

# **ТАРИФЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ**

**(ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И ТЕКУЩИЙ  
РЕМОНТ)**



# ПЕРЕЧЕНЬ

## НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

- **Жилищный кодекс Российской Федерации;**
- **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»

# ПЕРЕЧЕНЬ

## НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

- **Разъяснения о применении Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491:**
  1. Письмо Министерства регионального развития РФ от 12.10.2006 № 9555-РМ/07 «Об особенностях установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в связи с принятием постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491»
  2. Письмо Министерства регионального развития РФ от 05.03.2009 № 6091-АД/14 «Об установлении размера платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»

## ПЕРЕЧЕНЬ

### нормативных документов

3. Письмо Министерства регионального развития РФ от 05.03.2009 № 6093-АД/14 «Об установлении органами местного самоуправления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме»
4. Письмо Министерства регионального развития РФ от 06.03.2009 № 6174-АД/14 «Об особенностях установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в договоре управления многоквартирным домом»
5. Письмо Министерства регионального развития РФ от 06.03.2009 № 6177-АД/14 «Об особенностях установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме»

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан 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

# Состав общего имущества

## Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме раздел 1

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого (нежилого) помещения в этом многоквартирном доме, в том числе:
- межквартирные лестничные площадки
  - лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты
  - коридоры, колясочные,
  - чердаки
  - технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки)
  - технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации
  - иное оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование)

# Состав общего имущества

## Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме раздел 1

- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) 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);

# Состав общего имущества

## Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме раздел 1

- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая:
  - трансформаторные подстанции, тепловые пункты,
  - коллективные автостоянки,
  - гаражи,
  - детские и спортивные площадки



# Требования к содержанию общего имущества

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме  
раздел 2

В зависимости от:

- состава общего имущества
- конструктивных особенностей
- степени физического износа и технического состояния
- геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома

Содержание общего имущества включает в себя:

## Содержание общего имущества

- а) осмотр общего имущества;
- б) освещение помещений общего пользования;
- в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
- е) меры пожарной безопасности;
- ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства;
- з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества.

## **Требования к содержанию общего имущества**

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме  
раздел 2, пункт 11



**Текущий ремонт** общего имущества  
проводится с целью:

предупреждения преждевременного износа  
и поддержания эксплуатационных  
показателей и работоспособности,  
устранения повреждений и неисправностей  
общего имущества или его отдельных  
элементов.

# Требования к содержанию общего имущества

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме  
раздел 2, пункт 11

**Капитальный ремонт** общего имущества проводится:

-  с целью устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей;
  -  в случае нарушения установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности;
- при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

# Состав платы за содержание и ремонт жилого помещения

## НАНИМАТЕЛЬ

- плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

пункт 2 части 1 статьи 154 ЖК РФ

## СОБСТВЕННИК

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

пункт 1 части 2 статьи 154 ЖК РФ

## Перечень услуг, входящих в состав тарифа на содержание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества жилого многоквартирного дома

1. Техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов зданий;
2. Обслуживание и текущий ремонт внутридомовых сантехнических систем и электрических сетей;
3. Содержание придомовых территорий;
4. Техническое обслуживание вводных и внутренних газопроводов;
5. Освещение мест общего пользования;
6. Санитарная обработка подвальных жилых помещений;
7. Обслуживание и текущий ремонт дымоходов и вентиляционных каналов;
8. Обслуживание лифтового хозяйства;
9. Озеленение;
10. Содержание аварийно-диспетчерской службы;
11. Содержание административно-управленческого персонала (председатель, бухгалтер, экономист, кассир);
12. Тепловые счетчики;
13. Прочие (налоги, аренда)

## ПЕРЕЧЕНЬ

### нормативно-технических документов

- **Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004;**
- **Постановление ГОССТРОЯ РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»**
- **Приказ ГОССТРОЯ РФ от 28.12.2000 №303 «Об утверждении методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда»**

## ПЕРЕЧЕНЬ

### нормативно-технических документов

- **Приказ ГОССТРОЯ РФ от 15.08.2000 №182 «Рекомендации по определению численности работников, занятых расчетом, учетом и приемом платежей от населения за жилищно-коммунальные услуги»**
- **Приказ ГОССТРОЯ РФ от 9.12.1999 №139 «Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда» МДК 2-02.01**
- **Отраслевое тарифное соглашение в жилищно-коммунальном хозяйстве РФ на 2008-2010 годы**



# Техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов зданий

## Виды работ технического обслуживания

### Подготовка жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Утепление оконных и балконных проемов
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей
3. Утепление входных дверей в квартиры
4. Утепление чердачных перекрытий
5. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.)
6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений
7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей
8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках
9. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений
10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий
11. Поставка доводчиков на входных дверях
12. Ремонт и укрепление входных дверей

# Техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов зданий

## Виды работ технического обслуживания

### Техническое обслуживание

1. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли
2. Снятие пружин на входных дверях.
3. Ремонт просевших отмосток

### Проведение частичных осмотров

Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

### Прочие работы

1. Удаление с крыш снега и наледей.
2. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
3. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
4. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.

# Техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов зданий

## Виды работ текущего ремонта

### Фундаменты

- Устранение местных деформаций,
- усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы.

### Стены и фасады

- герметизация стыков,
- заделка и восстановление архитектурных элементов;
- смена участков обшивки деревянных стен,
- ремонт и окраска фасадов

### Перекрытия

- частичная смена отдельных элементов;
- заделка швов и трещин;
- укрепление и окраска.

# Техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов зданий

## Виды работ текущего ремонта

### Крыши

- Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование;
- устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель;
- замена водосточных труб;
- ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции

### Оконные и дверные заполнения

- Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений

### Межквартирные перегородки

- Усиление, смена, заделка отдельных участков.

## Техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов зданий

### Виды работ текущего ремонта

#### Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

- Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

#### Полы

- Замена, восстановление отдельных участков.

#### Печи и очаги

- Работы по устранению неисправностей.

#### Мусоропроводы

- Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

# Техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов зданий

## Виды работ текущего ремонта

### Внутренняя отделка

- Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

## Обслуживание и текущий ремонт внутридомовых сантехнических систем и электрических сетей

### Виды работ по обслуживанию внутридомовых сантехнических систем и электрических сетей

- Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации
- Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения
- Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств
- Прочистка канализационного лежака
- Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов

## Обслуживание и текущий ремонт внутридомовых сантехнических систем и электрических сетей

### Виды работ по обслуживанию внутридомовых сантехнических систем и электрических сетей

#### Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

- Консервация системы центрального отопления

#### Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осеннее-зимний период

- Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях
- Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления
- Утепление бойлеров
- Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок



# Обслуживание и текущий ремонт внутридомовых сантехнических систем и электрических сетей

## Виды работ по обслуживанию внутридомовых сантехнических систем и электрических сетей

### Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- Смена прокладок в водопроводных кранах.
- Прочистка внутренней канализации; сифонов
- Регулировка смывного бачка
- Притирка пробочного крана в смесителе
- Регулировка и ремонт трехходового крана
- Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу
- Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках
- Укрепление трубопроводов
- Проверка канализационных вытяжек
- Мелкий ремонт изоляции
- Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках
- Устранение мелких неисправностей электропроводки
- Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей

## Обслуживание и текущий ремонт внутридомовых сантехнических систем и электрических сетей

### Виды работ по обслуживанию внутридомовых сантехнических систем и электрических сетей

#### Прочие работы:

- Регулировка и наладка систем центрального отопления
- Промывка и опрессовка системы центрального отопления
- Очистка и промывка водопроводных кранов

# Обслуживание и текущий ремонт внутридомовых сантехнических систем и электрических сетей

## Виды работ текущего ремонта

### Центральное отопление

- Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

### Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

- Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

### Электроснабжение и электротехнические устройства

- Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания.

### Вентиляция

- Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

## **Затраты** **на обслуживание и текущий ремонт внутридомовых** **сантехнических систем и электрических сетей**

- **Оплата труда (слесарей-сантехников, электромонтеров)**
- **Отчисления на социальные нужды**
- **Охрана труда и техника безопасности**
- **Материалы и инструмент (в зависимости от вида работ)**
- **Амортизация (помещения мастерских)**
- **Прочие (коммунальные услуги в мастерских)**
- **Эксплуатация машин и механизмов по перевозке грузов автотранспортом**

# Содержание придомовых территорий

## Виды работы

### Технический осмотр и обслуживание:

- Устройство дополнительной сети поливочных систем
- Консервация поливочных систем (сезонная работа)
- Уборка и очистка придомовой территории
- Поливка тротуаров и замощенной территории

