

[Санкт-Петербург](#) > [Официальный Петербург](#) > [Перечень исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга](#) > [Комитет по тарифам Санкт-Петербурга](#) > [Информационные письма](#) > [Информационные письма 2010 г.](#) > [Информационное письмо Комитета по тарифам от 28.07.2010 № 01-22-2004/10-0-0](#)

от 28.07.2010 № 01-22-2004/10-0-0

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Законом Санкт-Петербурга от 08.11.2006 №553-87 «Об упорядочении государственного регулирования тарифов (цен)», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.09.2005 № 1346 «О Комитете по тарифам Санкт-Петербурга» и распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.06.2010 № 93-р с 1 августа 2010 года изменяется размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Санкт-Петербурга.

Установленный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения применяется исключительно для неприватизированных квартир (для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования и по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда города) на территории Санкт-Петербурга.

Для собственников жилых помещений в многоквартирных домах порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения регламентируется ЖК РФ. Согласно 162 статье ЖК РФ по договору управления управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. При этом порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы, указанный в договоре управления многоквартирным домом, на основании статей 156 и 158 ЖК РФ определяется общим собранием собственников с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Таким образом, управляющим организациям, жилищным кооперативам, жилищно-строительным кооперативам, товариществам собственников жилья для решения вопросов, связанных с формированием платы за содержание и ремонт жилого помещения (в том числе платы за управление многоквартирным домом) и ее наполнением следует исходить из решений, принятых собственниками, в соответствии с действующим законодательством.

Необходимо отметить, что расчет установленного размера платы основывался на фактических расходах управляющих организаций (организаций, обслуживающих жилищный фонд) и учитывает индекс потребительских цен, динамику номинальной среднемесячной заработной платы граждан, определенную в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации, разработанном Минэкономразвития России и одобренном Правительством Российской Федерации в июне текущего года, а также учитывает необходимость повышения безопасности работы инженерных систем газоснабжения, предотвращения возникновения аварийных ситуаций и обеспечения бесперебойности поставки газа населению. Необходимо отметить, что изменения размера платы по подавляющему большинству составляющих не производились в течение двух последних лет, при этом главная цель изменений - повышение качества услуг, предоставляемых гражданам. Изменение размера платы в части «Управления многоквартирным домом» обусловлено переносом накладных расходов из составляющих платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в составляющую платы «Управление многоквартирным домом». Общехозяйственные и цеховые затраты, ранее распределенные по всем статьям, объединены теперь в одной. В данную составляющую платы также включены все затраты на услуги, связанные с осуществлением соответствующими организациями расчетов за оказанные гражданам жилищные услуги. В результате размер платы по остальным видам услуг был снижен на аналогичную величину. Указанное перераспределение повысит прозрачность формирования составляющих платы с учетом фактического источника формирования затрат. Кроме того, плата за техническое обслуживание и ремонт лифтов для граждан, проживающих в жилых помещениях на первых этажах, и граждан, проживающих в жилых помещениях, имеющих выходы в подъезды, не оборудованные лифтом, до 1 августа 2012 года взиматься не будет.

Комитет по тарифам Санкт-Петербурга дополнительно обращает внимание на то, что затраты на приобретение электрической энергии, используемой для работы приборов освещения помещений общего пользования и для работы электрического оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также расходы на оказание услуг по водоснабжению, водоотведению и обеспечению тепловой энергией на собственные и технологические нужды в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством, не учитывались при определении величины платы по статье «Содержание общего имущества в многоквартирном доме». Эти затраты учитываются при определении размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя следующие составляющие:

1. Плата за управление многоквартирным домом – 1,18 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц, которая выделена в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения на основании статьи 154 ЖК РФ.

В плате за управление многоквартирным домом учтены административно-хозяйственные расходы на управление многоквартирным домом, включающие в себя оплату труда, начисления на оплату труда, канцелярские расходы, приобретение бланков и технической литературы, услуги связи, содержание помещений, сопровождение программ, содержание оргтехники, ремонт помещений, аренду, расходы на служебные разъезды, оплату аудиторских и консультационных услуг, охрану, затраты на услуги, связанные с осуществлением соответствующими организациями расчетов за оказанные гражданам жилищные услуги, а также другие затраты.

2. Содержание общего имущества в многоквартирных домах – 8,02 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила), в том числе:

2.1. Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования; постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования – 3,57 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц, и содержание следующие составляющие:

2.1.1. Технические осмотры – 0,36 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц.

2.1.2. Работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, обслуживание объединенных диспетчерских систем, проверка манометров, счетчиков и др. работы) – 0,34 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц.

Техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС) с проводной и радиосвязью осуществляется в соответствии с Положением о комплексном техническом обслуживании объединенных диспетчерских систем в жилищном хозяйстве (2002 г.)

2.1.3. Услуги аварийного обслуживания из расчета не более 1,19 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц (включая

затраты на материалы). При заключении договоров на аварийное обслуживание возможна оплата разового выезда аварийной бригады.

2.1.4. Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации – 1,18 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц.

2.1.5. Услуги по заявочному ремонту – 0,26 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц.

2.1.6. Услуги по дератизации – 0,06 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц.

2.1.7. Услуги по обследованию аварийных квартир, технической инвентаризации, техническому обслуживанию узлов учета, аренде прямых проводов, транспортные расходы по обслуживанию домовладений – 0,18 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц.

