Прозрачность тарифной политики в сфере ЖКХ

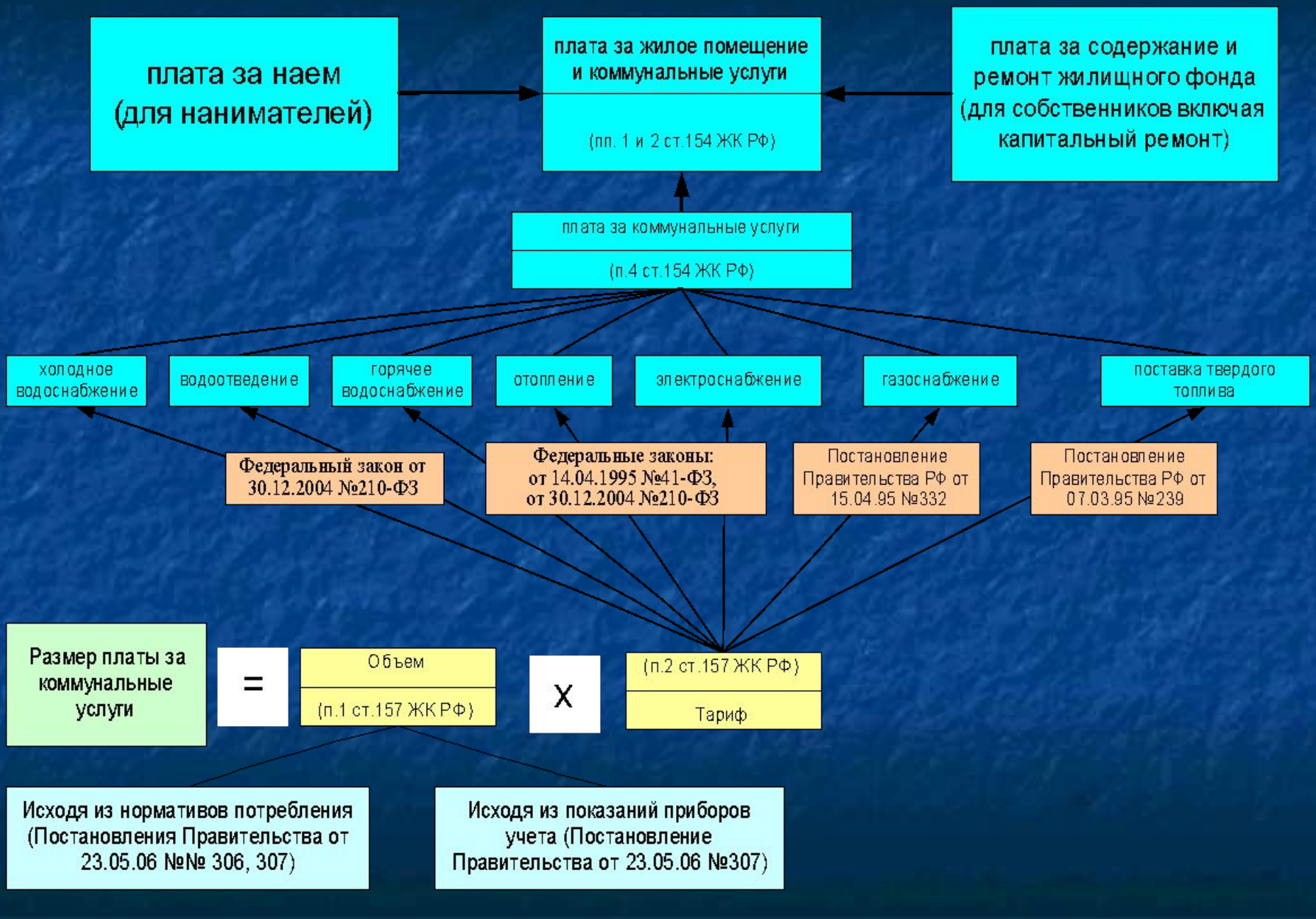
Жилищные услуги

- Содержание и ремонт жилого помещения
- Вывоз твердых бытовых отходов
- Т/о лифтов

Коммунальные услуги (в соответствии со ст. 154 Жилищного Кодекса РФ)

