

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