2.2. Уборка лестничных клеток – 1,27 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц, в соответствии с пунктом 11 Правил.

2.3. Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) – 3,18 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц, в соответствии с пунктом 11 Правил, в том числе:

- вывоз твердых бытовых отходов – 2,21 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц;

- утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов – 0,97 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц.

В составе платы за вывоз твердых бытовых отходов (далее – ТБО) учтены следующие расходы:

| № пп | Наименование показателя | Значение показателя, руб. в месяц за 1 м ² общей площади жилого помещения | | |
|------|--|--|-------------|-------------|
| | | ВСЕГО | ТБО | КГО |
| 1. | Расходы на оплату труда основного производственного персонала (с отчислениями на социальные нужды) (без НДС) | 0,56 | 0,51 | 0,05 |
| 2. | Расходы на содержание и эксплуатацию спецмашин (без НДС) | 0,77 | 0,68 | 0,09 |
| 3. | Косвенные расходы | 0,38 | 0,35 | 0,03 |
| 4. | Расходы из прибыли | 0,16 | 0,16 | 0,00 |
| 5. | ИТОГО (без НДС) | 1,87 | 1,70 | 0,17 |
| 6. | ИТОГО (с НДС) | 2,21 | 2,01 | 0,20 |

Размер платы за вывоз ТБО для населения рассчитан исходя из нормативов образования твердых бытовых отходов населением, проживающим в жилищном фонде Санкт-Петербурга, из расчета (на 1 человека в год) в размере 1,88 м³ в год, в том числе: твердых бытовых отходов, исключая крупногабаритные, (на 1 человека) в размере 1,54 м³ в год и крупногабаритных отходов (на 1 человека) в размере 0,34 м³ в год (утверждены распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 09.07.2008 № 30-р) и величины расходов на вывоз ТБО для специализированных организаций с 01.08.2010: 278,79 руб. за 1 м³, в том числе:

- на вывоз ТБО – 309,39 руб. за 1 м³;

- на вывоз крупногабаритных отходов (КГО) – 140,15 руб. за 1 м³.

3. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах – 4,96 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц, в соответствии с пунктом 11 Правил.

В соответствии с пунктом 18 Правил текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). Согласно пункту 19 Правил в состав работ по текущему ремонту общего имущества не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения.

4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными

на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома – 1,29 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц, в соответствии с пунктом 11 Правил.

5. Очистка мусоропровода – 0,96 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц, на основании пункта 2 Правил, в соответствии с которым в состав общего имущества включается 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).

6. Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда) – 0,49 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц.

В соответствии с пунктом 7 Правил, в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая в том числе из автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома.

7. Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты – 0,38 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц, в соответствии с пунктом 11 Правил, а также пунктом 7 Правил, согласно которому в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая в том числе из электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода).

8. Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения – 0,40 руб./м² общей площади жилого помещения в месяц (в домах, оборудованных системами газоснабжения), в соответствии с пунктом 5 Правил, в соответствии с которым в состав общего имущества включается внутридомовая система газоснабжения, в том числе:

| № п/п | Показатель | Значение показателя, |
|-------|---|---|
| | | руб. в месяц за 1 м ² общей площади жилого помещения |
| 1. | Работы по аварийному обслуживанию | 0,12 |
| 2. | Работы по техническому обслуживанию и ремонту | 0,28 |

Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем газоснабжения, включая аварийное обслуживание (служба 04), осуществляется по договорам со специализированными организациями.

9. Содержание и ремонт лифтов (в соответствии с пунктом 7 Правил) – размер платы для населения определяется исходя из фактической стоимости технического обслуживания лифтов в каждом доме. Базовая стоимость комплексного технического обслуживания 1 лифта на 9 этажей составляет 3 143,32 руб. в месяц и

включает следующие расходы:

- техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов – 2 867,06 руб. в месяц, включая усредненный коэффициент наработки;
- ежегодное техническое диагностирование лифтов (в среднем) –

276,26 руб. в месяц.

Стоимость работ по техническому диагностированию лифтов определяется с применением сборников ТЭСНп 01-14-042 и ТЭСНп 01-14-043.

Расходы на экспертизу лифтов, отработавших нормативный срок службы, в указанную стоимость комплексного технического обслуживания и ремонта лифтов не включены.

Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов осуществляются в соответствии с:

- Нормами времени и расценок на ремонт, модернизацию и техническое обслуживание лифтов, утвержденными приказом Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 11.07.1997 № 17-43;
- Положением о системе планово-предупредительных ремонтов лифтов, утвержденным приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 17.08.1998 № 53;
- Положением о порядке организации эксплуатации лифтов в Российской Федерации, утвержденным приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 30.06.1999 № 158;
- Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов (ПУБЭЛ), утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 16.05.2003 № 31.

В соответствии с частью 2 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

В целях социальной защиты граждан, имеющих право на меры социальной поддержки, и граждан, относящихся к категории малообеспеченных, в бюджете Санкт-Петербурга предусмотрен полный объем финансовых средств на предоставление соответствующих субсидий.

Комитет по тарифам Санкт-Петербурга сообщает, что информационные письма Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 04.08.2008 № 01-22-1392/08-0-0 и от 03.02.2010 № 01-22-248/10-0-0 утрачивают силу в связи с выходом настоящего информационного письма.

Распечатать

Администрация Санкт-Петербурга 191060, Санкт-Петербург, Смольный