- Холодное водоснабжение
- Горячее водоснабжение
- Водоотведение
- Электроснабжение
- Газоснабжение (в т.ч. поставка бытового газа в баллонах)
- Отопление (теплоснабжение, в т.ч. поставка твердого топлива при наличии печного отопления)
- Утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов

СТРУКТУРА ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ



Тепловая энергия

Нормативы потребления тепловой энергии на отопление жилых помещений для населения ПГО			
Петрозаводский городской Совет Решение от 26.12.2007г № XXVI/XIV-194			
группа	этажность	материал стен	норматив потребления (Гкал / кв.м. общей площади в месяц)
I	1 - 4	деревянные, кирпичные, смешанные, блочные, панельные	0,022
II	5 - 9	смешанные, панельные, блочные, кирпичные	0,016
III	10 - 16	кирпичные, монолитные, панельные	0,018

Тепловая энергия

Тарифы на тепловую энергию ОАО “ПКС”					
Государственный комитет РК по энергетике и регулированию тарифов					
Группы потребителей			Постановление от 14.11.2008 № 181	Постановление от 13.11.2009 № 176	Постановление от 12.11.2010г № 176
			с 01.01. 2009 г	с 01.01. 2010 г	с 01.01. 2011 г
Потребители, оплачивающие производство и передачу тепловой энергии:	Одноставочный руб/Гкал (горячая вода)	без НДС	746,41	911,02	1047,22
		с НДС	880,76	1 075,00	1 235,72

Пример: 5-этажный дом за 2010г:

1075,00 руб./Гкал * 0,016 Гкал /кв.м = 17,20 руб./кв.м

Размер платы за жилье устанавливают

Категории занимающих помещений в МКД	Способ управления МКД						
	ОСС				Открытый конкурс (с 01.01.07 до 01.05.08) УО	ЖЭО на 01.03.05 (ст.9 189-ФЗ) УО	Жилой дом
	УО	ТСЖ, ЖК, ЖСК, иной СПК	Непосредственное управление	Не приняли решение о размере платы за жилье			
	1	2	3	4	5	6	7
Собственники	ОСС	орган управления	ОСС	ОМС	ОМС	ОМС*	собственник
Наниматели	ОМС						

I. Собственники: 1 – п.7 ст.156 ЖК РФ, п.31 ПП-491

2 – п.8 ст.156 ЖК РФ, п.33 ПП-491

3 - п.7 ст.156 ЖК РФ, п.32 ПП-491

4 – п.4 ст.158 ЖК РФ, п.36 ПП-491 (в части непосредственного)

5, 6 - п.3 ст.156 ЖК РФ, п.34 ПП-491

7 – п.10 ст.155 ЖК РФ

II. Наниматели: п. п.3 ст.156 ЖК РФ

Структура размера платы за жилье

Работы по управлению многоквартирным домом(1)

Договорно - правовая деятельность:

- разработка и оформление договоров с управляющими организациями, обслуживающими жилищный фонд, и поставщиками коммунальных ресурсов, обеспечение законности, проверка соответствия действующему законодательству, приказам, инструкциям, положениям и другим документам правового характера, имеющим отношение к обслуживанию и ремонту жилищного фонда;
- контроль за выполнением договорных обязательств, рассмотрение и составление протоколов разногласий к договорам, обеспечение правовыми средствами проверки качества работ и услуг;
- расторжение заключенных договоров в судебном порядке или по соглашению сторон;
- рассмотрение предложений, жалоб, заявлений потребителей жилищно - коммунальных услуг по вопросам, связанным с жилищно - коммунальным обслуживанием;
- представление интересов собственников на судебных заседаниях по делам о жилищно-коммунальном обслуживании и его оплате;
- подготовка материалов для судебного перерасчета платы за жилищно-коммунальные услуги для собственников и нанимателей жилых помещений.

Работы по управлению многоквартирным домом(2)

Формирование заказа на работы по содержанию, обслуживанию и ремонту жилищного фонда и на поставку коммунальных услуг:

- ведение технической документации и банка данных по составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам зданий, сооружений, инженерных сетей;
- разработка требований по качеству содержания и ремонта жилищного фонда, планирование работ по капитальному ремонту и модернизации жилищного фонда;
- составление перечня требуемых работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда;
- разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов;
- организация и проведение конкурсов между управляющими организациями (либо обслуживающими организациями) на проведение работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирных домов, а также выполнения работ для жилых домов.

