



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СОСНОВОБОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29/05/2015 № 1479

О внесении изменений в постановление администрации Сосновоборского городского округа от 01.04.2015 № 1034 «Об утверждении Порядка установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области»

В целях реализации полномочий органов местного самоуправления, предусмотренных частью 3 статьи 156, частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения совета депутатов Сосновоборского городского округа от 25.03.2015 № 43 «О реализации полномочий органов местного самоуправления городского округа в части установления размера платы за содержание и ремонт жилых помещений на территории муниципального образования Сосновоборский городской округ», администрация Сосновоборского городского округа **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести изменения в постановление администрации Сосновоборского городского округа от 01.04.2015 № 1034 «Об утверждении Порядка установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области»:

1.1. Утвердить Порядок установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области в новой редакции (Приложение).

2. Общему отделу администрации (Тарасова М.С.) обнародовать настоящее постановление на электронном сайте городской газеты «Маяк».

3. Пресс-центру администрации (Арибжанов Р.М.) разместить настоящее постановление на официальном сайте Сосновоборского городского округа.

4. Постановление вступает в силу со дня официального обнародования.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Воробьева В.С.

Глава администрации
Сосновоборского городского округа

В.Б.Садовский

ПОРЯДОК
установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения
на территории муниципального образования Сосновоборский городской округ
Ленинградской области

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет процедуру установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме и для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - размер платы за содержание и ремонт жилого помещения) в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

1.2. Порядок разработан в соответствии с частью 3 статьи 156 ЖК РФ, частью 4 статьи 158 ЖК РФ, решением совета депутатов Сосновоборского городского округа от 25.03.2015 №43 «О реализации полномочий органов местного самоуправления городского округа в части установления размера платы за содержание и ремонт жилых помещений на территории муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области», постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила), постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. N290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

1.3. Целью настоящего Порядка является:

- установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, не принявших решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на их общем собрании;

- установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

- соблюдение совместных интересов собственников и лиц, управляющих многоквартирными домами в установлении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения согласно ЖК РФ;

- достижение баланса интересов нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, и лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, обеспечивающего доступность этих услуг, работ для потребителей;

- обеспечение комфортных и безопасных условий проживания в многоквартирном доме, в отношении которого устанавливается размер платы.

1.4. В соответствии с настоящим Порядком применяются следующие понятия:

- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - плата, включающая в себя плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, работы и услуги по управлению многоквартирным домом, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения;

- заявитель - управляющая организация, обслуживающая многоквартирный дом, в котором собственники не приняли решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме;

- предложение управляющей организации- предложение управляющей организации общему собранию собственников многоквартирного дома о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, содержащее перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемые в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома. Перечень обязательных работ и услуг содержит наименование работ или услуг, объем, качество, периодичность выполнения работ или оказания услуг и их стоимость;

- государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

- муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

1.5. В соответствии с настоящим Порядком орган местного самоуправления (далее – ОМС) устанавливает:

- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом предложений управляющей организации для собственников помещений в многоквартирном доме, не принявших решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на их общем собрании;

- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей по договорам найма жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов как для групп многоквартирных домов, так и отдельно для каждого многоквартирного дома, в котором есть такие жилые помещения.

2. Порядок установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

2.1. Порядок установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, не принявших решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на их общем собрании

2.1.1. Заявление об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме (далее – заявление) подается заявителем в администрацию Сосновоборского городского округа. Рассматривает заявление Комитет по управлению жилищно-коммунального хозяйства администрации Сосновоборского городского округа (далее – Комитет по управлению ЖКХ).

2.1.2. Заявитель представляет заявление по форме согласно Приложению 1 к настоящему Порядку. К нему должны быть приложены следующие документы:

1) копия протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, проведенного в соответствии с требованиями ЖК РФ путем

совместного присутствия собственников помещений в данном доме (в очной форме), содержащего сведения о непринятии решения об установлении предложенного управляющей организацией размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

2) копия протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, проведенного в соответствии с требованиями ЖК РФ путем проведения заочного голосования, содержащего сведения о непринятии решения об установлении предложенного управляющей организацией размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (представляется при отсутствии кворума при проведении голосования в очной форме);

3) приложения к протоколам, указанным в пп.1-2 п.2.1.2. настоящего Порядка:

- реестр собственников помещений в многоквартирном доме (представителей собственников);

- сообщение (уведомление) о проведении общего собрания собственников помещений;

- подтверждение вручения сообщений (уведомлений) о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме надлежащим образом в соответствии с ЖК РФ;

- список регистрации собственников помещений, присутствовавших на общем собрании;

- доверенность представителя собственника помещения;

- копии решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование в повестку дня на общем собрании собственников, проводимом в форме заочного голосования;

4) предлагаемое заявителем предложение по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений многоквартирного дома;

5) перечень и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, включаемых в плату за содержание и ремонт жилого помещения;

6) выписку из технической характеристики многоквартирного дома по форме согласно Приложению 2 к настоящему Порядку;

7) копия договора управления многоквартирного дома;

8) копии договоров управляющей организации с организациями, оказывающими услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, включаемые в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения;

9) гарантийное письмо за подписью руководителя и главного бухгалтера управляющей организации об отсутствии в отношении него осуществления процедуры ликвидации, реорганизации или банкротства.

