальных помещений).- работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД (осмотр, проверка технического состояния, при выявлении повреждений и нарушений стен - составление плана мероприятий по восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение).- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД (осмотр, проверка технического состояния, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ).- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (регилей) перекрытий и покрытий МКД (осмотр, проверка, контроль технического состояния, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ). - работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД (осмотр, проверка и контроль технического состояния, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке, установка дверей и заслонок в проемах чердачных помещений, очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод, очистка кровли от скопления снега и наледи, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ, уборка чердачных помещений).- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД (осмотр, проверка технического состояния, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ).- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД (осмотр, проверка технического состояния, контроль состояния подсветки входов в подъезды, отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами, заделка, уплотнение и утепление дверных блоков на входе в подъезды и обеспечение автоматического закрывания дверей (плотность притворов, доводчики, пружины), при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ, уборка отмостки).- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в МКД (осмотр, проверка технического состояния, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ). - работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД (осмотр, проверка технического состояния внутренней отделки, при выявлении нарушений - устранение выявленных нарушений).  - работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в МКД (осмотр, проверка технического состояния, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ). - работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД (осмотр, проверка технического состояния, установка, замена, заделка, уплотнение и утепление дверей тамбуров, заделка и уплотнение оконных блоков в подъездах, регулировка оконных створок пластиковых окон, при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ). 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД:- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления (контроль и обеспечение исправного состояния вентиляционных каналов, проверка утепления тепловых чердаков, плотности закрытия входов на них. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Техническое обслуживание, текущий ремонт средств дымоудаления). - общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения (проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах), постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем, контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.), восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, кранов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, снятие показаний КУУТЭ). - работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) - (испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; слив и наполнение водой системы отопления, удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений).- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования (обслуживание светодиодных светильников, техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок, систем автоматической пожарной сигнализации, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации, проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки, проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения).- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) – (организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта, обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и незначительный ремонт лифта, обеспечение проведения технического освидетельства лифта, в том числе после замены элементов оборудования). 3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД: - работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества (влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей нижних 3 этажей; влажная уборка коридоров, лестничных площадок и маршей выше 3 этажей; мытье тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей нижних 3 этажей; мытье коридоров, лестничных площадок и маршей выше 3 этажей; влажная протирка подоконников, перил лестниц, отопительных приборов; влажная протирка дверей, плафонов, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков; мытье пола кабины лифта; влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта; мытье окон; проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества; проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества). - работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория): в холодный период года - подметание придомовой территории от снега наносного происхождения, от свежевыпавшего снега; сдвигание свежевыпавшего снега придомовой территории при наличии колейности свыше 5 см; подметание и уборка пандуса, крыльца и площадки перед входом в подъезд от снега наносного происхождения, от свежевыпавшего снега; сдвигание свежевыпавшего снега пандуса, крыльца и площадки перед входом в подъезд; очистка придомовой территории, пандуса, крыльца и площадки перед входом в подъезд от наледи и льда; посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов; уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества МКД. в теплый период года - подметание придомовой территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см; уборка придомовой территории в дни с осадками более 2 см; подметание и уборка пандуса, крыльца и площадки перед входом в подъезд; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов; промывка урн, установленных возле подъездов; уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества МКД; уборка мусора с газона; выкашивание газонов. - работы по обеспечению вывоза бытовых отходов (незамедлительный вывоз и утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов с платой за негативное воздействие на окружающую среду при накоплении более 2,5 куб. метров, организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов). - работы по обеспечению требований пожарной безопасности (осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения). - техническое обслуживание пожарной сигнализации. - обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнения заявок населения.Перечень обязательных услуг и работ устанавливается в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров МКД.  При этом необходимо отметить, что периодичность выполнения работ и оказания услуг определяется собственниками помещений в МКД либо организатором проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.  |
| 1. **Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД.**
 |
|  | С 01.01.2017 года в соответствии с частью 9 статьи 12 федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ вступили в силу нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о включении в состав платы 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 МКД. Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.  |