Работы по управлению многоквартирным домом(3)

Контроль за техническим состоянием и использованием жилищного фонда и предоставлением жилищно - коммунальных услуг:

- контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приемка произведенных работ и услуг согласно заключенным договорам. Актирование выполненных работ, актирование фактов невыполнения договорных обязательств;
- прием и регистрация заявок, ведение учета ремонтных работ; составление перечня требуемых работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда;
- обеспечение потребителей информацией о нормативных показателях качества жилищно - коммунальных услуг, сроках их представления и размерах финансовых санкций за нарушение нормативного уровня качества;
- подготовка данных для корректировки размера оплаты жилищно - коммунальных услуг в случае отклонения их качества от нормативного уровня;

Работы по управлению многоквартирным домом(4)

Финансовое обеспечение заказа на работы по содержанию, обслуживанию и ремонту жилищного фонда и на поставку коммунальных услуг:

- осуществление расчетов с подрядчиками за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами оценки качества выполненных работ и поставленных услуг;
- разработка предложений по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния жилищного фонда;
- применение штрафных санкций к подрядчикам, осуществляющим работы по обслуживанию и ремонту жилищного фонда и поставке коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами;
- разработка предложений по тарифам на обслуживание и ремонт жилищного фонда, для утверждения собственниками.

Работы по управлению многоквартирным домом(5)

Оплата жилищно - коммунальных услуг:

- определение размера платежей за жилищно - коммунальные услуги (ЖКУ) с учетом права на льготы и предоставленных субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг;
- оформление счетов - квитанций на оплату жилищно - коммунальных услуг;
- проведение перерасчета платежей за жилищно - коммунальные услуги:
  - при изменении тарифов на жилищно - коммунальные услуги;
  - при временном отсутствии потребителя по месту жительства;
  - при отклонении показателей качества ЖКУ от нормативного уровня;
  - при введении дополнительных льгот или их отмене;
  - при изменении размера субсидий;
- рассмотрение жалоб и заявлений граждан по вопросам, связанным с начислением платы за жилищно - коммунальные услуги;
- организация расчетно - кассового обслуживания;
- анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков;
- выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно - коммунальные услуги;
- начисление пени в установленном договором размере при нарушении потребителями сроков внесения платежей за жилищно - коммунальные услуги.

Нормы жилищного законодательства, определяющие основы ценообразования (1)

1. **Для кого** рассчитывается размер платы – собственник жилого помещения (п.2 ст.30, п.1 ст.36, п.2 ст.39 ЖК РФ; п.30 ПП/491)
2. **В каком размере** устанавливается размер платы:

- в едином размере для всех собственников жилых и нежилых помещений в одном многоквартирном доме (п.31 ПП-491);
- в соответствии с определенным перечнем и объемом работ (п.35 ПП-491);
- затраты по многоквартирному дому, в котором расположено помещение собственника (п.2 ст.30, п.2 ст.39 ЖК РФ);

3. **Единица измерения платы** за жилое помещение – $м^2$ жилого (нежилого) помещения (п.2 ст.39, п.1 ст.37 ЖК РФ, ст.15 Федерального закона №189-ФЗ);

