МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

08.07.2024 № 93-РВ

г. Красногорск

Об утверждении Методических рекомендаций по определению размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, нормативов численности персонала, занятого на работах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, на территории Московской области

В целях реализации статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и в соответствии с пунктом 11 Положения о Министерстве жилищно-коммунального хозяйства Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 03.10.2013 № 787/44 «Об установлении штатной численности и утверждении Положения о Министерстве жилищно-коммунального хозяйства Московской области»:

1. Утвердить прилагаемые Методические рекомендации по определению размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, нормативов численности персонала, занятого на работах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, на территории Московской области.

2. Организационному управлению Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области обеспечить размещение (опубликование) настоящего распоряжения на официальном сайте Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области в Интернет-портале Правительства Московской области (www.mosreg.ru).

3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Министр
жилищно-коммунального
хозяйства Московской области А.А. Велиховский

УТВЕРЖДЕНЫ
распоряжением Министерства
жилищно-коммунального хозяйства
Московской области
от 08.07.2024 № 93-РВ

Методические рекомендации
по определению размера платы за содержание жилого помещения
в многоквартирном доме, нормативов численности персонала, занятого
на работах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме,
на территории Московской области

I. Перечень нормативных правовых актов

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс);

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая);

постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила № 491);

постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее – Минимальный перечень № 290);

постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Правила № 416);

постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.04.2018 № 213/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по установлению 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, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы» (далее – Методические рекомендации № 213/пр);

приказ Министерства энергетики Российской Федерации от 12.08.2022 № 811 «Об утверждении Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей электрической энергии»;

постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Правила и нормы № 170);

постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 № 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;

приказ Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу Российской Федерации от 09.12.1999 № 139 «Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда» (далее – Рекомендации № 139);

приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства российской Федерации от 23.03.2020 № 154/пр «Об утверждении Типовых отраслевых норм численности работников водопроводно-канализационного хозяйства» (далее – Приказ № 154/пр);

закон Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства Московской области» (далее – Закон № 191/2014-ОЗ);

распоряжение Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 20.02.2023 № 23-РВ «Об утверждении регламента технического обслуживания лифтов в многоквартирных домах Московской области» (далее – Распоряжение № 23-РВ);

распоряжение Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 22.09.2022 № 271-РВ «О внесении изменений в распоряжение Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 30.10.2015 № 255-РВ «Об утверждении стандартов по управлению многоквартирными домами в Московской области» (далее – Распоряжение № 271-РВ);

распоряжение Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 04.10.2016 № 192-РВ «Об утверждении Единого порядка взаимодействия и информационного обмена единого информационно-расчетного центра с организациями, органами исполнительной власти и местного самоуправления Московской области в рамках организации начислений и сбора

платы за жилые помещения, коммунальные и иные услуги» (далее – Распоряжение № 192-РВ);

распоряжение главного управления содержания территорий Московской области от 17.04.2023 № 30-Р «Об утверждении Порядка определения расходов на содержание прилегающей к многоквартирному дому территории» (далее – Распоряжение № 30-Р);

приказ Федеральной службы по тарифам Российской Федерации от 27.12.2013 № 269-э/8 «Об утверждении Методических рекомендаций о правилах расчета стоимости технического обслуживания и ремонта внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

II. Общие положения, принятые определения и условные обозначения

1. Настоящие Методические рекомендации по определению размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на территории Московской области (далее – Методические рекомендации) предназначены для определения платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. м общей площади жилого и нежилого помещения.

Методические рекомендации разработаны в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и могут применяться органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области.

2. В настоящих Методических рекомендациях используются следующие основные определения и условные обозначения:

хозяйственный способ выполнения работ, оказания услуг – выполнение работ собственными силами, без привлечения подрядных организаций;

подрядный способ выполнения работ, оказания услуг – выполнение работ организацией, привлекаемой управляющей организацией на основании договора гражданско-правового характера;

ЖБО – жидкие бытовые отходы;

УО – управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом;

ЕПД – единый платежный документ;

ЕИРЦ – единый информационно-расчетный центр;

НДС – налог на добавленную стоимость;

ФОТ – фонд оплаты труда;

МФЦ – многофункциональный центр;

норматив численность персонала – норматив численность персонала, занятых содержанием общего имущества в многоквартирном доме.

Термины, используемые в Методических рекомендациях, соответствуют определениям, приведенным в нормативных правовых актах Российской Федерации.

III. Порядок и условия определения размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме

3. Нормы действующего законодательства, определяющие требования к установлению размера платы за содержание жилого помещения:

размер платы должен определять расходы по каждому многоквартирному дому (часть1 статьи156 Жилищного кодекса);

плата за содержание жилого помещения и размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ (пункт 35 Правил № 491).

Расчет размера платы за содержание жилого помещения определяется из наиболее типичного состава работ и услуг для каждого типа многоквартирного дома.

В результате произведения расчета должен быть определен такой размер платы, который позволил бы покрыть УО расходы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также расходы по управлению конкретным многоквартирным домом при условии выполнения перечня работ и услуг, согласно Минимального перечня № 290.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может отличаться от типового в сторону расширения состава работ и услуг и увеличения их периодичности. В такой перечень работ и услуг могут включаться дополнительные работы, предусмотренные для повышенного комфорта проживания, улучшенного санитарного состояния придомовой территории и мест общего пользования многоквартирного дома и т.п.

Согласно статье 154 Жилищного кодекса плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за:

работы и услуги по управлению многоквартирным домом;

содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Необходимо учитывать расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяемые в соответствии с частями 9.1 – 9.3 статьи 156 Жилищного кодекса, пунктами 29(1) – 29(5) Правил № 491.

4. Алгоритм расчета размера платы за работы (услуги) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме из расчета на 1 кв. м общей площади жилого и (или) нежилого помещения:

сбор исходных данных по многоквартирному дому;

определение типа многоквартирного дома;

определение перечня работ и услуг в соответствии с типом многоквартирного дома;

определение стоимости работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

определение стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме из расчета на 1 кв. м общей площади жилого и нежилого помещения в месяц.

5. Исходные данные для расчета размера платы работ (услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме из расчета на 1 кв. м общей площади жилого и нежилого помещения:

1) данные, содержащиеся в техническом паспорте многоквартирного дома:

срок эксплуатации;

этажность;

количество квартир;

количество проживающих;

общая площадь дома;

общая площадь жилых и нежилых помещений;

площадь лестничных площадок и маршей ниже трех этажей;

площадь лестничных площадок и маршей выше трех этажей;

площадь стен мест общего пользования;

убираемая площадь лифтовых кабин;

площадь чердака, подвала, кровли;

площадь придомовой территории;

наличие видов инженерного оборудования (лифты, системы дымоудаления, мусоропроводы и др.);

2) заработная плата работников, занятых на работах по содержанию общего имущества многоквартирного дома;

3) нормы затрат труда работников, нормы обслуживания;

4) периодичность выполнения работ.

