

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ТАРИФАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

от 28 июля 2010 г. N 01-22-2004/10-0-0

В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Законом Санкт-Петербурга от 08.11.2006 N 553-87 "Об упорядочении государственного регулирования тарифов (цен)", постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.09.2005 N 1346 "О Комитете по тарифам Санкт-Петербурга" и распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.06.2010 N 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 N 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./кв. м 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./кв. м 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 N 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./кв. м общей площади жилого помещения в месяц, и содержит следующие составляющие:

2.1.1. Технические осмотры - 0,36 руб./кв. м 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./кв. м 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./кв. м 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./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

2.1.5. Услуги по заявочному ремонту - 0,26 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

2.1.6. Услуги по дератизации - 0,06 руб./кв. м 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./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

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

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

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

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

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

N п/п	Наименование показателя	Значение показателя, руб. в месяц за 1 кв. м 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 куб. м в год, в том числе: твердых бытовых отходов, исключая крупногабаритные (на 1 человека), в размере 1,54 куб. м в год и крупногабаритных отходов (на 1 человека) в размере 0,34 куб. м в год (утверждены распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 09.07.2008 N 30-р) и величины расходов на вывоз ТБО для специализированных организаций с 01.08.2010: 278,79 руб. за 1 куб. м, в том числе:

- на вывоз ТБО - 309,39 руб. за 1 куб. м;

- на вывоз крупногабаритных отходов (КГО) - 140,15 руб. за 1 куб. м.

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

5. Очистка мусоропровода - 0,96 руб./кв. м 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./кв. м 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./кв. м общей площади жилого помещения в месяц в соответствии 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./кв. м 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:

N п/п	Показатель	Значение показателя, руб. в месяц за 1 кв. м 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 3143,32 руб. в месяц и включает следующие расходы:

- техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов - 2867,06 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 N 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 N 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 N 158;

- Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов (ПУБЭЛ), утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 16.05.2003 N 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 N 01-22-1392/08-0-0 и от 03.02.2010 N 01-22-248/10-0-0 утрачивают силу в связи с выходом настоящего информационного письма.

Председатель
Комитета по тарифам
Санкт-Петербурга
Д.В.Коптин