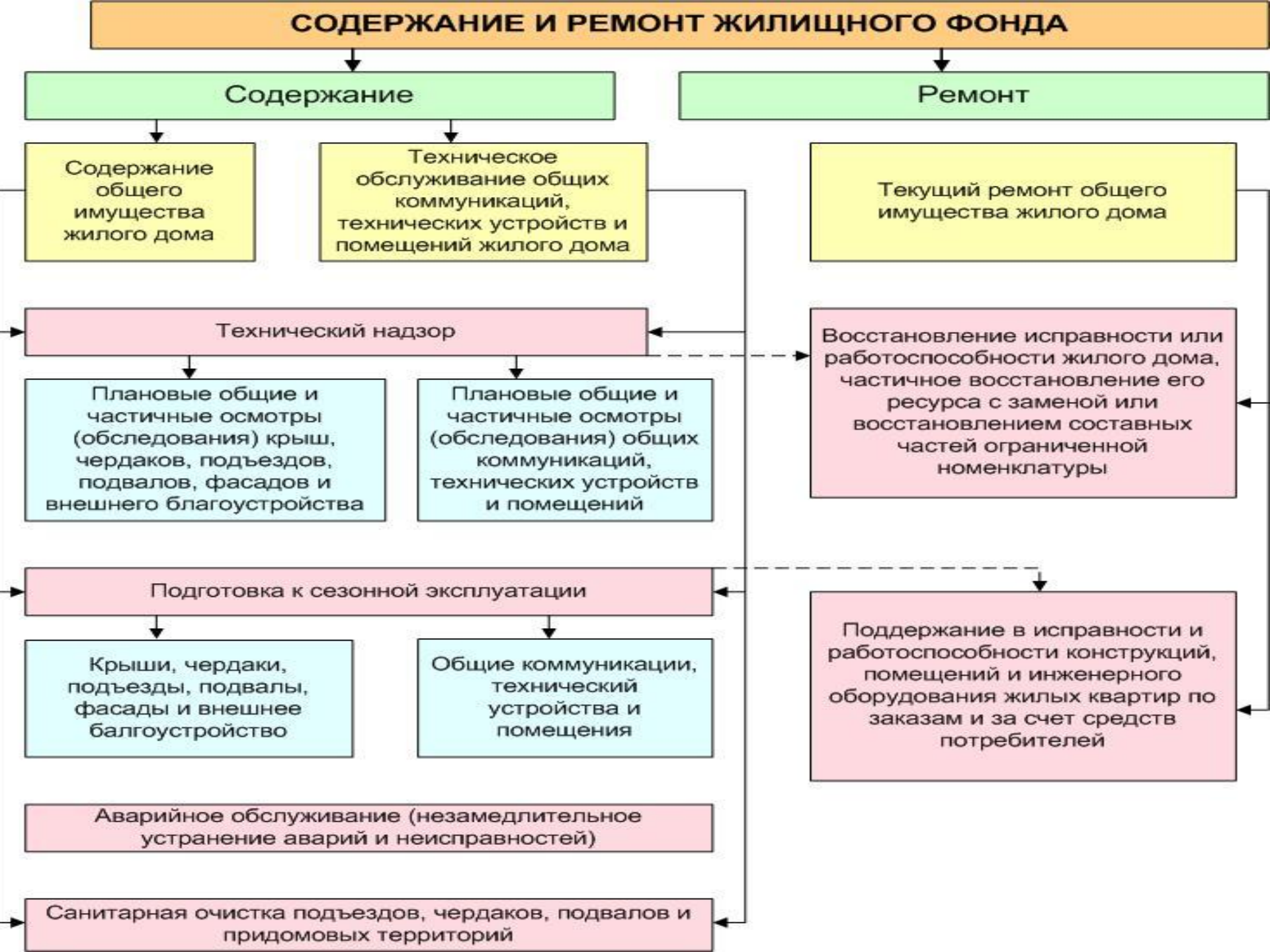
Нормы жилищного законодательства, определяющие основы ценообразования (2)

4. **Какие расходы формируют размер платы** за жилое помещение:

- объектом ценообразования является общее имущество многоквартирного дома (п.2 ст.30, п.1 ст.36 ЖК РФ;
- расходы на выполнение работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному общего имущества многоквартирного дома.

Исходная информация для расчета платы за содержание и ремонт за жилое помещение

1. Состав общего имущества
2. Перечень работ по содержанию, текущему и капитальному ремонтам, управлению
3. Сроки выполнения каждого из видов работ
4. Состав исполнителей работ по содержанию, текущему и капитальному ремонтам, управлению
5. Система налогообложения исполнителей работ
6. Источники финансирования работ по содержанию и ремонту жилых помещений


СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
Содержание
Ремонт
Содержание общего имущества жилого дома
Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений жилого дома
Текущий ремонт общего имущества жилого дома
Технический надзор
Восстановление исправности или работоспособности жилого дома, частичное восстановление его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры
Плановые общие и частичные осмотры (обследования) крыш, чердаков, подъездов, подвалов, фасадов и внешнего благоустройства
Плановые общие и частичные осмотры (обследования) общих коммуникаций, технических устройств и помещений
Подготовка к сезонной эксплуатации
Поддержание в исправности и работоспособности конструкций, помещений и инженерного оборудования жилых квартир по заказам и за счет средств потребителей
Крыши, чердаки, подъезды, подвалы, фасады и внешнее балгоустройство
Общие коммуникации, технический устройства и помещения
Аварийное обслуживание (незамедлительное устранение аварий и неисправностей)
Санитарная очистка подъездов, чердаков, подвалов и придомовых территорий

