

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ОМСКА
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ

Информационное письмо
о применении постановления Администрации города Омска
от 30 ноября 2021 года № 733-п «О плате за содержание жилого помещения»

На основании статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

В рамках полномочий, предоставленных органам местного самоуправления Жилищным кодексом, принято постановление Администрации города Омска от 30 ноября 2021 года № 733-п «О плате за содержание жилого помещения», устанавливающее размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (часть 3 статьи 156 Жилищного кодекса), а также для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы (часть 4 статьи 158 Жилищного кодекса).

При расчете размера платы использован минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290, применяемый в обязательном порядке в случае заключения договора управления или договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за содержание жилого помещения, установленный постановлением № 733-п, рассчитан в среднем по городу Омску и дифференцирован для домов с разной степенью благоустройства. Расчет платы за содержание жилого помещения произведен методом индексации с использованием индекса потребительских цен в соответствии с Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов (на 2022 год – 104,3 процента) и роста минимального размера оплаты труда (МРОТ) на 2022 год к уровню 2021 года – 108,58 процента. При этом рост МРОТ применяется только при индексации расходов по зарплатоемким видам работ.

Определить предельный индекс изменения размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, в городе Омске равным 108,2 процента, что соответствует максимальному росту размера платы за

содержание жилого помещения в 2022 году к размеру платы за содержание жилого помещения, установленной на 2021 год.

Расходы на управление многоквартирным домом включают в себя следующие мероприятия.

Расходы на организацию работ по содержанию и ремонту общего имущества (строка 1.1). Мероприятия, которые должна осуществлять управляющая организация в целях управления многоквартирным домом, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416.

Расходы на организацию работ по предоставлению коммунальных услуг в жилом помещении (строка 1.2) несут только те управляющие организации, которые самостоятельно осуществляют деятельность по расчету, начислению и сбору платы за коммунальные услуги по единой квитанции. Соответственно, только в этом случае управляющие организации вправе включать в размер платы за содержание жилого помещения стоимость работ по организации предоставления коммунальных услуг в жилом помещении.

Расходы на организацию работ по расчету платы за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (строка 1.3) несут управляющие организации, которые осуществляют расчет, начисление и сбор платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на общедомовые нужды.

Расходы на организацию работ по предоставлению информации в электронном виде (строка 1.4) включены в плату за содержание жилого помещения на основании требований федерального законодательства о размещении управляющей организацией большого объема информации в телекоммуникационной сети «Интернет» (статьи 47.1, 155, 161, 162, 164 Жилищного кодекса, Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»).

Расходы на содержание общего имущества рассчитаны в соответствии с действующими нормативными актами по эксплуатации жилищного фонда, нормированию трудовых и материальных ресурсов. Стоимость услуг по содержанию общего имущества включает в себя расходы на заработную плату работников, непосредственно оказывающих услугу, отчисления во внебюджетные фонды с начисленной заработной платы (Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования, страховые взносы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний), расходы на материалы и инвентарь, НДС.

По строке 2.1.1 отражены расходы на услуги по проверке управляющей организацией технического состояния фундаментов, подвалов, стен, перекрытий, балок, ригелей, лестниц, крыш, выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих и ненесущих конструкций, нарушений отделки фасадов, внутренней отделки многоквартирных домов, проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, работоспособности фурнитуры в помещениях, относящихся к общему имуществу. По результатам проведенного осмотра

конструктивных элементов здания составляется акт осмотра. При наличии повреждений и нарушений при необходимости разрабатывается план восстановительных работ.

По строке 2.1.2 отражены расходы на работы по очистке кровли от снега и скалывание сосулек. Если фактические расходы управляющей организации превышают сумму, предусмотренную структурой платы, финансирование данных работ может производиться по согласованию с собственниками помещений из иных источников финансирования.

По строке 2.2.1 отражены расходы на содержание мусоропроводов и мусороприемных камер, удаление мусора из мусороприемных камер.

По строке 2.2.2 отражены расходы на техническое обслуживание инженерных систем, в том числе:

- обследование систем вентиляции (для домов с системами дымоудаления (приложение № 1 к постановлению № 733-п) дополнительно включены расходы на обслуживание таких систем);

- проведение общих и частичных осмотров систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения;

- подготовку системы отопления к сезонной эксплуатации (испытания на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления, проведение пробных пусконаладочных работ, удаление воздуха из системы отопления, промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений);

- осмотр линий электрических сетей и оборудования, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, проверка изоляции электропроводки и ее укрепление. В соответствии с приказом Минэнерго Российской Федерации от 13 января 2003 года № 6 «Об утверждении Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» измерение сопротивления изоляции проводов проводится один раз в три года, в связи с чем расходы на измерение сопротивления изоляции приняты в расчет платы в размере 1/3 от потребности. Соответственно, для оказания данной услуги денежные средства должны накапливаться в течение трех лет. При проведении измерения сопротивления изоляции в соответствии с нормативными сроками накопленная сумма будет использована полностью.

Отдельной строкой 2.2.3 выделены расходы на обслуживание механического или полуавтоматического общедомового прибора учета тепловой энергии. В связи с тем, что в городе Омске количество установленных в многоквартирных домах автоматических общедомовых приборов учета тепловой энергии незначительно, а стоимость их обслуживания намного больше, расчет стоимости обслуживания общедомовых приборов учета произведен без учета автоматических приборов учета. При наличии в многоквартирном доме автоматического общедомового прибора учета тепловой энергии стоимость его обслуживания определяется договором, заключенным с организацией, обслуживающей такие приборы учета.

По строке 2.2.4.1 отражены расходы на работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы внутридомового газового оборудования в соответствии с постановлением правительства Российской Федерации от 14 мая

2013 года № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

Расходы на проведение работ по техническому диагностированию внутридомового газового оборудования (строка 2.2.4.2) включаются в состав платы за содержание жилого помещения по индивидуальному расчету по многоквартирным домам, в которых проведение данных работ необходимо в соответствии с требованиями нормативных правовых актов в сфере обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового газового оборудования.

Обязанность по своевременному заключению возмездных договоров со специализированными организациями на проведение работ по техническому диагностированию в отношении указанного газового оборудования возложена на управляющие организации в силу требований Постановления №410.

По строке 2.2.5 отражены расходы на работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов.

Расходы на работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов, включают в себя расходы на проведение осмотров, техническое, аварийно-диспетчерское обслуживание и техническое освидетельствование лифтов. В случае необходимости проведения диагностического обследования лифтов, отработавших нормативный срок службы, расходы на данные работы возмещаются из иных источников финансирования по согласованию между собственниками помещений и управляющей организацией. Расчет расходов на комплексное обслуживание лифтов произведен исходя из наличия одного лифта в подъезде. Если в подъезде имеется два лифта, стоимость их обслуживания в структуре платы должна быть скорректирована.

По строке 2.2.6 отражены расходы на страхование лифтов в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте».

По строке 2.3.1 отражены расходы на влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, влажную протирку подоконников, перил, дверей, мытье окон.

По строке 2.3.2 отражены расходы на дератизацию и дезинсекцию. Данные услуги предоставляются специализированными организациями по договору, заключенному с управляющей организацией. В расчет платы за содержание жилого помещения включена средняя стоимость данных услуг, определенная договорами.

По строке 2.3.3 отражены расходы на содержание придомовой территории в летний и зимний периоды, в том числе асфальтированной территории, территории без покрытия, газона, контейнерной площадки.

По строкам 2.3.4 отражены расходы на организацию мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передаче в специализированные организации.

По строке 2.3.5 отражены расходы на следующие работы по обеспечению требований пожарной безопасности: осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.

По строке 2.3.6 отражены расходы на обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение аварийных заявок населения.

Расходы на текущий ремонт.

Расходы на текущий ремонт в плату за содержание жилого помещения включены расчетно.

Плата за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Расходы на оплату холодной воды, горячей воды, водоотведения, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, включаются в состав платы за содержание жилого помещения по индивидуальному расчету в случае заключения договора управления многоквартирным домом.

В приложении к настоящему информационному письму представлена информация о перечне и периодичности услуг и работ, включенных в структуру платы за содержание жилого помещения, установленную постановлением № 733-п.

В соответствии с действующим законодательством состав общего имущества в многоквартирном доме указывается в договоре управления (договоре оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества). Если в доме имеются и включены в состав общего имущества печи, камины, индивидуальные тепловые пункты, коллекторы, антенны, домофоны, зеленые насаждения и элементы благоустройства и иные объекты, относящиеся к общему имуществу, то расходы на их содержание должны быть дополнительно включены в состав платы за содержание жилого помещения.

Исполняющий обязанности
директора департамента

М.Ю. Щелконогов

ИНФОРМАЦИЯ

о периодичности услуг и работ, учтенных в размере платы за содержание жилого помещения, установленном постановлением Администрации города Омска 30 ноября 2021 года № 733-п «О плате за содержание жилого помещения»

№ п/п	Наименование услуг, работ	Периодичность
1	2	3
	Содержание и ремонт жилого помещения, в том числе:	
1	управление многоквартирным домом:	
1.1	организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	постоянно
1.2	организация работ по предоставлению коммунальных услуг потребителям в жилых помещениях	постоянно
1.3	организация работ по расчету платы за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	постоянно
1.4	организация работ по предоставлению информации в электронном виде	постоянно
2	содержание общего имущества:	
2.1	работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, подвалов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов), в том числе:	
2.1.1	проверка состояния, выявление повреждений, в том числе:	
	проверка технического состояния видимых частей фундаментов	2 раза в год
	проверка состояния помещений подвалов, проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	2 раза в год
	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	2 раза в год
	выявление повреждений стен, выявление несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами	2 раза в год
	выявление наличия трещин, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры в перекрытиях и покрытиях	2 раза в год

	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, выявление поверхностных отколов балок (ригелей) перекрытий и покрытий	2 раза в год
	проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год
	визуальный осмотр состояния несущей конструкции кровли	2 раза в год
	проверка состояния лестниц, выявление наличия повреждений, проверка надежности крепления ограждений	2 раза в год
	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год
	контроль состояния информационных знаков	2 раза в год
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год
	контроль состояния крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год
	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками	2 раза в год
	проверка состояния внутренней отделки	2 раза в год
	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу	2 раза в год
2.1.2	очистка кровли от снега и скалывание сосулек	2 раза в год
2.2	работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	
2.2.1	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов:	
	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	2 раза в месяц
	удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
	влажное подметание пола мусороприемных камер	ежедневно
	мытьё стен и пола с помощью шланга	1 раз в 2 суток

	мойка сменных переносных мусоросборников с помощью шланга	1 раз в 3 суток
	дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
	дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
	уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
2.2.2	техническое обслуживание систем вентиляции, водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения, электрооборудования	
	техническое обслуживание вентиляционных каналов и шахт	3 раза в год
	осмотр системы центрального отопления	1 раз в год
	консервация системы отопления	1 раз в год
	осмотр водопровода, канализации и ГВС	2 раза в год
	частичные осмотры систем водоснабжения, водоотведения, отопления	3 раза в месяц
	проверка состояния устройств теплоснабжения в чердачных и подвальных помещениях	1 раз в год
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расходы) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	ежедневно
	контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.д.)	4 раза в месяц
	проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
	промывка фильтров (грязевиков)	2 раза в год
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
	рабочая проверка системы отопления в целом. Осмотр трубопровода с отметкой дефектных мест. Спуск воды из трубопровода и устранение дефектов	1 раз в год
	окончательная проверка при сдаче системы	1 раз в год
	проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	1 раз в год
	сварочные работы на системах водоснабжения, отопления	3 раза в год
	удаление воздуха из системы отопления	1 раз в год
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозийных отложений	1 раз в год
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования	2 раза в год

	мелкий ремонт электропроводки, проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	2 раза в год
	измерение сопротивления изоляции	1 раз в 3 года
	осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	2 раза в год
2.2.3	обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии	1 раз в месяц
2.2.4.1	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы внутридомового газового оборудования	1 раз в год
2.2.4.2	работы, по техническому диагностированию внутридомового газового оборудования <*>	единовременно
2.2.5	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов	
	осмотры	ежедневно
	техническое обслуживание лифта	ежемесячно
	аварийно-диспетчерское обслуживание	постоянно
	техническое освидетельствование лифта	1 раз в год
2.2.6	страхование лифтов	в течение года
2.3	работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	
2.3.1	уборка помещений, входящих в состав общего имущества, влажная протирка подоконников, перил, дверей, мытье окон	
	сухая уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю
	влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
	влажная протирка перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, дверей	1 раз в год
	мытьё окон	2 раза в год
2.3.2	дератизация, дезинсекция	
	дератизация	6 раз в год
	дезинсекция	2 раза в год
2.3.3	очистка придомовой территории (в холодный период года - очистка от снега, льда, наледи, посыпка песком, в теплый период года - подметание и уборка придомовой территории от мусора, очистка урн), уборка контейнерных площадок, уборка и выкашивание газонов	
	в холодный период года:	
	сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от	через 3 часа во

	снега и льда при наличии колебности свыше 5 см	время снегопада
	очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпка песком	1 раз в 3 суток во время гололеда
	очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	в теплый период года:	
	подметание территории с усовершенствованным покрытием	1 раз в 2 суток
	уборка территорий без покрытия от листьев, сучьев, мусора	1 раз в месяц
	очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	1 раз в месяц
	выкашивание газонов	3 раза в год
2.3.4	организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	накопление - постоянно, вывоз - не реже 1 раза в 6 месяцев
2.3.5	работы по обеспечению требований пожарной безопасности: осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов	2 раза в год
2.3.6	обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение аварийных заявок населения	постоянно
3	текущий ремонт	в течение года
4	плата за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	ежемесячно

<*> - для многоквартирных домов, в которых проведение данных работ необходимо в соответствии с требованиями нормативных правовых актов в сфере обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового газового оборудования.