6. Определение типа многоквартирного дома.

Тип многоквартирного дома рекомендуется определять исходя из его конструктивных и технических характеристик, степени благоустройства и перечня инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Тип многоквартирного дома определяет типовой перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Многоквартирные дома дифференцируются по их конструктивным и техническим характеристикам, степени благоустройства и перечню инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

7. Способы выполнения работ, услуг по обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома:

хозяйственный способ;

подрядный способ.

8. Методы формирования расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме:

затратный метод, заключающийся в определении расходов на основе норм и нормативов трудовых и материальных ресурсов (для отдельных видов работ, выполняемых как хозяйственным, так и подрядным способом);

метод сопоставления рыночных цен (для отдельных видов работ, выполняемых преимущественно подрядным способом при отсутствии норм и нормативов).

9. Перечень работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность их выполнения указаны в приложении 1 Распоряжения № 271-РВ.

10. Для расчета размера платы за аварийное, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме многоквартирные дома группируются в зависимости от их срока службы:

многоквартирные дома со сроком службы до 31 года;

многоквартирные дома со сроком службы от 31 до 71 года;

многоквартирные дома со сроком службы свыше 71 года.

11. Размер платы за содержание установленных в многоквартирном доме лифтов включает в себя расходы на проведение осмотров, техническое обслуживание и ремонт лифта, организацию системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, техническое освидетельствование лифта, в том числе после замены элементов оборудования, аварийного обслуживания, и определяется на основании договоров со специализированными организациями, рассчитанной ими в соответствии с Распоряжением № 23-РВ.

12. При определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме соответствующей этажности, необходимо учитывать расходы на содержание прилегающей к многоквартирному дому территории, включая содержание территории земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, участие в содержании прилегающей территории, границы которой определены на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным Законом № 191/2014-ОЗ. Расходы на содержание прилегающей к многоквартирному дому территории определяются в соответствии с Распоряжением № 30-Р.

13. Дополнительно к размеру платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме соответствующей этажности, необходимо учитывать расходы на потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме коммунальные ресурсы, определяемые в соответствии с частями 9.1 – 9.3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктами 29(1) – 29(5) Правил № 491.

IV. Определение размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме

14. Размер платы за содержание жилого помещения определяется сложением ставок на каждый вид работ на 1 кв. м жилого и нежилого помещения в месяц по формуле 1:

(формула 1)

$$РП = \sum_{i=1}^{m} СТ_i$$

где:

РП – размер платы за содержание жилого помещения по каждоиу типу многоквартирных домов, руб./м^2 в месяц;

i – виды работ от 1 до m;

СТi – средняя ставка за i-тую работу по типу домов, руб./м^2 в месяц, определяется по формуле 2:

(формула 2)

$$СТi = \frac{\sum_{j=1}^{n} ст_{ij}}{n}$$

где:

j – многоквартирный дом от 1 до n;

n – количество многоквартирных домов, принятых в расчет, ед.;

стij – ставка за i-тую работу по j-тому дому, руб./м^2 в месяц, определяется по формуле 3:

(формула 3)

$$ст_{ij} = \frac{Р_i \times V_i}{S_j * 12}$$

где:

Pi – расценка за i-тую работу, руб./ед.изм.;

Vi – объем i-той работы в j-том доме, в ед.изм.;

Sj – площадь жилых и нежилых помещений в j-то м доме;

12 – месяцев в году.

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

Расчет расценки (Pi) на работы по техническому обслуживанию, выполняемые хозяйственным способом (затратным способом), производятся по следующей формуле 4:

(формула 4)

$$Pi = (Н_{ЗТР}\ i * О_{ТР}\ i * (1+ НР\ i + СП\ i) + Мат\ i\ ) * (1+НДС)$$

где:

$Н_{ЗТР}$ i – норма времени на выполнение i-той работы, чел.час.;

$О_{ТР}$ i – тарифная ставка рабочего, выполняющего i-тую работу, соответствующего разряда, руб.;

НР i – процент накладных расходов;

СП i – процент нормативной прибыли;

Мат i – стоимость материалов, необходимые для выполнения i-той работы, руб.

Исходя из характеристик многоквартирного дома и расценок на каждый вид работ и услуг по обслуживанию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме определяются ставки на каждый вид работ по каждому многоквартирному дому на 1 кв. м жилого и нежилого помещения.

В рамках типов многоквартирных домов проводится усреднение ставок на каждый вид работ и услуг по обслуживанию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. м жилого и нежилого помещения.

15. Услуги по управлению многоквартирными домами:

управление многоквартирными домами;

претензионно-исковая деятельность и взыскание дебиторской задолженности;

услуги паспортной службы;

услуги за информационно-расчетное обслуживание.

1) управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

организация оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем таких услуг и работ, предусмотренным Минимальным перечнем № 290;

заключени договоров энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями, иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

организация проведения осмотров и обследований жилых зданий;

организация и планирование капитального ремонта многоквартирного дома;

иные услуги, предусмотренные разделом II Правил № 416.

Порядок расчета платы за управление многоквартирными домами:

определение средней площади жилых и нежилых помещений, находящихся в управлении одной УО;

определение численности работников, выполняющих функции по управлению многоквартирными домами (чел/тыс.м^2). Примерный перечень должностей, выполняющих функции по управлению многоквартирными домами, представлен в таблице.

Таблица

Примерный перечень должностей, выполняющих функции по управлению многоквартирными домами

№ п/п	Функция по управлению	Примерный перечень должностей
1	2	3
1	Общее руководство	руководитель службы заказчика и его заместители; главный бухгалтер, зам. главного бухгалтера, бухгалтер, инспектор по кадрам; секретарь-делопроизводитель; заведующий хозяйством
2	Технический контроль и планирование	руководитель подразделения, инженер, экономист
3	Контроль за техническим состоянием и использованием жилищного фонда и предоставлением жилищно - коммунальных услуг	руководитель подразделения, инженер, инспектор, техник
4	Диспетчерское обслуживание	
5	Финансово - экономическая деятельность	руководитель подразделения, экономист
6	Оплата жилищно - коммунальных услуг	руководитель подразделения, бухгалтер, кассир, контролер
7	Информационное и методическое обеспечение	руководитель подразделения, экономист, инженер, оператор
8	Договорно - правовая деятельность	руководитель подразделения, экономист, юрисконсульт

определение расходов на оплату труда с учетом средней заработной платы работников (тыс. руб.) и их численности;

определение отчислений на социальные нужды;

определение накладных расходов на аренду офиса, программное обеспечение, обслуживание компьютерной и оргтехники, выписки из Росреестра, оплату услуг банка, материалы и приборы, переезды;

определение нормативной прибыли УО;

определение расходов на уплату налога на прибыль;

учет расходов по НДС в размере 20% от стоимости услуг;

определение общей стоимости услуги по управлению исходя из площади жилых и нежилых помещений (тыс.м^2);

определение ставки за управление в месяц.

2) порядок расчета платы за услуги по ведению претензионно-исковой работы и взысканию дебиторской задолженности:

определение общего количества квартир (лицевых счетов) и соответствующей ей площади в многоквартирных домах;

определение нормы численности работников на претензионно-исковую работу и взыскание дебиторской задолженности на основании норм дел на одного человека, приведенных в пункте 35 Приказа № 154/пр.

Так, в соответствии с Приказом № 154/пр норма численности работников по данному функциональному направлению деятельности составляет:

взыскание дебиторской задолженности - 100 исков в месяц на 1 человека.

претензионно-исковая деятельность - 150 исков в месяц на 1 человека.

Таким образом, норма численности работников составляет 0,0167 человека на 1 иск, в том числе:

взыскание дебиторской задолженности - 0,0100 человека на 1 иск (1/100);

претензионно-исковая деятельность - 0,0067 человек на 1 иск (1/150).

определение количества лицевых счетов, не оплачивающих за жилищно-коммунальные услуги, (ед.) на основании общего количества лицевых счетов и процента лицевых счетов, не оплачивающих за жилищно-коммунальные услуги от общего числа лицевых счетов;

определение общей численности юристов, занятых в работе с неплательщиками, (чел.) путем умножения количества лицевых счетов, не оплачивающих за жилищно-коммунальные услуги, на норму времени на 1 иск;

определение расходов на оплату труда с учетом средней заработной платы одного юриста (тыс. руб.) и численности юристов;

определение отчисления на социальные нужды;

расчет накладных расходов на уплату невозвратных пошлин, программное обеспечение, рассылку СМС, почту, связь, транспортные расходы, компьютерную и оргтехнику, канцелярские товары;

определение прибыли УО;

определение расходов на уплату налогов;

учитываются расходы по НДС в размере 20% от стоимости услуг;

определение общей стоимости услуги по работе с должниками;

определение ставки за претензионно-исковую работу и взыскание дебиторской задолженности в месяц.

3) расходы на услуги паспортного стола определяются на основании средней ставки за оказание услуг паспортного стола (руб./м2), согласованной в договорах, заключенных УО и МФЦ, с учетом НДС 20%;

4) расчет платы за информационно-расчетное обслуживание производится на основании процента 2,16% (кроме того, НДС 20%) от совокупного размера собранных ЕИРЦ и УО платежей по ЕПД, определенного в Форме договора об организации расчетов за жилищно-коммунальные услуги, приведенной в риложении 35 к Единому порядку взаимодействия и информационного обмена единого информационно-расчетного центра с организациями, органами исполнительной власти и местного самоуправления Московской области в рамках организации начислений и сбора платы за жилые помещения, коммунальные и иные услуги, утвержденному Распоряжением № 192-РВ.

V. Индексация размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме

16. Во исполнение пункта 16 статьи 12 Жилищного кодекса приняты Методические рекомендаций № 213/пр.

В соответствии с пунктом 3.6. Методических рекомендаций № 213/пр плату за содержание жилого помещения в многоквартирном доме рекомендуется устанавливать на срок не более трех лет с возможностью проведения ее ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации.

Согласно пункту 4.1. Методических рекомендаций № 213/пр 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, рекомендуется определять равным индексу потребительских цен.

В договоре управления может быть предусмотрена индексация тарифов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в таком случае повторное принятие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется, так как такая индексация устанавливается соглашением сторон, а не односторонним волеизъявлением УО.

Индексация размера платы за содержание жилого помещения может производиться:

органами местного самоуправления при установлении 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;

УО, в случае если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о такой индексации самостоятельным решением или при принятии условий договора управления, содержащее такое условие.

17. Индексация размера платы за содержание жилого помещения может осуществляться органом местного самоуправления в соответствии с Методическими рекомендациями № 213/пр по формуле 5:

(формула 5)

$$РПi = РПi\text{-}1 * ИПЦi$$

где:

РПi – размер платы за содержание жилого помещения, рассчитываемый на регулируемый период (будущий год);

РПi-1 – размер платы за содержание жилого помещения, действующий в году, предшествующему регулируемому периоду;

ИПЦi – индекс потребительских цен, определяемый в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период, одобренном Правительством Российской Федерации (базовый вариант).

18. Индексация размера платы за содержание жилого помещения, производится УО, если:

договор, утвержден общим собранием собственников помещений;

собственниками помещений на общем собрании фактически принято решение, предоставляющее обществу право изменений (индексации) 1 раз в год платы за жилищные услуги (на содержание общего имущества в многоквартирном доме) в отсутствие ежегодного оформления изменений данной платы отдельными решениями общих собраний собственников;

в договоре указан порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги.

УО может производить индексацию размера платы за содержание жилого помещения, если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принято либо самостоятельное решение, либо при утверждении договора управления должны быть утверждены:

условие осуществления индексации размера платы за содержание жилого помещения;

алгоритм расчета размера платы с применением индексации;

размер платы за содержание жилого помещения, который подлежит индексации размера платы за содержание жилого помещения;

на какой период рассчитывается размер платы за содержание жилого помещения путем произведения индексации размера платы за содержание жилого помещения;

порядок доведения до собственников помещений в многоквартирных домах перечня работ и услуг, выполняемых за счет платы за содержание жилого помещения, определенного с применением индексации размера платы за содержание жилого помещения;

какой размер индекса применяется при индексации размера платы за содержание жилого помещения;

источник информации об индексе, примененном при индексации размера платы за содержание жилого помещения;

порядок уведомления собственников помещений о размере платы за содержание жилого помещения, определенного путем индексации размера платы за содержание жилого помещения.

VI. Определение нормативов численности персонала, занятого на работах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

19. Норматив численности персонала определяется по типам многоквартирных домов в зависимости от их этажности, а также от срока службы таких домов (до 31 года, от 31 до 71 года, свыше 71 года).

20. Нормативы численности персонала представляют собой оптимальную численность работников УО конкретного профессионально-квалификационного состава, необходимую для качественного выполнения функциональных обязанностей в определенных организационно-технических условиях.

Нормативы численности персонала учитывают:

требования к деятельности по управлению многоквартирными домами, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации;

перечень, состав и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

площадь помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

21. Перечень профессий персонала, занятого на работах по обслуживанию многоквартирного дома:

регламентное обслуживание:

слесарь-сантехник;

электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования;

кровельщик;

рабочий по комплексной уборке;

уборщик мусоропровода.

аварийно-диспетчерская служба:

слесарь-сантехник;

электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования;

электрогазосварщик;

водитель.

текущий ремонт:

кровельщик;

бетонщик;

изолировщик на гидроизоляции;

каменщик,

маляр строительный;

монтажник по монтажу стальных и железобетонных конструкций;

облицовщик-плиточник;

облицовщик синтетическими материалами;
плотник;
слесарь строительный;
штукатур;
электрогазосварщик;
подсобный рабочий.

22. Норматив численности персонала определяется:

по работам, выполняемым преимущественно хозяйственным способом;

на основании трудоемкости работ, принимаемой при расчете расценок на выполнение каждого вида работ, объема и перечня работ.

23. В нормативах численности персонала учитывается численность работников, занятых аварийно-ремонтным обслуживанием жилищного фонда.

При расчете нормативов численности персонала не учитываются работы, выполняемые подрядным способом.

24. Ставка за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (плановый и внеплановый и внеплановое техническое обслуживание) определяется в соответствии с порядком, приведенном в пункте 14 раздела IV настоящих Методических рекомендаций .

Трудоемкость на выполнение работ по многоквартирному дому (группе домов) определяется на 100 тыс. кв. м площади жилых и нежилых помещений.

Нормативная численность рабочих аварийной бригады рассчитывается на основании Рекомендаций № 139.

Норматив численности персонала, занятого на работах по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, учитывает:

структуру работ по текущему ремонту на основании отчетов об исполнении договора управления;

удельный вес расходов на ФОТ в общей стоимости работ по текущему ремонту;

ставки (расценки) за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

На основании произведенного расчета норматива численности персонала, занятого ремонтным обслуживанием жилищного фонда, определяются группы, по которым определяется численность как средневзвешенное по площади жилых и нежилых помещений в каждой группе значение.

Приложение № 1
к Методическим рекомендациям

Таблица

Форма
для установления размера платы за содержание жилого помещенияв многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работы	Этажность многоквартирного дома												
		1		2		3	4	5	6-7	8-9	10-12	13-17	18-24	25 и более
		только электро снабжение	со всеми инженер ными сетями	только электро снабжение	со всеми инженер ными сетями									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Услуги и работы по управлению													
1.1.	Услуга по управлению													
1.2.	Организация работы по обеспечению платежной дисциплины													
1.3.	Услуги паспортной службы (услуги МФЦ)													
1.4.	Услуги ЕИРЦ													
2	Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме													
2.1.	Техническое обслуживание													

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2.1.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов **<1>**													
2.1.1.2.1.	Обслуживание стальной кровли									x	x	x	x	x
2.1.1.2.2.	Обслуживание мягкой или лотковой кровли	x	x	x	x	x	x	x	x					
2.2.	Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения													
2.2.1.	Содержание лифтов **<2>**	x	x	x	x	x	x	x						
2.2.2.	Содержание мусоропровода **<3>**													
2.2.2.1.	Мусоропровод: дезинфекция и осмотр	x	x	x	x	x	x	x						
2.2.2.2.	Мусоропровод: Уборка загрузочных клапанов	x	x	x	x	x	x	x						
2.2.2.3.	Мусоропровод: Выгрузка мусора, подметание камеры	x	x	x	x	x	x	x						
2.2.2.4.	Мусоропровод: Выгрузка мусора, подметание и мойка камеры	x	x	x	x	x	x	x						
2.2.3.	Содержание системы вентиляции (проверка системы вентиляции)													
2.2.4.	Содержание систем водоснабжения, водоотведения, отопления													

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2.2.4.1.	Проведение регламентных работ по обслуживанию сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения	x		x										
2.2.4.2.	Обслуживание теплового узла (без учета обслуживания теплообменника)	x	x	x										
2.2.4.3.	Техническое обслуживание общедомового прибора учета													
2.2.4.3.1.	Тепловой энергии **<4>**	x	x	x	x	x								
2.2.4.3.2.	Горячей воды	x		x										
2.2.4.3.3.	Холодной воды	x		x										
2.2.4.4.	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация системы отопления													
2.2.4.4.1.	Промывка и гидравлические испытания системы отопления	x		x										
2.2.4.4.2.	Запуск системы отопления	x		x										
2.2.4.4.3.	Консервация системы отопления	x		x										
2.2.5.	Содержание системы электроснабжения													
2.2.5.1.	Техническое обслуживание электрических сетей													
2.2.5.2.	Замер сопротивления изоляции													

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
3	Текущий ремонт (плановый и внеплановый) и внеплановое обслуживание **<5>**													
4	Содержание иного общего имущества в многоквартирном доме													
4.1.	Содержание помещений, входящих в состав общего имущества													
4.1.1.	Влажная протирка стен, дверей кабины лифта **<2>**	x	x	x	x	x	x	x						
4.1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	x	x	x	x									
4.1.3.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей первых двух этажей													
4.1.4.	Комплексная уборка лестничных клеток <6>	x	x											
4.1.5.	Протирка подоконников и радиаторов	x	x	x	x									
4.1.6.	Мытьё окон	x	x											
4.1.7.	Мытье лестничных площадок и маршей в домах	x	x	x	x									
4.1.8.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних двух этажей													
4.1.9.	Дератизация подвала (при наличии)													

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
4.1.10.	Дезинсекция (по необходимости)													
4.2.	Вывоз, в том числе откачка, ЖБО <7>		x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
5.	Обслуживания системы пожарной сигнализации и дымоудаления	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
6.	Содержание прилегающей к многоквартирному дому территории													
7.	Аварийное обслуживание													
8.	Коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества (дополнительно к размеру платы)													
	Итого													
9.	Дополнительно к размеру платы, соответствующей уровню благоустройства многоквартирного дома, при наличии в составе общего имущества собственников оборудования													
9.1.	Обслуживание мягкой или лотковой кровли									x	x	x	x	x
9.2.	Обслуживание жесткой кровли (кроме стальной)									x	x	x	x	x

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
9.3.	Содержание лифтов	x	x	x	x				x	x	x	x	x	x
9.4.	Влажная протирка стен, дверей кабины лифта	x	x	x	x				x	x	x	x	x	x
9.5.	Содержание мусоропровода													
9.5.1.	Мусоропровод: дезинфекция и осмотр	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x
9.5.2.	Мусоропровод: уборка и мойка загрузочных клапанов	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x
9.5.3.	Мусоропровод: Выгрузка мусора, подметание камеры	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x
9.5.4.	Мусоропровод: Выгрузка мусора, подметание и мойка камеры	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x
9.6.	Техническое обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии	x		x			x	x	x	x	x	x	x	x
9.7.	Текущий ремонт (плановый и внеплановый) и внеплановое обслуживание домов													
9.7.1.	со сроком службы до 31 года												x	x
9.7.2.	со сроком службы 71 год и выше									x	x	x	x	x
9.8.	Ремонт межпанельных швов													

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
9.9.	Техническое обслуживание теплообменника (без учета стоимости прокладок)	x	x	x	x									
9.10.	Содержание систем внутридомового газового оборудования													
9.10.1.	Услуги по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования													
9.10.2.	Диагностика внутридомового газового оборудования в домах сроком службы свыше 30 лет	x		x									x	x
9.11.	Проверка дымоходов и вентканалов в домах с приготовлением горячей воды в жилом помещении с использованием газа											x	x	x
9.12.	Обслуживание домофона без видеонаблюдения в подъезде с 1 входом													
9.13.	Иные работы и услуги													

<1> Для многоквартирных домов до 8 этажей с иным материалом кровли учитывается плата за соответствующие работы по пунктам 9.1., 9.2.

<2> Для многоквартирных домов 3 – 5 этажей, оборудованных лифтами, плата за их содержание учитывается по пунктам 9.3, 9.4.

<3> Для 5 этажных многоквартирных домов, оборудованных мусоропроводом, плата за его содержание учитывается по пункту 9.5.

<4>Для многоквартирных домов до 3 этажей, оснащенных общедомовым прибором учета тепловой энергии, учитывается плата за его техническое обслуживание по пункту 9.6.

<5> Для многоквартирных домов до 18 этажей со сроком службы от 31 до 71 года включительно и для многоквартирных домов свыше 18 этажей - со сроком службы до 31 года. Для многоквартирных домов до 18 этажей со сроком службы до 31 года, до 7 этажей со сроком службы свыше 71 года плата за текущий ремонт учитывается по пунктам 9.7.1 и 9.7.2. соответственно.

Плата за текущий ремонт (плановый и внеплановый) и внеплановое обслуживание не предусматривает работ по ремонту межпанельных швов, которые учитываются дополнительно для панельных многоквартирных домов (пункт 9.8.)

<6> Комплексная уборка лестничных клеток включает в себя работы по влажной протирке подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, потолков лестничных клеток

<7> Плата за вывоз, в том числе откачку, жидких бытовых отходов учитывается в плате за содержание жилого помещения для многоквартирных домов иной этажности в случае отсутствия технологического присоединения к ним внутридомовой системы водоотведения.

Примечание: при наличии в составе общего имущества многоквартирного дома котельных, индивидуальных тепловых пунктов, повысительных насосов, газгольдеров, малых архитектурных форм и детских площадок, подъемников для маломобильных групп населения, систем видеонаблюдения, иных элементов общего имущества в многоквартирном доме, не учтенных в размере платы за содержание жилого помещения, расходы на их содержание определяются дополнительно для многоквартирного дома (группы домов) с такими элементами.

».

Приложение № 2
к Методическим рекомендациям

Таблица

Форма
для установления нормативов численности персонала, занятого
на работах по обслуживанию многоквартирного дома

№ п/п	Профессии	Численность работников на 100000 кв. м				
		1, 2 этажные многоквартирные дома только с электрооборудованием	1, 2 этажные многоквартирные дома с иными инженерными сетями	3-5 этажные многоквартирные дома	6-17 этажные многоквартирные дома	выше 17 этажей многоквартирные дома
1	2	3	4	5	6	7
1	**1. Срок эксплуатации - до 30 лет**					
2	**1.1. Регламентное обслуживание**					
3	Слесарь-сантехник	x				
4	Электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования					
5	Кровельщик					
6	Рабочий по комплексной уборке					
7	Уборщик мусоропровода	x	x	x		
8	**1.2. Аварийно-диспетчерская служба**					
9	Электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования					
10	Слесарь-сантехник	x				
11	Электрогазосварщик	x				
12	Водитель					
13	**1.3. Текущий ремонт**					
14	Кровельщик					
15	Бетонщик, изолировщик на гидроизоляции, каменщик, маляр строительный, монтажник по монтажу стальных и железобетонных конструкций, облицовщик-плиточник, облицовщик синтетическими материалами, плотник, слесарь строительный, штукатур, электрогазосварщик, подсобный рабочий					

1	2	3	4	5	6	7
16	Электрик					
17	Слесарь-сантехник	x				
18	**2. Срок эксплуатации - от 31 до 70 лет**					**x**
19	**2.1. Регламентное обслуживание**					**x**
20	Слесарь-сантехник	x				x
21	Электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования					x
22	Кровельщик					x
23	Рабочий по комплексной уборке					x
24	Уборщик мусоропровода	x	x	x		x
25	**2.2. Аварийно-диспетчерская служба**					**x**
26	Электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования					x
27	Слесарь-сантехник	x				x
28	Электрогазосварщик	x				x
29	Водитель					x
30	**2.3. Текущий ремонт**					**x**
31	Кровельщик					x
32	Бетонщик, изолировщик на гидроизоляции, каменщик, маляр строительный, монтажник по монтажу стальных и железобетонных конструкций, облицовщик-плиточник, облицовщик синтетическими материалами, плотник, слесарь строительный, штукатур, электрогазосварщик, подсобный рабочий					x
33	Электрик					x
34	Слесарь-сантехник	x				x
35	**3. Срок эксплуатации - свыше 71 года**					**x**
36	**3.1. Регламентное обслуживание**					**x**
37	Слесарь-сантехник	x				x
38	Электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования					x

1	2	3	4	5	6	7
39	Кровельщик					x
40	Рабочий по комплексной уборке					x
41	Уборщик мусоропровода	x	x	x		x
42	**3.2. Аварийно-диспетчерская служба**					**x**
43	Электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования					x
44	Слесарь-сантехник	x				x
45	Электрогазосварщик	x				x
46	Водитель					x
47	**3.3. Текущий ремонт**					**x**
48	Кровельщик					x
49	Бетонщик, изолировщик на гидроизоляции, каменщик, маляр строительный, монтажник по монтажу стальных и железобетонных конструкций, облицовщик-плиточник, облицовщик синтетическими материалами, плотник, слесарь строительный, штукатур, электрогазосварщик, подсобный рабочий					x
50	Электрик					x
51	Слесарь-сантехник	x				x

Примечание:

численность персонала, занятого на работах по обслуживанию многоквартирных домов, дифференцируется по следующим группам:

многоквартирные дома до 17 этажей включительно со сроком службы до 31 года, от 31 до 71 года, свыше 71 года;

многоквартирные дома свыше 17 этажей со сроком службы до 31 года.

В случае имеющихся на территории муниципального образования многоквартирных домов выше 17 этажей со сроком службы более 31 года численность персонала, занятого на работах по обслуживанию таких домов, определяется дополнительно.

Приложение № 3
к Методическим рекомендациям

Таблица

Структура затрат (%) по видам работ и услуг, выполняемых по содержанию общего имущества многоквартирного дома, без учета дополнительных работ и услуг

№ п/п	Наименование работы	Этажность многоквартирного дома												
		1		2		3	4	5	6-7	8-9	10-12	13-17	18-24	25 и более
		только электроснабжение	со всеми инженерными сетями	только электроснабжение	со всеми инженерными сетями									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Услуги и работы по управлению													
1.1.	Услуга по управлению	25,42	16,72	24,33	17,86	22,37	24,96	26,86	20,90	21,21	19,85	20,65	22,91	23,65
1.2.	Организация работы по обеспечению платежной дисциплины	0,68	0,45	0,65	0,48	0,60	0,67	0,72	0,56	0,57	0,53	0,55	0,61	0,63
1.3.	Услуги паспортной службы (МФЦ)	1,13	0,74	1,08	0,79	0,99	1,11	1,19	0,93	0,94	0,88	0,91	1,02	1,05
1.4.	Услуги ЕИРЦ													
2	Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме													
2.1.	Техническое обслуживание													
2.1.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов													
2.1.1.1.	Обслуживание стальной кровли	15,91	10,46	12,19	8,95	6,73	5,71	4,63	2,56	x	x	x	x	x

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2.1.1.2.	Обслуживание мягкой или лотковой кровли	x	x	x	x	x	x	x	x	1,12	0,96	0,96	0,52	0,49
2.2.	Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения													
2.2.1.	Содержание лифтов	x	x	x	x	x	x	x	10,73	12,03	16,17	16,22	18,38	17,72
2.2.2.	Содержание мусоропровода													
2.2.2.1.	Мусоропровод: Дезинфекция и осмотр	x	x	x	x	x	x	x	1,64	2,03	1,72	1,72	1,68	1,93
2.2.2.2.	Мусоропровод: Уборка загрузочных клапанов	x	x	x	x	x	x	x	1,98	3,17	2,74	2,79	2,69	3,17
2.2.2.3.	Мусоропровод: Выгрузка мусора, подметание камеры	x	x	x	x	x	x	x	7,99	8,44	5,81	4,09	2,90	2,78
2.2.2.4.	Мусоропровод: Выгрузка мусора, подметание и мойка камеры	x	x	x	x	x	x	x	0,60	0,63	0,43	0,30	0,21	0,22
2.2.3.	Содержание системы вентиляции (проверка системы вентиляции)	1,23	0,81	0,95	0,70	0,83	0,93	1,05	0,60	0,74	0,66	0,68	0,68	0,76
2.2.4.	Содержание систем водоснабжения, водоотведения, отопления													
2.2.4.1.	Проведение регламентных работ по обслуживанию сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения	x	5,48	x	3,22	2,70	2,47	1,88	1,36	0,92	0,84	0,60	0,50	0,44
2.2.4.2.	Обслуживание теплового узла(без учета обслуживания теплообменника)	x	x	x	13,33	7,01	4,86	3,46	1,98	1,99	1,49	1,02	0,64	0,56

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2.2.4.3.	Техническое обслуживание общедомового прибора учета													
2.2.4.3.1.	Тепловой энергии	x	x	x	x	x	0,93	0,72	0,39	0,37	0,29	0,21	0,17	0,12
2.2.4.3.2.	Горячей воды	x	6,64	x	1,86	1,08	0,80	0,53	0,30	0,28	0,21	0,15	0,12	0,10
2.2.4.3.3.	Холодной воды	x	5,81	x	1,64	0,95	0,69	0,47	0,26	0,24	0,18	0,13	0,12	0,10
2.2.4.4.	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация системы отопления													
2.2.4.4.1.	Промывка и гидравлические испытания системы отопления	x	16,37	x	6,46	3,69	2,78	2,13	1,57	1,40	1,15	1,00	0,92	0,88
2.2.4.4.2.	Запуск системы отопления	x	2,15	x	1,51	1,54	0,64	0,58	0,52	0,46	0,45	0,47	0,52	0,54
2.2.4.4.3.	Консервация системы отопления	x	1,15	x	0,42	0,23	0,15	0,11	0,09	0,07	0,06	0,04	0,02	0,02
2.2.5.	Содержание системы электроснабжения													
2.2.5.1.	Техническое обслуживание электрических сетей	2,31	1,52	2,53	1,86	2,05	2,06	2,16	1,27	1,82	1,64	1,43	1,42	1,10
2.2.5.2.	Замер сопротивления изоляции	0,71	0,47	0,25	0,19	0,14	0,10	0,11	0,04	0,04	0,02	0,02	0,02	0,02
3	Текущий ремонт (плановый и внеплановый) и внеплановое обслуживание	29,87	19,65	28,59	20,99	26,29	29,34	31,57	24,56	24,93	23,33	24,27	20,93	21,60
4	Содержание иного общего имущества в многоквартирном доме													
4.1.	Содержание помещений, входящих в состав общего имущества													

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
4.1.1.	Влажная протирка стен, дверей кабины лифта	x	x	x	x	x	x	x	0,41	0,37	0,39	0,38	0,35	0,29
4.1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	x	x	x	x	2,12	2,27	2,49	2,87	2,56	2,62	3,41	3,71	3,53
4.1.3.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей первых двух этажей	7,89	5,19	12,52	9,19	8,02	6,49	5,71	5,21	3,26	2,78	2,47	2,05	1,59
4.1.4.	Комплексная уборка лестничных клеток	x	x	0,35	0,26	0,37	0,41	0,44	0,39	0,42	0,41	0,51	0,47	0,41
4.1.5.	Протирка подоконников и радиаторов	x	x	x	x	0,02	0,03	0,03	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,05
4.1.6.	Мытьё окон	x	x	0,25	0,18	0,25	0,28	0,25	0,26	0,24	0,23	0,23	0,50	0,29
4.1.7.	Мытье лестничных площадок и маршей в домах	x	x	x	x	1,55	1,67	1,83	2,09	1,88	1,92	2,49	2,72	2,58
4.1.8.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	2,51	1,65	4,01	2,95	2,56	2,08	1,83	1,66	1,05	0,88	0,79	0,66	0,51
4.1.9.	Дератизация подвала (при наличии)	0,97	0,64	1,16	0,85	0,76	0,62	0,61	0,34	0,26	0,21	0,15	0,14	0,10
4.1.10.	Дезинсекция(по необходимости)	0,76	0,50	0,90	0,66	0,60	0,49	0,47	0,28	0,22	0,16	0,13	0,09	0,07
4.2.	Вывоз, в том числе откачка, жидких бытовых отходов	7,57	x	7,25	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
5.	Обслуживания системы пожарной сигнализации и дымоудаления	x	x	x	x	x	x	x	x	x	5,30	5,51	6,12	6,31
6.	Аварийное обслуживание	3,04	3,60	2,99	5,65	6,55	7,46	8,17	5,64	6,32	5,67	5,70	6,19	6,39

Приложение № 4
к Методическим рекомендациям

Пример расчета ставки за претензионно-исковую работу и взыскание дебиторской задолженности затратным методом

Порядок размера ставки за услуги по ведению претензионно-исковой работы и взысканию дебиторской задолженности представлен в подпункте 2 пункта 12 раздела IV настоящих Методических рекомендаций.

Пример расчета ставки за претензионно-исковую работу и взыскание дебиторской задолженности затратным методом приведен в таблице настоящего приложения к Методическим рекомендациям.

Таблица

Пример расчета ставки за претензионно-исковую работу и взыскание дебиторской задолженности затратным методом

№ п/п	Показатели расчета	Единица измерения	Расчет
1	2	3	4
1	Количество квартир (лицевых счетов)	ед.	902 000
2	Процент неплательщиков	%	9,5
3	Количество неплательщиков	ед.(иск)	85 690
4	Норма численности работников по функциональному направлению деятельности, в т.ч.:	чел./иск	0,0167
4.1	взыскание дебиторской задолженности	чел./иск	0,0100
4.2	претензионно-исковая деятельность	чел./иск	0,0067
5	Количество работников на всех неплательщиков	чел.	1 431
6	Средняя заработная платы 1 юриста в месяц	тыс.руб.	55,00
7	Расходы на оплату труда	тыс.руб.	78 705,00
8	Отчисления на социальные нужды	тыс.руб.	23 768,91
9	Накладные расходы	тыс.руб.	23 611,50
10	Прибыль УО	тыс.руб.	12 608,54
11	Расход на уплату налогов от стоимости услуг по работе с должниками	тыс.руб.	6 934,70
12	Итого стоимость услуг по работе с неплательщиками в год	тыс.руб.	145 628,65
13	НДС	тыс.руб.	29 125,73
14	Итого стоимость услуг по работе с неплательщиками в год с учетом НДС	тыс.руб.	174 754,38
15	Площадь (Sj)	тыс.$м^2$	56 800,43
16	**Размер ставки за претензионно-исковую работу и взыскание дебиторской задолженности (**$СТ_1$)	**руб./$м^2$ в месяц**	**0,26**

Определено:
общее количество квартир (лицевых счетов) – 902 000 единиц;
площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах – 56 800 430,00 кв. м;

количество лицевых счетов, не оплачивающих за жилищно-коммунальные услуги. (процента лицевых счетов, не оплачивающих за жилищно-коммунальные услуги в размере 9,5% от общего числа лицевых счетов) – 85 690 единиц.

Определяется норма численности работников на претензионно-исковую работу и взыскание дебиторской задолженности на основании норм дел на одного человека, приведенных в пункте 35 Приказа № 154/пр:

$$0,01 + 0,0067 = 0,0167,$$

в том числе на:

взыскание дебиторской задолженности (100 исков в месяц на 1 человека):

$$1 / 100 = 0,010$$

претензионно-исковая деятельность (150 исков в месяц на 1 человека):

$$1 / 150 = 0,0067$$

Определяется общая численность юристов, занятых в работе с неплательщиками (произведение количества лицевых счетов, не оплачивающих за жилищно-коммунальные услуги, на норму времени на 1 иск), чел.:

$$85\,690 * 0,0167 = 1\,431$$

Определяется расходы на оплату труда с учетом средней заработной платы одного юриста в размере 55 тыс. руб. и численности юристов, тыс. руб.:

$$55 * 1\,431 = 78\,705$$

Определяется отчисления на социальные нужды в размере 30,2%, тыс. руб.:

$$78\,705 * 0,302 = 23\,768,91$$

Рассчитываются накладные расходы на уплату невозвратных пошлин, программное обеспечение, рассылку СМС, почту, связь, транспортные расходы, компьютерную и оргтехнику, канцелярские товары в размере 30% от фонда оплаты труда, тыс. руб.:

$$78\,705 * 0,3 = 23\,611,50$$

Определяется прибыль УО в размере 10% от суммы расходов на оплату труда, отчисления на социальные нужды и накладные расходы, тыс. руб.:

$$(78\,705 + 23\,768,91 + 23\,611,50) * 0,1 = 12\,608,54$$

Определяются расходы на уплату налогов в размере 0,5% от стоимости услуг по работе с должниками, тыс. руб.:

$$(78\,705 + 23\,768,91 + 23\,611,50 + 12\,608,54) * 0,05 = 6\,934,70$$

Определяется стоимость услуг по работе с неплательщиками в год, тыс. руб.:

78 705 + 23 768,91 + 23 611,50 + 12 608,54 + 6 934,70 = 145 628,65

Учитываются расходы по НДС в размере 20%, тыс. руб.:

145 628,65 * 0,2 = 29 125,73

Определяется стоимость услуг по работе с неплательщиками в год с учетом НДС в размере 20%, тыс. руб.:

145 628,65 + 29 125,73 = 174 754,38

Определяется ставка за претензионно-исковую работу и взыскание дебиторской задолженности, руб./м2 в месяц:

174 754,38 /56 800 430,00 / 1 000 / 12 = 0,26

Приложение № 5
к Методическим рекомендациям

Пример расчета ставки на кровельные работы, выполняемые хозяйственным способом

Расчет размера ставки за работы (услуги), необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме выполняемые хозяйственным способом, проводится по формулам, представленным в пункте 11 раздела IV настоящих Методических рекомендаций.

Пример расчета размера ставки на кровельные работы, выполняемые хозяйственным способом (затратным методом), (спроведен с учетом периодичности выполнения работы - 2 раза в год в соответствии с Правилами и нормами № 170), выполняемые хозяйственным способом (затратным методом), приведен в таблице настоящего приложения к Методическим рекомендациям.