Основание для планирования работ по содержанию и ремонту

- Нормативно-технические требования законодательства РФ к процессу эксплуатации жилых зданий
- Данные техпаспортов домовладений о количественных и качественных характеристиках жилых домов
- График ППР в соответствии с эксплуатационной документаций заводов-изготовителей
- Результаты плановых и внеплановых осмотров
- Данные метеорологической службы о количестве выпадающих твёрдых и жидких осадков
- Оперативные данные (результаты технических подсчётов и замеров)
- Заявки от потребителей услуг
- Предписания надзорных органов

Перечень и стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу:

№ п/п	Виды работ	Периодичность	Сумма, руб. в месяц	Примечания
	Содержание ОИ МКД			
1	*Инженерное оборудование, всего:*		**12 179,42**	
1.1	Техническое обслуживание внутренних инженерных сетей (ХВС, ГВС, канализации, отопления, электроснабжения) Договор с ООО "ХХХ", перечень услуг, в т.ч. Аварийное обслуживание согласно договора	1 раз в неделю	12 179,42	
2	*Конструктивные элементы, всего;*		**2 875,00**	
2.1	Очистка от снега крыши площадью 1250 м2	9 раз в год	2 875,00	
3	*Санитарное состояние, всего*		**8 613,67**	
3.1	Уборка дворовой территории площадью 920 м2, в том числе:		7 705,00	Указать асфальт, грунты, газоны
	сдвигание свежевыпавшего снега в дни снегопадов	2 раза в сутки	2 700,00	
	посыпка территории в случае гололеда	1 раз в сутки	500,00	
	подметание территории в дни без снегопада в зимний период	1 раз в сутки	2 750,00	
	подметание территории в летний период	1 раз в сутки	1 755,00	Покос газонов
3.2	Дератизация подвальных помещений	1 раз в год	66,67	
3.3	Очистка от бытового мусора подвальных и чердачных помещений	1 раз в год	25,00	
3.4.	Освещение общедомового имущества		817,00	
ИТОГО на содержание МКД			**23 668,09**	

Перечень и стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу:

№ п/п	Виды работ	Периодичность	Сумма, руб. в месяц	Примечания
	тариф на 1 м2 в месяц		**8,11**	
4	*Управление МКД*			
4.1	услуги КРЦ (договор на начисление, сбор и перечисление платежей за ЖКУ, ведение бухгалтерского, налогового учета, сдача отчетности в фонды и ИФНС)	ежемесячно	5 500,00	
4.2	услуги паспортной службы	ежемесячно	300,00	
4.3	услуги по управлению	ежемесячно	6 950,35	
ИТОГО на управление МКД			**12 750,35**	
	тариф на 1 м2 в месяц		**4,37**	
5.	Текущий ремонт	2 раза в год	**2,51**	
	тариф на 1 м2 в месяц		**7 323,43**	
ИТОГО расходов в месяц			**43 741,87**	
Размер платы на содержание, управление и текущий ремонт общедомового имущества (руб/м2 в месяц)			**14,99**	
Вывоз и утилизацию бытовых отходов (руб/м2 в месяц)			**1,84**	
Т/о ВДГО и аварийное обслуживание (руб/м2 в месяц)			**1,18**	

Перечень нормативно-технических документов, рекомендуемых к использованию в качестве основы расчёта *трудовых ресурсов (1)*

1. Сборники государственных элементных сметных норм на ремонтно-строительные работы (ГЭСНр);
2. Рекомендации по определению численности работников службы заказчика (организации по управлению жилищным фондом), утверждённые Приказом Госстроя РФ от 26 марта 1999 г. №74;
3. Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденные Приказом Госстроя России от 09.12.99 №139:

- Часть 1 – Нормы времени и нормы обслуживания на работы по санитарному содержанию домовладений;
- Часть 2 – Нормы времени и нормы обслуживания на работы по ремонту и обслуживанию внутридомового оборудования;
- Часть 3 – Нормы времени и нормативы численности на работы по ремонту конструктивных элементов жилых зданий;
- Часть 4 – Нормативы численности руководителей, специалистов и служащих муниципальных предприятий-подрядчиков, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда.