### Текущий ремонт:

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостков ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников

# Содержание придомовых территорий

## Статьи затрат

- **Оплату труда (дворников)**
- **Отчисления на социальные нужды**
- **Охрана труда и техника безопасности**
- **Материалы и инструмент (песок для подсыпки, вода для поливки)**
- **Амортизация (кладовой)**
- **Прочие (коммунальные услуги в кладовой)**
- **Транспортные расходы**

## Техническое обслуживание вводных и внутренних газопроводов

Затраты определяются согласно договорам на техническое обслуживание внутридомовых газопроводов, заключенным со специализированными организациями

## Освещение мест общего пользования

При отсутствии общедомового прибора учета электроэнергии для расчета затрат используются следующие данные:

- количество электроламп
- мощность электроламп
- время горения часов в сутки
- количество дней в году
- стоимость электроламп
- тариф на электроэнергию



# Обслуживание и текущий ремонт дымоходов и вентиляционных каналов

## Виды работ:

### Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.

### Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:

- Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов по смете подрядной организации.

Затраты на обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов определяются временем работы по проверке наличия тяги (заработной платы работника, выполняющего данную работу)

Затраты на утепление и прочистку дымовентиляционных каналов определяются согласно сметы подрядной организации.

# Обслуживание лифтового хозяйства

## СТАТЬИ ЗАТРАТ:

- **Оплата труда** (лифтеров-обходчиков, механиков по лифтам)
- **Отчисления на социальные нужды**
- **Охрана труда и техника безопасности**
- **Материалы и инструмент** (в зависимости от вида работ)
- **Электроэнергия** (при отсутствии общедомовых приборов учета электроэнергии)

Расчет производится по данным: время работы оборудования лифтов, мощность электрооборудования лифтов, количество электроламп, мощность электроламп, часы горения)

- **Техническое освидетельствование лифтов**, обслуживание системы диспетчеризации лифтов в соответствии с договором с организацией, имеющей лицензию на данные виды работ)

# Озеленение

## Виды работ:

- Валка деревьев
- Формирование кроны деревьев
- Вырезка поросли у деревьев
- Выкашивание газонов вручную

## Затраты:

- Оплата труда (рабочие по уходу за зелеными насаждениями);
- Отчисления на социальные нужды
- Охрана труда и техника безопасности
- Стоимость инвентаря (грабли, ведра, носилки, ножовки, топоры, косы, вилы и т.д.)
- Транспортные расходы

# Содержание аварийно-диспетчерской службы

## Статьи затрат:

- Оплата труда (диспетчеров, слесарей-сантехников, электромонтеров, водителей)
- Отчисления на социальные нужды
- Охрана труда и техника безопасности
- Материалы и инструмент (в зависимости от вида аварийных работ и стоимости материалов и инструмента)
- Амортизация (помещения АДС, автотранспорта)
- Прочие (коммунальные услуги в помещении АДС, связь)
- Эксплуатация машин (ГСМ, запасные части)

## Содержание административно-управленческого персонала

### Статьи затрат:

- **Затраты на оплату труда** (председателя, бухгалтера, экономиста и т.д.)
- **Отчисления на социальные нужды**
- **Прочие** (коммунальные услуги в офисе, ремонт офиса, канцтовары, услуги связи, приобретение оргтехники, программ, обслуживание программ и оргтехники, обучение кадров, амортизация, лицензии, услуги банка, приобретение офисной мебели и т.д.).
- **Транспортные расходы**

## Тепловые счетчики

Затраты на техническое обслуживание тепловых счетчиков производятся в соответствии с договором с организацией, имеющей лицензию на данные виды работ.

Правила содержания общего имущества в  
многоквартирном доме  
пункт 17

Собственники помещений обязаны  
утвердить на общем собрании перечень  
услуг и работ, условия их оказания и  
выполнения, а также размер их  
финансирования

# Определение размера платы за содержание и ремонт общего имущества

ЖК РФ статья 156;  
Правила содержания общего имущества  
в многоквартирном доме пункты 31, 32, 33

## Способ управления

- Управляющая организация
- ТСЖ, ЖСК или иной специализированный потребительский кооператив
- Непосредственное управление собственниками помещений

## Размер платы

Устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений управляющей организации

Определяется органами управления товарищества или кооператива на основе сметы доходов и расходов

Соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с организациями, оказывающими услуги





**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ**