



ЦЕНТР МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ И ПРАВА

---

## **МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Москва, 2005 г.

### **Содержание**

#### [1. Общие положения](#)

#### [2. Порядок и условия определения расходов по управлению многоквартирным домом](#)

#### [3. Порядок и условия определения расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме](#)

#### [4. Порядок и условия определения расходов на капитальный ремонт](#)

#### [5. Определение платы за содержание и ремонт жилого помещения](#)

#### [Приложение 1](#)

#### [Пример расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения](#)

Рекомендации разработаны в соответствии с Жилищным кодексом РФ и предназначены для определения платы за содержание и ремонт жилого помещения, включая плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Могут применяться собственниками жилых помещений, различными объединениями собственников жилых помещений (товариществами собственников жилья, жилищными или иными специализированными кооперативами), органами местного самоуправления, управляющими организациями и хозяйствующими субъектами, осуществляющими работы по содержанию и ремонту жилых помещений.

Рекомендации разработаны Центром муниципальной экономики и права при участии Администраций городов Белгород, Коряжма, Нижневартовск, Сургут, Томск и Петропавловск-Камчатский.

# 1. Общие положения

1.1. «Методические рекомендации по определению платы за содержание и ремонт жилого помещения» (далее - Методические рекомендации) предназначены для определения платы за содержание и ремонт жилого помещения (помещения), включая плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - содержание и ремонт жилого помещения).

1.2. Методические рекомендации разработаны в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) и другими нормативными правовыми актами, и могут применяться собственниками жилых помещений (помещений), различными объединениями собственников жилых помещений (помещений) (товариществами собственников жилья, жилищными или иными специализированными кооперативами), органами местного самоуправления, управляющими организациями и хозяйствующими субъектами, осуществляющими работы по содержанию и ремонту жилых помещений (помещений).

1.3. В Методических рекомендациях используются следующие основные термины и понятия:

1) **плата за содержание и ремонт жилого помещения** - расходы, вносимые собственником (нанимателем) жилого помещения (помещения) за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенные соразмерно общей площади жилого помещения (помещения), принадлежащего собственнику (занимаемого нанимателем).

2) **управление многоквартирным домом** - деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме;

3) **содержание общего имущества в многоквартирном доме** - комплекс работ по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям многоквартирного дома и техническому надзору за его состоянием;

4) **текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме** - работы по систематическому и своевременному предохранению, частей общего имущества в многоквартирном доме от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранению мелких повреждений и неисправностей;

5) **капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме** - это замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций многоквартирного дома, его инженерно-технического оборудования в связи с физическим износом и разрушением.

6) **жилое помещение** - это жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната;

7) **общее имущество в многоквартирном доме** - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилого помещения и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

8) **собственник помещения в многоквартирном доме** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением (помещением), в соответствии с его назначением и пределами его использования;

1.4. Методические рекомендации предусматривают, что расчетная величина стоимости работ по содержанию и ремонту жилого помещения (помещения), как правило, является базовой при проведении конкурсов по отбору управляющей организации и хозяйствующих субъектов, осуществляющих работы по содержанию и ремонту жилого помещения.

1.5. В Методических рекомендациях размер и состав расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме зависит от стандарта эксплуатации (перечня, состава и периодичности выполняемых работ).

1.6. Стандарт эксплуатации устанавливается собственниками жилых помещений (помещений) с учетом правил содержания общего имущества в многоквартирных домах, установленных Правительством Российской Федерации.

1.7. При формировании стандарта эксплуатации учитываются: конструктивные и объемно-планировочные решения многоквартирного дома, срок эксплуатации, степень его износа, характеристика и оборудование придомовой территории и другие факторы (стандарт жилища). К числу основных показателей, характеризующих стандарт жилища, можно отнести: этажность, процент физического износа, тип многоквартирного дома (материал конструктивных элементов), характеристика придомовой территории и расположенные на ней объекты внешнего благоустройства, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме.

Этажность многоквартирного дома определяет наличие видов инженерного оборудования (лифты, системы дымоудаления, мусороудаления и др.) в многоквартирном доме и, как следствие, перечень работ по содержанию и ремонту соответствующего внутридомового инженерного оборудования.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и многоквартирного дома в целом понимается утрата ими первоначальных технико-экономических качеств (прочности, надежности, устойчивости и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. От уровня физического износа зависит перечень работ по содержанию и ремонту конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования.

В зависимости от типа многоквартирного дома (материала конструктивных элементов) можно выделить четыре основные группы многоквартирных домов:

**I группа** - многоквартирные дома каменные особокапитальные (фундаменты каменные и бетонные, стены каменные (кирпичные) и крупноблочные, перекрытия железобетонные);

**II группа** - многоквартирные дома каменные обыкновенные (фундаменты каменные, стены каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные, перекрытия железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам);

**III группа** - многоквартирные дома каменные облегченные (фундаменты каменные и бетонные, стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника, перекрытия деревянные, железобетонные или каменные по металлическим балкам);

**IV группа** - многоквартирные дома деревянные, рубленые и брусчатые, смешанные сырцовые (фундаменты ленточные бутовые, стены рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), перекрытия деревянные).

Тип многоквартирного дома (материал конструктивных элементов) определяет перечень работ по ремонту конструктивных элементов.

Характеристика придомовой территории и расположенные на ней объекты благоустройства, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, определяют перечень работ по благоустройству и обеспечению санитарного состояния придомовой территории многоквартирного дома.

После определения состава общего имущества в многоквартирном доме собственники устанавливают перечень, состав и периодичность работ по его содержанию и ремонту.

1.8. При определении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений рекомендуется применять базовый стандарт эксплуатации.

Базовый стандарт эксплуатации включает перечень, состав и периодичность работ по содержанию и ремонту конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирного дома, благоустройству и обеспечению санитарного состояния придомовой территории и мест общего пользования, без которых невозможно полноценное проживание в нем. Такие работы обеспечивают удовлетворение требований и запросов собственников, нанимателей жилых помещений по уровню комфортности, безопасности проживания, этике обслуживания и поддержание состояния конструктивных элементов здания и его инженерной инфраструктуры.

Базовый стандарт эксплуатации определяется в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими документами органов государственной власти Российской Федерации.

Иные стандарты эксплуатации могут включать, кроме перечня и состава работ по базовому стандарту дополнительные работы, необходимые для повышенного комфорта проживания (например, охрана многоквартирного дома), улучшенного санитарного состояния придомовой территории и мест общего пользования многоквартирного дома и т.п.

## 2. Порядок и условия определения расходов по управлению многоквартирным домом

2.1. Основными целями управления многоквартирным домом являются: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. В соответствии с Жилищным кодексом, собственники помещений в многоквартирном доме выбирают на общем собрании один из следующих способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками жилых помещений (помещений) в многоквартирном доме;
- управление объединением собственников жилых помещений (помещений) (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом);
- управление юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (управляющей организацией).

Если способ управления многоквартирным домом не был выбран или реализован собственниками помещений, органы местного самоуправления проводят открытый конкурс по выбору управляющей организации, в соответствии с Порядком проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, установленным Правительством Российской Федерации. По результатам проведенного конкурса, собственники помещений обязаны заключить договор управления многоквартирным домом с выбранной управляющей организацией.

2.3. Основными функциями управления многоквартирным домом вне зависимости от способа управления являются:

2.3.1. Договорно-правовая деятельность:

- заключение договоров на управление, работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и других видов услуг;

- применение мер гражданско-правовой ответственности в случае нарушения договорных обязательств;

- иная, связанная с договорно-правовой, деятельность по управлению многоквартирным домом.

#### 2.3.2. Технический контроль и планирование:

- планирование работ по проведению осмотров; содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- контроль за выполнением работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- иная, связанная с техническим контролем и планированием, деятельность по управлению многоквартирным домом.

#### 2.3.3. Организация и обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома, включая организацию работ по ликвидации аварийных ситуаций и их последствий.

#### 2.3.4. Финансово-экономическая деятельность:

- осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств;

- организация расчета, учета и приема платежей за предоставленные жилищно-коммунальные и иные услуги;

- иная, связанная с финансово-экономической, деятельность по управлению многоквартирным домом.

#### 2.3.5. Работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме:

- прием жалоб, заявок и обращений по вопросам связанным с качеством предоставляемых услуг и т.д.;

- работа по взысканию в установленном порядке задолженности по оплате за жилищно-коммунальные и иные виды услуг;

- своевременное предоставление информации по вопросам жилищно-коммунального обслуживания, в том числе - об изменении размера оплаты предоставляемых услуг;

- иная деятельность по управлению многоквартирным домом.

2.4. Расходы на управление многоквартирным домом осуществляются на возмездной основе и включают:

2.4.1. Расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды работников, занятых управлением многоквартирным домом;

2.4.2. Расходы на содержание и эксплуатацию административных помещений, включая расходы на аренду помещений, коммунальные услуги и т.д.;

2.4.3. Другие расходы, связанные с управлением многоквартирным домом (почтовые, телефонные расходы, расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной, копировальной и другой оргтехники, расходы на приобретение программного обеспечения, канцелярских принадлежностей, заказ отчетности и других документов, технической литературы и т.д.)

2.5. Выбранный способ управления многоквартирным домом определяет перечень, состав и размер расходов на управление.

### **3. Порядок и условия определения расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

3.1. Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома представляют собой стоимость трудовых ресурсов, используемых в процессе выполнения работ материалов, основных средств (включая машины и механизмы), а также другие затраты.

Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяются по формуле:

$$P_{\text{с.контр.}} = \sum_{i=1}^n P_i$$

где:

$P_{с.ит.р.}$  - расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

$P_i$  - расходы по  $i$ -му виду работ;

$n$  - количество видов работ.

3.2. Основным методом формирования расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме является нормативный метод, заключающийся в определении расходов на основе трудовых, материальных и финансовых норм и нормативов, которые позволяют экономически обосновать расход соответствующих ресурсов. При отсутствии норм и нормативов по отдельным расходам допускается использование в расчетах метода экспертных оценок.

3.3. Структура расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме формируется исходя из перечня, состава и периодичности выполняемых работ на основании установленного стандарта эксплуатации. Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме включают в себя расходы на ремонт конструктивных элементов, содержание и ремонт общих коммуникаций и технических устройств, благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.1. Расходы на проведение комплекса работ по ремонту конструктивных элементов формируются на основе следующих видов работ:

- текущий ремонт фундамента, стен, перегородок, перекрытий, крыши, кровли подвальных и чердачных помещений, оконных и дверных проемов, лестниц, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме;
- внешняя отделка фасада;
- иные работы, связанные с ремонтом конструктивных элементов.

3.3.2. Расходы на содержание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования многоквартирного дома формируются на основе следующих видов работ: содержание и текущий ремонт систем холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения и отопления, электроснабжения, дымоудаления, пожарной сигнализации, кондиционирования, вентиляционной системы, внутридомового газового оборудования, общедомовых приборов учета, запирающих устройств, мусоропровода, лифтов<sup>1</sup> и другого оборудования и внутридомовых систем.

<sup>1</sup> Расходы на содержание и текущий ремонт лифтов рассчитываются с использованием Методических рекомендаций по регулированию цен (тарифов) на техническое обслуживание и ремонт лифтов.

3.3.3. Расходы на благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории формируются на основе следующих видов работ:

- уборка мест общего пользования и лифтов;
- дератизация и дезинсекция;
- содержание мусоропроводов;
- прочистка дымоходов;
- содержание придомовой территории;
- уход за зелеными насаждениями, расположенными на придомовой территории;
- содержание и ремонт малых архитектурных форм и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории и относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- вывоз твердых бытовых отходов<sup>2</sup>;
- иные работы, связанные с благоустройством и обеспечением санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории.

<sup>2</sup> Расходы на вывоз твердых бытовых отходов рассчитываются с использованием Методических рекомендаций по определению стоимости вывоза твердых бытовых отходов.

3.4. Расходы на оплату труда работников, выполняющих работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включают в себя:

- расходы, определенные исходя из тарифных ставок (должностных окладов);
- начисления стимулирующего характера, включая премии;
- начисления компенсационного характера, связанные с режимом и условиями труда.

Расходы на оплату труда формируются исходя из нормативной трудоемкости и численности рабочих по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с тарифными соглашениями и (или) средней

величиной заработной платы в жилищном хозяйстве региона с учетом прогнозного индекса потребительских цен.

$$P_{от.} = \sum_{i=1}^n H_{чи} \cdot (P_{оснi} + P_{п.с.вi} + P_{к.вi}) \cdot 12 \cdot I_{п.ц}$$

где:

$P_{от.}$  - расходы на оплату труда рабочих, выполняющих работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, руб.;

$H_{чи}$  - нормативная численность рабочих, выполняющих  $i$ -ый вид работ, чел.;

$P_{осн.i}$  - расходы на основную оплату труда рабочего, выполняющего  $i$ -ый вид работ, определенные исходя из тарифных ставок, руб./чел.;

$P_{п.с.в.i}$  - начисления стимулирующего характера рабочему, выполняющему  $i$ -ый вид работ, руб./чел.;

$P_{к.в.i}$  - начисления компенсационного характера рабочему, выполняющему  $i$ -ый вид работ, руб./чел.;

$I_{п.ц.}$  - прогнозный индекс потребительских цен за полугодие;

$n$  - количество видов работ.

3.5. Отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда в соответствии с законодательством Российской Федерации состоят из единого социального налога и взносов по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

$$P_{отч} = P_{от.} \cdot \frac{(ЕСН + ОСС)}{100},$$

где:

$P_{отч.}$  - отчисления на социальные нужды рабочих, выполняющих работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, руб.;

$ЕСН$  - единый социальный налог, %;

$ОСС$  - взносы по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, %.

3.6. Расходы на материальные ресурсы состоят из расходов на приобретение материалов, используемых для содержания и текущего ремонта конструктивных элементов и инженерного оборудования, благоустройства и обеспечения санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории.

$$P_{м.} = \sum_{i=1}^m H_{pi} \cdot O_{pi} \cdot C_{pi} \cdot I_i$$

где:

$P_{м.}$  - расходы на материалы, руб.;

$H_{pi}$  - норма расхода  $i$ -ого вида материалов;

$O_{pi}$  - объем работ, при которых используется  $i$ -ый вид материалов;

$C_{pi}$  - цена на единицу  $i$ -ого вида материалов руб./ед.;

$I_i$  - индекс-дефлятор, учитывающий изменение стоимости  $i$ -го вида материалов соответствующей отрасли промышленности в расчетном году по отношению к базовому году;

$m$  - количество видов материалов.

При определении расходов на материалы на расчетный период используются:

- регулируемые тарифы (цены);
- официально опубликованные прогнозные рыночные цены;

- при отсутствии указанных данных применяются прогнозные индексы изменения цен по соответствующим отраслям промышленности, устанавливаемые Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации.

3.7. Расходы на содержание машин и механизмов включают в себя расходы на топливо, смазочные материалы, расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды водителей, ремонт и техническое обслуживание машин и механизмов, амортизацию (аренду машин и механизмов).

Расходы на топливо и смазочные материалы определяются исходя из норм расхода топлив и смазочных материалов, пробега машин, времени работы машин и механизмов, цены за единицу вида топлива и смазочных материалов и индексов-дефляторов по соответствующим отраслям промышленности.

$$P_T = \sum_{i=1}^d H_{pi} \cdot O_i \cdot C_T \cdot I,$$

где

$P_T$  - расходы на топливо, руб.;

$H_{pi}$  - норма расхода топлива для  $i$ -ой машины, л/км пробега (л/час);

$O_i$  - пробег  $i$ -ой машины (количество часов работы  $i$ -ой машины), км (моточасы);

$C_T$  - среднерыночная цена за единицу топлива;

$I$  - индекс-дефлятор, учитывающий изменение стоимости продукции соответствующей отрасли промышленности в расчетном году по отношению к базовому году;

$d$  - количество машин.

$$P_{\text{ГСМ}} = \sum_{i=1}^d H_{\text{ми}} \cdot H_{\text{рi}} \cdot O_i \cdot C_{\text{м}} \cdot I,$$

где:

$P_{\text{ГСМ}}$  - расходы на смазочные материалы, руб.;

$H_{\text{рi}}$  - норма расхода топлива для  $i$ -ой машины, л/км пробега (л/час);

$O_i$  - пробег  $i$ -ой машины (количество часов работы  $i$ -ой машины), км (мото-часы);

$H_{\text{ми}}$  - норма расхода смазочных материалов для  $i$ -ой машины, л./л. топлива;

$C_{\text{м}}$  - среднерыночная цена за единицу смазочных материалов;

$I$  - индекс-дефлятор, учитывающий изменение стоимости продукции соответствующей отрасли промышленности в расчетном году по отношению к базовому году;

$d$  - количество машин.

Расходы на ремонт и техническое обслуживание машин и механизмов рекомендуется определять в процентах от рыночной стоимости транспортного средства (без учета НДС) или расчетным -методом с учетом продолжительности эксплуатации транспортного средства при проведении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

$$P_{\text{р}} = \sum_{i=1}^d C_i \cdot \Pi_i \cdot H_{\text{ви}} / \Gamma_{\text{ви}},$$

где:

$P_{\text{р}}$  - расходы на ремонт и техническое обслуживание машин и механизмов, руб.;

$\Pi_i$  - процент от рыночной стоимости  $i$ -ого транспортного средства, %;

$C_i$  - рыночная стоимость  $i$ -ого транспортного средства, руб.;

$H_{вi}$  - время работы  $i$ -ого транспортного средства, затрачиваемое на работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, маш\*час;

$\Gamma_{чi}$  - число часов работы  $i$ -ого транспортного средства в год, маш\*час.

Расходы на амортизацию определяются исходя из рыночной стоимости транспортного средства, находящегося в эксплуатации в течение 4 лет (за исключением налога на добавленную стоимость), норм амортизационных отчислений по каждому виду транспортного средства.

Норма амортизационных отчислений принимается по установленным нормам амортизационных отчислений на транспортные средства данного вида и в соответствии с действующими положениями по бухгалтерскому учету основных средств. Расходы по амортизации определяются исходя из балансовой стоимости транспортного средства, норм амортизационных отчислений, годового числа часов работы транспортного средства:

$$P_a = \sum_{i=1}^d C_i \cdot H_i \cdot H_{вi} / \Gamma_{чi},$$

где:

$P_a$  - расходы на амортизацию, руб.;

$C_i$  - рыночная стоимость  $i$ -ого транспортного средства, руб.;

$H_i$  - норма амортизационных отчислений, %;

$H_{вi}$  - время работы  $i$ -ого транспортного средства, затрачиваемое на работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, маш\*час;

$\Gamma_{чi}$  - число часов работы  $i$ -ого транспортного средства в год, маш\*час.

3.8. Общеэксплуатационные расходы представляют собой расходы хозяйствующих субъектов, осуществляющих работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Величину общеэксплуатационных расходов рекомендуется определять в процентах от фонда оплаты труда основных рабочих, занятых содержанием и

текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, в зависимости от общей площади жилых помещений (помещений).

$$P_{\text{общ}} = \frac{N_{\text{общ}}}{100} \cdot P_{\text{от.}}$$

где:

$P_{\text{общ}}$  - общеэксплуатационные расходы, руб.;

$N_{\text{общ}}$  - норматив общеэксплуатационных расходов, %.

Рекомендуемое значение норматива общеэксплуатационных расходов составляет от 65 до 100% к планируемому фонду оплаты труда основных рабочих, занятых содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме. В таблице 1 приведены рекомендуемые нормативы общеэксплуатационных расходов в зависимости от общей площади жилых помещений (помещений).

Таблица 1

Общая площадь жилых помещений (помещений), тыс. м <sup>2</sup>	Норматив общеэксплуатационных расходов, в процентах от фонда оплаты труда основных рабочих, занятых содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме				
	Всего, в т.ч.	административно-хозяйственные расходы	расходы по обслуживанию работников производства	расходы по организации работ	прочие общеэксплуатационные расходы
Свыше 631	65-74	53-59	5-6	5-6	2-3
321-630	75-82	60-64	7-8	6-7	2-3
91-319	83-91	65-70	8-9	7-8	3-4

Менее 91	92-100	71-76	9-10	8-9	4-5
----------	--------	-------	------	-----	-----

Примечание: Допускается определение общеэксплуатационных расходов с помощью расчетного метода.

3.9. Налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления, включаемые в стоимость услуг лиц, осуществляющих работы по содержанию и ремонту жилых помещений (помещений), рассчитываются в соответствии с законодательством.

3.10. Помимо перечисленных расходов еще одним элементом платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме является прибыль хозяйствующих субъектов, осуществляющих работы по содержанию и ремонту жилых помещений (помещений), как занятых коммерческой деятельностью. Величину прибыли рекомендуется определять исходя из среднего размера рентабельности по жилищному хозяйству муниципального образования.

## 4. Порядок и условия определения расходов на капитальный ремонт

4.1. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, плата за содержание и ремонт жилого помещения (помещения) для собственников включает в себя плату за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Решение общего собрания собственников жилых помещений (помещений) в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта устанавливаются на основании норм продолжительности капитального ремонта, разрабатываемых и утверждаемых в установленном порядке.

Объем работ по капитальному ремонту определяется на основании документов по учету технического состояния многоквартирного дома (журнал, паспорт, акт и т.д.). Данные документы содержат сведения о результатах общих обследований многоквартирных домов, при которых проверяется техническое состояние многоквартирного дома в целом и его внутридомовых инженерных систем.

Финансирование капитального ремонта осуществляется путем аккумулирования платы за капитальный ремонт или за счет заемных средств. В первом случае ежемесячное внесение платы в течение периода времени между капитальными ремонтами имеет цель собрать необходимый объем финансовых средств для проведения очередного капитального ремонта. Во втором случае за счет заемных средств осуществляется капитальный ремонт и в последующие годы производится погашение кредита за счет собираемой платы за капитальный ремонт.

4.3. Для оценки и планирования расходов на капитальный ремонт можно применять оценочный подход к определению расходов на капитальный ремонт. При применении данного подхода расходы на капитальный ремонт ( $C_{к.р.}$ ) в определяются по формуле:

$$P_{к.р.} = K_{п.р.} \cdot C_{ср.} \cdot K_{о.п.} \cdot I_c \cdot P_{о.ж.п.},$$

где:

$C_{ср.}$  - среднерыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения многоквартирного дома, сложившаяся на территории местонахождения рассматриваемого жилого помещения, руб./м<sup>2</sup>;

$K_{п.р.}$  - коэффициент предельных расходов на капитальный ремонт. В случае отсутствия достоверной информации величина коэффициента принимается равной 0,35;

$K_{о.п.}$  - коэффициент площади мест общего пользования дома (отношение площади мест общего пользования<sup>3</sup> к общей площади жилых помещений (помещений)), В случае отсутствия достоверной информации величина коэффициента принимается равной 0,4;

$I_c$  - индекс-дефлятор, учитывающий изменение стоимости строительства в расчетном году по отношению к базовому году;

$P_{о.ж.п.}$  - общая площадь жилых помещений (помещений) в многоквартирном доме, м<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Площадь мест общего пользования включает в себя площади лестничных клеток, лифтовых холлов, тамбуров, общих коридоров, вестибюлей, галерей, чердачных и подвальных помещений и т.д.

4.4. При заключении договоров на проведение капитального ремонта применяется сметный подход к определению расходов на капитальный ремонт. Он заключается в расчете расходов на капитальный ремонт с применением сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы, предназначенные для капитального ремонта. При определении сметной стоимости работ по

капитальному ремонту так же учитываются накладные расходы, плановые накопления, резерв средств на изменение способов проведения работ и непредвиденные работы, вызванные уточнением проектных решений в ходе производства ремонта.

## 5. Определение платы за содержание и ремонт жилого помещения

5.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения представляет собой расходы собственника (нанимателя) жилого помещения (помещения) за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы определяются соразмерно доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (занимаемой нанимателем общей площади жилого помещения (помещения)).

Доля собственника жилого помещения (помещения) в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади жилого помещения (помещения), принадлежащего собственнику.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения определяется по следующей формуле:

$$P_{с.ир.ж.п} = P_y + P_{с.ит.р.} + P_{к.р.},$$

где:

$P_y$  - плата за управление многоквартирным домом, руб. в месяц;

$P_{с.ит.р.}$  - плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, руб. в месяц;

$P_{к.р.}$  - плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, руб. в месяц.

5.3. Плата за управление многоквартирным домом определяется по следующей формуле:

$$P_y = \frac{P_{\text{ожп}i}}{P_{\text{ожп}}} \cdot \frac{P_y}{12},$$

где:

$P_{\text{ожп}i}$  - общая площадь  $i$ -го жилого помещения (помещения),  $\text{м}^2$ ;

$P_{\text{ожп}}$  - общая площадь жилых помещений (помещений) в многоквартирном доме,  $\text{м}^2$ ;

$P_y$  - расходы на управление многоквартирным домом, руб.

5.4. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется по следующей формуле:

$$P_{\text{снтр}} = \frac{P_{\text{ожп}i}}{P_{\text{ожп}}} \cdot \frac{P_{\text{снтр}}}{12},$$

где:

$P_{\text{ожп}i}$  - общая площадь  $i$ -го жилого помещения (помещения),  $\text{м}^2$ ;

$P_{\text{ожп}}$  - общая площадь жилых помещений (помещений) в многоквартирном доме,  $\text{м}^2$ ;

$P_{\text{снтр}}$  - расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, руб.

5.5. Плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется по следующей формуле:

$$P_{кр.} = \frac{P_{ожп.і}}{P_{ожп.}} \cdot \frac{P_{кр.}}{12 \cdot T},$$

где:

$P_{ожп.і}$  - общая площадь  $i$ -го жилого помещения (помещения),  $m^2$ ;

$P_{ожп.}$  - общая площадь жилых помещений (помещений) в многоквартирном доме,  $m^2$ ;

$P_{кр.}$  - расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, руб.

$T$  - период времени между капитальными ремонтами, год.

Рекомендуемая периодичность проведения капитальных ремонтов зависит от группы многоквартирных домов (материала конструктивных элементов) (таблица 2):

Таблица 2

Группы многоквартирных домов	Рекомендуемая периодичность проведения капитального ремонта, T
1 группа	30 лет
2 группа	30 лет
3 группа	24 года
4 группа	18 лет

5.6. В случае, если собственники жилых помещений (помещений) в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер платы устанавливается органом местного самоуправления.

# Приложение 1

## Пример расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения

### 1. Исходные данные

1.1. Управляющая компания заключила договор с собственниками жилых помещений (помещений) на управление 3 многоквартирными домами со следующими характеристиками общего имущества:

- дома, оборудованы централизованным горячим водоснабжением, отоплением, холодным водоснабжением, водоотведением, с мусоропроводами и лифтами;
- срок эксплуатации - 15 лет;
- этажность - 9 этажей;
- количество квартир - 648 квартир;
- количество проживающих - 1 944 чел.;
- общая площадь жилых помещений (помещений) - 32 400 м<sup>2</sup>;
- площадь мягкой кровли, подлежащей текущему ремонту, - 594 м<sup>2</sup>;
- протяженность водосточных труб, подлежащих текущему ремонту, - 162 м;
- площадь стен мест общего пользования, подлежащая окраске, - 1 050 м<sup>2</sup>;
- площадь лестничных площадок и маршей нижних трех этажей - 1 080 м<sup>2</sup>;
- площадь лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 2 160 м<sup>2</sup>;
- убираемая площадь лифтовых кабин (12 лифтовых кабин) - 18 м<sup>2</sup>;
- площадь стен лифтовых кабин - 150 м<sup>2</sup>;
- тип мусороприемников - переносной мусоросборник;
- площадь придомовой территории - 21 060 м<sup>2</sup>, из них площадь тротуаров - 6 950 м<sup>2</sup>, площадь зеленых насаждений (газоны средней засоренности) - 14 110 м<sup>2</sup>;

### 1.2. Характеристика климатических условий:

- количество дней снегопада - 30 дней;
- продолжительность гололеда - 20 дней;
- количество дней без осадков - 205 дней;
- количество дней с осадками менее 2 см - 45 дней;
- количество дней с осадками более 2 см - 25 дней;
- продолжительность жаркого периода без осадков - 70 дней.

## 2. Установленный стандарт эксплуатации

### 2.1. Перечень и состав работ по ремонту конструктивных элементов

Вид работ	Состав работ	Периодичность
Ремонт водосточных труб	Снятие труб с коленами и воронками. Выправка помятых мест частей труб и креплений. Навеска труб с креплением к ухватам проволокой или хомутами. Замена части ухватов и пробок.	Согласно графика планово-предупредительного ремонта
Смена мягкой кровли в два слоя отдельными местами	Снятие старого покрытия. Расчистка основания. Укладка нового покрытия на мастике с предварительным разогреванием ее.	Согласно графика планово-предупредительного ремонта
Ремонт оконных переплетов	Снятие створки с петель. Пристрожка створки к фальцам коробки и притвора.	Согласно графика планово-предупредительного ремонта

	<p>Установка угольников.</p> <p>Обратная навеска створок с укреплением петель.</p>	
<p>Масляная окраска ранее окрашенных поверхностей</p>	<p>Очистка поверхности от загрязнения.</p> <p>Расчистка отстающей краски.</p> <p>Расшивка трещин.</p> <p>Проолифка расчищенных мест и выбоин.</p> <p>Шлифовка подмазанных мест.</p> <p>Шпаклевка расчищенных и подмазанных мест.</p> <p>Огрунтовка прошпаклеванных и подмазанных мест.</p> <p>Окраска.</p>	<p>Согласно графика планово-предупредительного ремонта</p>
<p>Очистка кровли от мусора</p>	<p>Очистка кровли от мусора со сбором его в тару и отноской в установленное место</p>	<p>1 раз в 3 месяца</p>
<p>Очистка кровли от снега и скалывание сосулек</p>	<p>Очистка кровли от снега со сбрасыванием его вниз при толщине слоя снега до 10 см.</p> <p>Скалывание сосулек. Стребание снега в кучи.</p>	<p>1 раз в 3 дня во время снегопада и гололеда</p>

## 2.2. Перечень и состав работ по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования

Вид работ	Состав работ	Периодичность
-----------	--------------	---------------

Санитарно-технические работы	Проведение осмотров (обследований) инженерного оборудования и коммуникаций зданий перед началом отопительного сезона, а также осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	2 раза в год
	<p>Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечение их удовлетворительного функционирования.</p> <p>Прочистка с решением внутренней канализации до колодца на выпуске.</p> <p>Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование.</p> <p>Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.</p>	Согласно графика планово-предупредительного ремонта
	Выполнение работ по устранению неисправностей по заявкам жильцов.	По мере необходимости

Работы по ремонту электросетей и электрооборудования	Проведение осмотров (обследований) электросетей и электрооборудования в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды), а также осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	2 раза в год 1
	<p>Ремонт электрооборудования служебных и вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков).</p> <p>Ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств.</p>	Согласно графика планово-предупредительного ремонта
	<p>Ремонт и смена светильников.</p> <p>Замена ламп накаливания и люминесцентных.</p> <p>Смена автоматов, пакетных переключателей, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей.</p> <p>Смена отдельными местами электропроводки.</p> <p>Восстановление освещения в подвалах техподпольях, технических коридорах во взрывобезопасном исполнении.</p> <p>Эксплуатация световых домовых знаков и уличных указателей.</p>	
	Устранение неисправностей по заявкам жильцов.	По мере необходимости

Сварочные работы	Проведение ежегодных осмотров инженерного оборудования и коммуникаций здания перед началом отопительного сезона в целях выявления течи сварочных швов.	1 раз в год
	Выполнение сварки деталей, узлов, конструкций и трубопроводов во всех пространственных положениях сварного шва на заданные размеры.  Замена аварийных участков трубопроводов длиной до двух метров систем центрального отопления и горячего водоснабжения.  Наплавка раковин и трещин.  Сварочные работы при ремонте мусоропровода.	Согласно графика планово-предупредительного ремонта
	Выполнение непредвиденных работ.	По мере необходимости
Электромеханические работы	Определение и устранение неисправностей в цепях освещения, сигнализации и управления приводом лифтов.  Проверка состояния изоляции и измерение величины ее сопротивления в электродвигателях, трансформаторах, в кабельных сетях и цепях систем управления. Разборка и сборка механических и автоматических замков, затворов, концевых выключателей, этажных переключателей, кнопочных и вызывных аппаратов. Подготовка лифта к техническому освидетельствованию инспектором Госгортехнадзора.	Согласно графика планово-предупредительного ремонта

### 2.3. Перечень и периодичность работ по содержанию мусоропроводов

Вид работ	Периодичность
-----------	---------------

Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Мойка сменных мусоросборников	Ежедневно
Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
Уборка бункеров	1 раз в месяц
Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
Устранение засора	По мере необходимости

#### 2.4. Перечень и периодичность работ по уборке лестничных клеток

Виды работ	Периодичность работ по уборке лифтов
Мытье пола кабины лифта	ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц

Мытье окон	2 раза в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	1 раз в месяц
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в месяц

## 2.5. Периодичность работ по уборке территорий домовладений

Вид уборочных работ	Классы территории
	I
Холодный период	
Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада

Теплый период	
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток
Поливка территории (тротуаров)	1 раз в двое суток
Уборка газонов	1 раз в двое суток

### 3. Определение нормативной трудоемкости и численности рабочих по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Нормативная численность рабочих определена на основании «[Рекомендаций по нормированию](#)» труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда», утвержденных приказом Госстроя Российской Федерации от 09.12.1999 г. № 139.

#### 3.1. Определение нормативной численности рабочих по ремонту конструктивных элементов

№ п/п	Наименование работ	Измеритель	Норма времени, чел.*час	Годовой объем выполняемых работ	Затраты времени на весь годовой объем работ, чел.*час
1	2	3	4	5	6 = гр.4'гр.5
1.	Содержание и ремонт крыш и кровли				764,3

1.1.	Ремонт водосточных труб с земли или подмостей	1 м трубы	0,52	12,0	6,2
	с люлек		1,2	150,0	180,0
1.2.	Смена мягкой кровли в два слоя отдельными местами	1 м <sup>2</sup> сменяемого покрытия	0,36	594	213,8
1.3.	Очистка кровли от мусора	1 м <sup>2</sup> кровли	0,012	3960	47,5
1.4.	Очистка кровли от снега и скалывание сосулук	1 м <sup>2</sup> кровли	0,08	3960	316,8
2.	Внутренняя отделка многоквартирного дома				462,0
2.1.	Масляная окраска ранее окрашенных поверхностей	1 м <sup>2</sup> окрашенной поверхности	0,44	1050	462,0

Численность рабочих, выполняющих работы по ремонту конструктивных элементов, =  $((764,3 + 462) / 1\ 989^4) \cdot 1,12^5 \approx 0,5$  чел.

<sup>4</sup> Годовой фонд рабочего времени (в часах).

<sup>5</sup> Коэффициент невыходов.

### 3.2. Определение нормативной численности рабочих по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования

№ п/п	Наименование работ	Измеритель	Норматив обслуживания	Годовой объем выполняемых работ	Численность, чел.
1	2	3	4	5	6 ≈ гр.5/ гр.4'1,12
1	Содержание и ремонт систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения	квартиры	375	648	2,0
2	Содержание и ремонт систем отопления	м <sup>2</sup> общей площади	39000	35640	1,0
3	Содержание и ремонт системы электроснабжения	квартиры	2250	648	0,5
4	Содержание и ремонт лифтов				1,5
4.1.	Содержание лифтов	лифт	16	12	
4.2.	Ремонт лифтов		17,5	12	

### 3.3. Определение нормативной численности рабочих по благоустройству и обеспечению санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории

№ п/п	Наименование работ	Норма времени, чел.*мин / 1м <sup>2</sup>	Объем выполняемых работ, м <sup>2</sup>	Периодичность проведения работ, раз в год	Затраты времени на весь годовой объем работ, чел.*час

1	2	3	4	5	6 = гр.3'гр.4'гр.5/ 60
1.	Уборка мест общего пользования				8791,3
1.1.	Мытье пола кабины лифта	1,06	18	365	116,07
1.2.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1,2	150	24	72,00
1.3.	Мытье окон	3,51	324	2	37,91
1.4.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	0,81	1080	365	5321,70
1.5.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	0,71	2 160	104	2 658,24
1.6.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	1,07	1080	12	231,12
1.7.	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	0,82	2160	12	354,24
2.	Содержание придомовой территории				26617,8

2.1.	Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2 см	0,14	6950	30	486,50
2.2.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	0,13	6950	20	301,17
2.3.	Очистка территорий от наледи и льда	4,25	6950	7	3446,04
2.4.	Подметание территории в дни без снегопада	0,14	6950	30	486,50
2.5.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	0,08	6950	125	1158,33
2.6.	Поливка территории (тротуаров)	0,04	6950	35	162,17
2.7.	Уборка газонов	0,7	14110	125	20577,08

Численность рабочих, выполняющих работы по уборке мест общего пользования =  $(8791,3 / 1989) \cdot 1,12 \approx 5$  чел.

Численность рабочих, выполняющих работы по содержанию придомовой территории =  $(26617,8 / 1989) \cdot 1,12 \approx 15$  чел.