2.1.3. Руководитель организации, подавшей заявление об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, несет персональную ответственность за достоверность представленных материалов.

2.1.4. Комитет по управлению ЖКХ в течение 10 календарных дней, с момента получения заявления об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме с приложением всех документов, указанных в п.2.1.2. настоящего Порядка, проверяет полноту предоставленных документов.

2.1.5. При выявленных несоответствиях представленных документов требованиям нормативных правовых актов Российской Федерации и настоящего Порядка, документы возвращаются заявителю на доработку. Срок рассмотрения документов, указанный в п.2.1.4 настоящего Порядка продлевается до даты устранения всех замечаний.

2.1.6. Администрация отказывает в установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в следующих случаях:

- отсутствия полномочий у ОМС по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения согласно части 4 статьи 158 ЖК РФ;
- несоответствия представленных заявителем документов требованиям законодательства и настоящего Порядка;
- выявления недостоверной информации, представленной для обоснования размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- если заявитель находится в стадии реорганизации, ликвидации или банкротства;
- невозможности прочтения документов (наличия помарок, пробелов, плохо печатанных символов и исправлений).

При наличии оснований для отказа в установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения Комитет по управлению ЖКХ письменно уведомляет заявителя об отказе в установлении размера платы с указанием оснований отказа.

2.1.7. В случае предоставления полного пакета документов (согласно п.2.1.2.) и отсутствия замечаний Комитет по управлению ЖКХ в течении 1 рабочего дня направляет документы на рассмотрение в Комиссию по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Сосновоборского городского округа Ленинградской области (далее – Комиссия).

2.1.8. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается постановлением администрации Сосновоборского городского округа с учетом рекомендаций Комиссии.

2.1.9. При наличии полного пакета документов, предусмотренных п. 2.1.2. настоящего Порядка срок установления ОМС размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не должен превышать 30 дней с момента поступления заявления об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме. В случае указанного в п.2.1.5. настоящего Порядка срок рассмотрения заявления об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме продлевается до даты устранения всех замечаний.

2.2. Порядок установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилого помещения, принадлежащего государственному или муниципальному фонду

2.2.1. В Комитет по управлению ЖКХ администрации Сосновоборского городского округа для установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилого помещения, принадлежащего государственному или муниципальному фонду (далее - нанимателей) направляется заявление, заполненное в произвольной форме от:

- собственника государственного или муниципального жилищного фонда;
- лица, уполномоченного действовать от имени собственника государственного или муниципального жилищного фонда;
- управляющей организации, с которой собственник государственного или муниципального жилищного фонда заключил договор на управление многоквартирным домом.

2.2.2. К заявлению об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилого помещения, должны быть приложены следующие документы:

- 1) подтверждение о передачи многоквартирных домов в управление управляющей организации;
- 2) подтверждение принадлежности многоквартирных домов к государственному или муниципальному фонду;
- 3) копия договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией;
- 4) выписка из технической характеристики многоквартирного дома по форме согласно Приложению 2 к настоящему Порядку.

2.2.3. Комитет по управлению ЖКХ в течение 10 календарных дней с момента получения заявления об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилого помещения с приложением всех документов, указанных в п.2.2.2. настоящего Порядка проверяет полноту предоставленных документов.

2.2.4. При выявленных несоответствиях представленных документов требованиям нормативных правовых актов Российской Федерации и настоящего Порядка, документы возвращаются на доработку. Срок рассмотрения документов, указанный в п.2.2.3 настоящего Порядка продлевается до даты устранения всех замечаний.

2.2.5. Администрация отказывает в установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилого помещения в следующих случаях:

- отсутствия полномочий у ОМС по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения согласно части 3 статьи 156 ЖК РФ;
- несоответствия представленных заявителем документов требованиям законодательства и настоящего Порядка;
- выявления недостоверной информации, представленной для обоснования размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- невозможности прочтения документов (наличия помарок, пробелов, плохо пропечатанных символов и исправлений).

При наличии оснований для отказа в установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилого помещения Комитет по управлению ЖКХ в течение 3 рабочих дней письменно уведомляет об отказе с указанием оснований отказа.

2.2.6. При наличии полного пакета документов, предусмотренных п. 2.2.2. настоящего Порядка срок установления ОМС размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилого помещения не должен превышать 30 дней с момента поступления заявления. В случае указанного в п.2.2.4. настоящего Порядка срок рассмотрения заявления об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилого помещения продлевается до даты устранения всех замечаний.

2.2.7. Для установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей Комитет по управлению ЖКХ в течение 10 календарных дней с момента получения заявления, указанного в п.2.2.1. настоящего Порядка:

1) соотносит многоквартирный дом, указанный в заявлении согласно п.2.2.1. настоящего Порядка, к одной из нижеперечисленных групп многоквартирных домов, чьи качественные характеристики и степень благоустройства аналогичны:

I группа –многоквартирный жилой дом со всеми видами благоустройства, без лифтов и мусоропроводов;

II группа –многоквартирный жилой дом со всеми видами благоустройства с мусоропроводами и без лифтов;

III группа –многоквартирный жилой дом со всеми видами благоустройства, с лифтами и без мусоропроводов;

IV группа -многоквартирный жилой дом со всеми видами благоустройства, с лифтами и мусоропроводами.