Перечень нормативно-технических документов, рекомендуемых к использованию в качестве основы расчёта *трудовых ресурсов (2)*

4. Рекомендации по определению численности работников, занятых расчетом, учетом и приемом платежей от населения за жилищно-коммунальные услуги, утвержденные Приказом Госстроя России от 15.08.00 №182.
5. Рекомендации по нормированию и оплате труда работников жилищного, водопроводно-канализационного и энергетического хозяйств, утвержденные Приказом Комитета РФ по муниципальному хозяйству от 15.10.93 №50 (в части рабочих, занятых на выполнении работ, связанных с ликвидацией аварий и устранении неисправностей внутридомовых инженерных сетей).
6. Нормативы численности работников дежурной ремонтной (аварийной) службы жилищного хозяйства, М., ЦНИС, 1984 г. (в части руководителей, специалистов и служащих по функциям «Общее и техническое руководство по ликвидации неисправностей и аварий внутридомовых инженерных сетей» и «Диспетчерское обслуживание», включающее в себя приём заявок от населения и контроль над их исполнением).

Перечень нормативно-технических документов, рекомендуемых к использованию в качестве основы расчёта *материальных ресурсов (1)*

1. Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда, утверждённые приказом Госстроя России от 22.08.2000 г. №191:

- - Часть 1. Нормы расхода материальных ресурсов и обеспеченности уборочным инвентарём на санитарное содержание домовладений;
- - Часть 2. Нормы расхода материальных ресурсов на обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем;
- - Часть 3. Нормы расхода материальных ресурсов на ремонт конструктивных элементов жилых зданий.

2. Нормы расхода материальных ресурсов (общестроительных, сантехнических, электротехнических и др. материалов, изделий и конструкций), приведённые в сборниках государственных элементных сметных норм на ремонтно-строительные работы (ГЭСНр-2001).

3. Временные нормы расхода запчастей на ремонт лифтов, утверждённые приказом МЖКХ РСФСР от 25.02.81 № 118.

Перечень нормативно-технических документов, рекомендуемых к использованию в качестве основы расчёта *материальных ресурсов (2)*

4. Сборник норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве. ЦНИС, М., 1999 г.
5. Нормы расхода топлив и смазочных материалов на автомобильном транспорте (Р3112194-0366-03), утверждённые Минтрансом РФ 29.04.03.
6. Рекомендации по расходу топлива машинами для содержания, ремонта автомобильных дорог и объектов внешнего благоустройства поселений (в том числе содержащие нормы расхода материалов и запасных частей на ТО и ТР автомобилей; нормы эксплуатационного ресурса шин), утверждённые постановлением Госстроя России от 09.03.04 №36.

Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения при оказании услуг и выполнения работ ненадлежащего качества определяется по формуле:

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d$$

,где:

ΔP - размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

P_y - стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

n_m - количество календарных дней в месяце;

n_d - количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

УО обязана раскрывать следующую информацию

1. Общая информация об УО

2. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности УО

3. Сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

4. Сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах)

5. Порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту ОИ

6. Сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту ОИ

Виды и способы раскрытия информации

УО вправе самостоятельно определить где разместить
На сайте органов исполнительной власти СФ
На официальном сайте ОМСУ
На сайте УО
Хранение 5 лет

Виды и способы раскрытия информации

1.
Общая информация об УО
1.1.Наименование юридического лица
1.2. Ф.И.О. руководителя или ИП
1.3. Реквизиты свидетельства о государственной регистрации
1.4. Почтовый и фактический адрес, контактные телефоны, сайт
1.5. Режим работы УО, ОДС, часы приема граждан
1.6. Адреса и площадь МКД, находящихся в управлении
1.7. Адреса МКД с которыми договоры расторгнуты и причины их расторжения
1.8. Сведения о членстве в СРО или Союзе их адреса, наименования официальные сайты

2.
Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности УО
В части исполнения договорных отношений

2.1. Годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему

2.2. Сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению МКД

2.3. Сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению МКД

Спасибо за внимание!

Информация на сайте **http://gilkontrol.ru**