№ п/п	Наименование работ	Единица измерения	Норматив обслуживания	Годовой объем выполняемых работ в измерителе (гр.3)	Численность, чел.
1	2	3	4	5	6 = гр.5/ гр.4'1,12

1	Содержание мусоропроводов	проживающих	450	1944	5
---	---------------------------	-------------	-----	------	---

#### 4. Определение расходов на управление многоквартирным домом

Собственники жилых помещений (помещений) многоквартирных домов на общем собрании выбрали способ управления - управление управляющей организацией. Управление многоквартирным домом, как вид хозяйственной деятельности, осуществляется на возмездной договорной основе. Согласно договору управления, заключенному собственниками жилых помещений (помещений) с ООО «Управляющая организация» стоимость услуг по управлению 3-мя многоквартирными домами составляет 236622 руб.

#### 5. Определение расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме

##### 5.1. Расходы на оплату труда рабочих

При планировании расходов на оплату труда учитывалась минимальная тарифная ставка рабочего 1 разряда в соответствии с ОТС - 1860 руб.

Тарифный разряд рабочих принят в соответствии с Единым тарифно-квалификационным справочником.

Тарифные коэффициенты, учитываемые в расчетах

Разряд оплаты труда	1	2	3	4	5
Тарифный коэффициент	1	1,3	1,69	1,91	2,16

Начисления стимулирующего и компенсирующего характера принимаются в размере 75% от тарифной ставки.

В соответствии со ст. 134 ТК заработная плата подлежит индексации в связи с ростом потребительских цен на товары и услуги. В связи с тем, что индекс потребительских цен подразумевает изменение цен на конец года, а изменение цен в течение года происходит постепенно, при формировании расходов по данной статье учитывалась половина индекса потребительских цен на расчетный период - 1,0425.

№ п/п	Виды работ	Численность, чел. (Hчi)	Тарифный коэффициент	Тарифная ставка, руб. (Cоснi)	Начисления стимулирующего характера, руб. (Cп.с.в.i)	Годовые расходы на оплату труда, руб. (Cот.)
1.	2	3	4	5 = 1860'гр.4	6 = 0,75'гр.5	7 = 12'1,0425'гр.3'(гр.5+гр.6)
1	Ремонт конструктивных элементов	0,5	1,69	3143,4	2357,6	34408,8
2.	Содержание и ремонт внутридомового инженерного оборудования					
2.1.	Содержание и ремонт систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения	2	1,91	3552,6	2664,5	155551,8
2.2.	Содержание и ремонт систем отопления	1	1,91	3552,6	2664,5	77775,9
2.3.	Содержание и ремонт системы электроснабжения	0,5	1,91	3552,6	2664,5	38888,0
2.4.	Обслуживание и ремонт лифтов	1,5	1,91	3552,6	2664,5	116663,9

3.	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории					
3.1.	Уборка мест общего пользования	5	1	1860,0	1395,0	203600,3
3.2.	Содержание придомовой территории	15	1	1860,0	1395,0	610800,8
3.3.	Содержание мусоропроводов	5	1	1860,0	1395,0	203600,3

## 5.2. Отчисления на социальные нужды

Федеральным законодательством установлена ставка единого социального налога в размере 26%. Тарифы на обязательное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний устанавливаются для каждого предприятия на основании выдаваемого ему страхового свидетельства. Для жилищных организаций тариф составляет 0,3% от расходов на оплату труда.

№ п/п	Виды работ	Годовые расходы на оплату труда, руб. (С <sub>о.т.</sub> )	Отчисления на социальные нужды, руб. (С <sub>отч.</sub> )
1	2	3	4 = 0,263'гр.3
1.	Ремонт конструктивных элементов	34408,8	9049,5

2.	Содержание и ремонт внутридомового инженерного оборудования		
2.1.	Содержание и ремонт систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения	155551,8	40910,1
2.2.	Содержание и ремонт систем отопления	77775,9	20455,1
2.3.	Содержание и ремонт системы электроснабжения	38888,0	10227,5
2.4.	Обслуживание и ремонт лифтов	116663,9	30682,6
3.	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории		
3.1.	Уборка мест общего пользования	203600,3	53546,9
3.2.	Содержание придомовой территории	610800,8	160640,6
3.3.	Содержание мусоропроводов	203600,3	53546,9

### 5.3. Расходы на материалы

Нормы расходов материалов определены на основании следующих нормативных документов:

- «Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда», утвержденные приказом Госстроя Российской Федерации от 22.08.2000 г. № 191;
- «Методические рекомендации по определению потребности в трудовых и материальных затратах на работу по содержанию и текущему ремонту внутридомовых сетей», разработанные Государственным научно-техническим

центром нормирования и информационных систем в жилищно-коммунальном хозяйстве;

- «Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на техническое обслуживание и ремонт пассажирских и грузопассажирских лифтов», разработанные Центром муниципальной экономики и права при участии ЗАО «Русьлифт».

Расчет расходов на материалы представлен на примере расходов на материалы для ремонта конструктивных элементов.

№ п/п	Наименование работ (материалов)	Измеритель	Годовой объем расхода материалов ( $H_{pi} \cdot O_{pi}$ )	Цена за единицу, руб. ( $C_{pi}$ )	Индекс-дефлятор ( $I_i$ )	Расходы, руб. ( $C_m$ )
1	2	3	4	5	6	7 = гр.4'гр.5'гр.6
1.	Ремонт конструктивных элементов					110139,6
1.1.	Ремонт водосточных труб		6			
	Проволока канатная	кг	1,8	120	1,143	246,9
	Болты с гайками	кг	1,6	25	1,143	45,7
	Поковки из квадратных заготовок	кг	42,0	16	1,143	768,1
	Пробки деревянные	шт.	6,0	5	1,083	32,5

1.2.	Смена мягкой кровли в два слоя отдельными местами		594,0			
	Рубероид	м <sup>2</sup>	1 366,2	13	1,143	20300,4
	Гвозди толевые	кг	1,2	80	1,143	109,7
	Мастика горячая	кг	3 445,2	20	1,143	78757,3
	Дрова	м <sup>3</sup>	3,6	1 150	1,083	4483,6
1.3	Масляная окраска ранее окрашенных поверхностей		10,5			
	Шпатлевка масляно-клеевая	кг	52,5	11	1,108	639,9
	Олифа	кг	85,3	26	1,108	2457,3
	Белила густотертые	кг	44,1	39	1,108	1905,6
	Пигмент тертый	кг	5,5	40	1,108	243,8
	Пемза	кг	1,3	76	1,143	112,9
	Ветошь	кг	0,6	55	1,089	35,9
2.	Содержание и ремонт внутридомового инженерного оборудования					

2.1.	Содержание и ремонт систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения					26951,7
2.2.	Содержание и ремонт систем отопления					136 924,9
2.3.	Содержание и ремонт системы электроснабжения					110833,3
2.4.	Обслуживание и ремонт лифтов					95053,2
3.	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории					
3.1.	Уборка мест общего пользования					10193,0
3.2.	Содержание придомовой территории					115771,7

#### 5.4. Расходы на машины и механизмы

Для проведения запланированных работ по содержанию и текущему ремонту конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования необходим 1 машино-час работы грузового автомобиля. Стоимость 1 машино-часа принимается в размере 100 руб. Расходы на машины и механизмы составили  $1 \cdot 100 = 100$  руб.

**5.5. Общеэксплуатационные расходы**

Общеэксплуатационные расходы определены в размере 92% от фонда оплаты труда основных производственных рабочих.

№ п/п	Виды работ	Годовые расходы на оплату труда, руб. (С <sub>от.</sub> )	Общеэксплуатационные расходы, руб. (С <sub>общ.</sub> )
1	2	3	4 = 0,92 · гр.3
1.	Ремонт конструктивных элементов	34408,8	31656,1
2.	Содержание и ремонт внутридомового инженерного оборудования		
2.1.	Содержание и ремонт систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения	155551,8	143107,7
2.2.	Содержание и ремонт систем отопления	77775,9	71553,8
2.3.	Содержание и ремонт системы электроснабжения	38888	35777,0
2.4.	Обслуживание и ремонт лифтов	116663,9	107330,8
3.	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории		
3.1.	Уборка мест общего пользования	203600,3	187312,3

3.2.	Содержание придомовой территории	610800,8	561936,7
3.3.	Содержание мусоропроводов	203600,3	187312,3

## 5.6. Прибыль

Величина прибыли принимается в размере 10% от расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

## 5.7. Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Виды работ	Расходы, руб.
1	2	3
1.	Ремонт конструктивных элементов	203834,4
2.	Содержание и ремонт внутридомового инженерного оборудования	1340 611,15
2.1.	Содержание и ремонт систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения	524199,0
2.2.	Содержание и ремонт систем отопления	216410,2
2.3.	Содержание и ремонт системы электроснабжения	215298,4
2.4.	Обслуживание и ремонт лифтов	384703,55

3.	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории	2583088,05
3.1.	Уборка мест общего пользования	500117,8
3.2.	Содержание придомовой территории	1594064,8
3.3.	Содержание мусоропроводов	488905,45
4.	Всего расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	4127533,6

## 6. Определение расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Расходы на проведение капитального ремонта в многоквартирном доме определены с использованием оценочного подхода по следующей формуле:

$$P_{к.р.} = K_{п.р.} \cdot C_{ср.} \cdot K_{о.п.} \cdot I_c \cdot P_{о.ж.п.},$$

где:

$C_{ср.}$  - среднерыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения, 22 504 руб./м<sup>2</sup>;

$K_{п.р.}$  - коэффициент предельных расходов на капитальный ремонт, 0,35;

$K_{о.п.}$  - коэффициент площади мест общего пользования дома, 0,4;

$I_c$  - индекс-дефлятор, учитывающий изменение стоимости строительства в 2006 году по отношению к 2005 году, 1,105;

$P_{о.ж.п.}$  - общая площадь жилых помещений (помещений) в многоквартирных домах, 32400 м .

Таким образом, расходы на проведение капитального ремонта в многоквартирных домах составили 112796349 руб.

## 7. Определение платы за содержание и ремонт жилого помещения

7.1. Плата за управление многоквартирным домом, из расчета на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений (помещений), определяется по следующей формуле:

$$P_y = \frac{P_y}{12 \cdot P_{о.ж.п.}},$$

где:

$P_{о.ж.п.}$  - общая площадь жилых помещений (помещений) в многоквартирных домах, 32400 м<sup>2</sup>;

$P_y$  - расходы на управление многоквартирными домами, 236622 руб.

Таким образом, плата за управление многоквартирным домом на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений (помещений), составила 0,6 руб./м<sup>2</sup> в месяц.

7.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, из расчета на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений (помещений), определяется по следующей формуле:

$$P_{с.ит.р.} = \frac{P_{с.ит.р.}}{12 \cdot P_{о.ж.п.}},$$

где:

$P_{о.ж.п.}$  - общая площадь жилых помещений (помещений) в многоквартирных домах, 32400 м<sup>2</sup>;

$P_{с.ит.р.}$  - расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, 4127533,6 руб.

Таким образом, плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений (помещений), составила 10,62 руб./м<sup>2</sup> в месяц.

7.3. Плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, из расчета на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений (помещений), определяется по следующей формуле:

$$P_{кр.} = \frac{P_{кр.}}{12 \cdot T \cdot P_{о.ж.п.}},$$

где:

$P_{о.ж.п.}$  - общая площадь жилых помещений (помещений) в многоквартирных домах, 32400 м<sup>2</sup>;

$P_{к.р.}$  - расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, 112796349 руб.;

$T$  - период времени между капитальными ремонтами, 30 лет.

Таким образом, плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений (помещений), составила 9,67 руб./м<sup>2</sup> в месяц.

7.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, из расчета на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений (помещений), определяется по следующей формуле:

$$P_{с.ир.ж.п.} = P_y + P_{с.ит.р.} + P_{к.р.},$$

где:

$P_y$  - плата за управление многоквартирным домом, 0,6 руб./м<sup>2</sup> в месяц;

$P_{с.ит.р.}$  - плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 10,62 руб./м<sup>2</sup> в месяц;

$P_{к.р.}$  - плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 9,67 руб./м<sup>2</sup> в месяц.

Таким образом, плата за содержание и ремонт жилого помещения на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений (помещений), составила 20,9 руб./м<sup>2</sup> в месяц.

Общая сумма платежа за содержание и ремонт жилого помещения составит для гражданина, проживающего в:

- однокомнатной квартире, общей площадью 40 м<sup>2</sup> - 836 руб./м<sup>2</sup> в месяц;
- двухкомнатной квартире, общей площадью 50 м<sup>2</sup> - 1 045 руб./м<sup>2</sup> в месяц;
- трехкомнатной квартире, общей площадью 60 м<sup>2</sup> - 1 254 руб./м<sup>2</sup> в месяц.

7.5. Если расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг) превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, гражданам оказывается социальная помощь. Эта помощь предоставляется в виде субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации [«О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»](#).