Под благоустройством понимается многоквартирный дом, оборудованный электроснабжением, централизованным отоплением, с централизованным холодным и горячим водоснабжением, с внутридомовой системой канализации, присоединенной к централизованным сетям водоотведения, ванной, газоснабжением (газовая плита) или стационарными электроплитами.

2) собирает сведения от организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории муниципального образования Сосновоборский городской округ об установленном размере платы на 1 кв.м. общей площади жилого помещения по состоянию на отчетную дату по одной из групп многоквартирного дома по форме согласно Приложению 3 к настоящему Порядку.

3) устанавливает размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилого помещения путем расчета среднего значения размера платы на 1 кв.м. общей площади жилого помещения ($T_{ср}$), на основании представленных сведений, указанных в пп.2 п.2.2.7 настоящего Порядка.

2.2.8. Для нанимателей, проживающих в коммунальной квартире и/или в общежитии, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

$$P_{жi} = S_{жi} / (S_{ж1} + S_{ж2} + \dots + S_{жn}) \times S_{об} \times T_{ср},$$

где:

$P_{жi}$ - размер платы за содержание и ремонт i -того жилого помещения (руб.);

$S_{жi}$ - жилая площадь i -той комнаты в коммунальной квартире (кв. м);

$S_{ж1}, 2, \dots, n$ - суммарная жилая площадь комнат в коммунальной квартире (кв. м);

$S_{об}$ - общая площадь коммунальной квартиры (кв. м);

$T_{ср}$ - среднее значение размера платы на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в месяц по состоянию на отчетную дату (руб.).

2.2.9. Для нанимателей жилого помещения в многоквартирном доме, в котором собственники приняли решение по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на их общем собрании, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения равен размеру платы для собственников данного многоквартирного дома.

2.2.10. В случае предоставления полного пакета документов согласно п.2.2.2. настоящего Порядка и отсутствия замечаний Комитет по управлению ЖКХ в течении 1 рабочего дня направляет документы на рассмотрение в Комиссию по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Сосновоборского городского округа Ленинградской области (далее – Комиссия).

2.2.11. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилого помещения устанавливается постановлением администрации Сосновоборского городского округа с учетом рекомендаций Комиссии.

3.Срок действия размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

3.1. Срок действия размера платы за содержание и ремонт жилого помещения конкретного многоквартирного дома не может быть менее одного года, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.2. По истечении 1 года ОМС индексирует размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилого помещения на величину уровня инфляции в среднегодовом исчислении, определенного федеральным законом Российской Федерации о федеральном бюджете на соответствующий год.

**Заявление об установлении
размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**

Просим установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу:

_____, в связи с тем, что собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании, проведенном «___» _____ 20__ года, не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

К заявлению прилагаем следующие документы:

- 1)...
- 2).....
- 3).....
- 4)...
- 5)...
- 6)....
- 7)...

(дата)

(подпись)

(расшифровка подписи)

**Выписка их технической характеристики многоквартирного дома,
расположенного по адресу:**

№	Наименование характеристики	Информация	Примечание
1	Год постройки		год
2	Количество этажей		ед.
3	Количество подъездов		ед.
4	Количество квартир		ед.
5	Количество лицевых счетов		ед.
6	Общая площадь дома, всего:		кв.м.
6.1	в т.ч. жилая площадь		кв.м.
6.2	т.ч. нежилая площадь		кв.м.
7	Места общего пользования, всего:		кв.м.
7.1	в т.ч. лестничные клетки и марши		кв.м.
7.2	в т.ч. коридоры мест общего пользования		кв.м.
8	Окна в подъезде		шт./кв.м.
9	Двери входные		шт./кв.м.
10	Отопительные приборы на лестничной клетке		шт.
11	Общая площадь земельного участка, всего:		кв.м.
11.1	в т.ч. с усовершенствованным покрытием		кв.м.
11.2	в т.ч. газоны		кв.м.
11.3	в т.ч. без покрытия		кв.м.
12	Площадь придомовой территории, всего:		кв.м.
12.1	в т.ч. с усовершенствованным покрытием		кв.м.
12.2	в т.ч. газоны		кв.м.
12.3	в т.ч. без покрытия		кв.м.
13	Лифт		шт.
14	Мусорокамера		шт.
15	Подвал (цокольный этаж)		шт./кв.м.
16	Чердак (технический этаж)		шт./кв.м.
17	Теплоузел		шт.

 (дата)

(подпись)

(расшифровка подписи)

**Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей
на 1 кв.м общей площади жилого помещения**

№п/п	Наименование работ и услуг	Размер платы на 1 кв.м общей жилой площади (с НДС, в руб.)
1	Эксплуатация и обслуживание конструктивных элементов	
2	Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома	
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества и придомовой территории	
4	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
5	Расходы на расчетно-кассовое обслуживание	
	ИТОГО	