Таблица

Пример расчета ставки на кровельные работы, выполняемые хозяйственным способом

№ п/п	Адрес многоквартирного дома (j)	1. Расходы на оплату труда				Материалы (Мат), руб.	Накладные расходы, руб.	Сметная прибыль, руб.	Себестоимость, руб.	НДС руб.	Расценка (Pi), руб./кв. м чердака	Площадь, кв. м		Стоимость осмотра чердачного помещения, руб./кв.м в месяц
		Норма затрат труда рабочих ($Н_{ЗТР}$), чел.-час	Разряд рабочего	Оплата труда ($О_{ТР}$) руб./чел.-час	ФОТ, руб.							чердачного помещения (Vi)	жилых и нежилых помещений (Sj)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1					=3*5		=6*0,9	=6*0,46	=6+7+8+9	=10*0,2	=10+11			=13*14/14/12мес**2 (раз в год)
2	1.Лесная, д. 1	0,0143	4	459	6,56	0	5,90	3,02	15,48	3,10	18,58	715	3 600	0,62
3	2.Лесная, д. 2											610	2900	0,65
4	3.Лесная, д. 3											620	3200	0,60
5	4.Лесная, д. 4											680	3300	0,64
6	5.Лесная, д. 5											710	3500	0,63
7	6.Лесная, д. 6											470	2100	0,69
8	7.Лесная, д. 7											730	3800	0,59
9	**Размер средней ставки за на кровельные работы ($СТ_2$)**													**0,63**

Расценка за кровельные работы ($Р_2$), руб./ кв. м чердака, определяется по формуле 4 настоящих Методических рекомендаций:

$$Р_2 = (Н_{ЗТР\ 2} * О_{ТР\ 2} * (1+ НР_{\ 2} + СП_{\ 2}) + Мат\ 2) * (1+НДС) =$$
$$= (0,0143 * 459 * (1+ 0,9 + 0,46) + 0) * (1+0,2) = 18,58$$

Ставка за кровельные работы (стij) по 1-му дому с учетом периодичности выполнения работы - 2 раза в год, руб./м^2 в месяц, определяется по формуле 3 настоящих Методических рекомендаций:

$$ст_{21} = (Р_2 * V_2) / (S_2 *12) * 2 = (18,58 * 715) / (3600*12) * 2 = 0, 62$$

Аналогично рассчитывается ставка за кровельные работы по каждому многоквартирному дому, принятому в расчет.

Средняя ставка за кровельные работы по типу домов (СТi), руб./м^2 в месяц, определяется по формуле 2 настоящих Методических рекомендаций:

$$СТ_2 = (ст_{21} + ст_{22} + ст_{23} + ст_{24} + ст_{25} + ст_{26} + ст_{27}) / 7 = (0,62+0,65+0,60+0,64+0,63+0,69+0,59) / 7 = 0,63$$

Приложение № 6
к Методическим рекомендациям

Пример расчета ставки за работу по обеспечению вывоза, в том числе откачке, ЖБО, выполняемую подрядным способом

Расчет размера ставки за работу по обеспечению вывоза, в том числе откачке, ЖБО, выполняемую подрядным способом (методом сопоставления рыночных цен), проведен с учетом периодичности выполнения работы 1 раз в год и приведен в таблице настоящего приложения к Методическим рекомендациям.

Таблица

Пример расчета ставки за работу по обеспечению вывоза, в том числе откачке, ЖБО, выполняемую подрядным способом

№ п/п	Адрес дома (j)	Кол-во квартир в доме (Vi)	Цена Z, руб./м^3				Стоимость в год, руб.			Объём ЖБО в год, м^3			Средний объём ЖБО (W) в год, м3			Средняя стоимость вывоза ЖБО в год, руб		Площадь помещений (Sj), кв. м	Стоимость вывоза ЖБО, руб./кв.м в месяц
			2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2021	2022	2023	на дом	на квартиру (wi)	среднее значение на квартиру (Wi)	на дом	на квартиру (Pi)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
2										=7/3	=8/4	=9/5	=(10+11 +12)/3	=13/2		= 2*6*15	= 6*15		= 16 / 17/12мес
3	1.Лесная, д. 11	10	360	560	590	632,48	9000	11200	10656	25	20	18	21	2,1	2,10	13270,35	1327,03	470	2,35
4	2.Лесная, д. 12	5					3600	6720	6490	10	12	11	11	2,2		6635,17		270	2,05
5	3.Лесная, д. 13	10					6850	10100	10010	19	18	17	18	1,8		13270,35		400	2,76
6	4.Лесная, д. 14	2					1440	2800	3552	4	5	6	5	2,5		2654,07		110	2,01
7	5.Лесная, д. 15	2					2160	2240	2960	6	4	5	5	2,5		2654,07		105	2,11
8	6.Лесная, д. 16	3					1800	3360	2950	5	6	5	5	1,8		3981,10		115	2,88
9	7.Лесная, д. 17	10					6840	10080	10030	19	18	17	18	1,8		13270,35		380	2,91
10	**Размер средней ставки за работу по обеспечению вывоза, в том числе откачке, ЖБО (**$СТ_3$)																		**2,44**

Расценка за работу по обеспечению вывоза, в том числе откачке, ЖБО (P_2), руб./ на квартиру, определяется исходя из произведения среднего объема ЖБО в размере 2,10 м^3 на 1 квартиру в год и цены за услугу по вывозу ЖБО за 2023 год в размере 590 руб./м^3 и индекса потребительских цен 2024 года к 2023 году в размере 1,072, согласно прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2026 года от 22.09.2023 г.:

$$P_3 = (Wi) * (Z_{2023} * 1{,}072) = ((w_1 + w_2 + w_3 + w_4 + w_5 + w_6 + w_7) / n) * (Z_{2023} * 1{,}072) = ((2{,}1+2{,}2+1{,}8+2{,}5+2{,}5+1{,}8+1{,}8) / 7) *$$

$$* (590{,}00 * 1{,}072) = 2{,}10 * 632{,}48 = 1327{,}03$$

Ставка за работу по обеспечению вывоза, в том числе откачке, ЖБО (стij) по 1-му дому с учетом периодичности выполнения работы – 1 раз в год, руб./м^2 в месяц, определяется по формуле 3 настоящих Методических рекомендаций:

$$Ст_{31} = (P_3 * V_3) / (S_3 * 12) = (1327{,}03 * 10) / (470 * 12) = 2{,}35$$

Аналогично рассчитывается ставка за замер сопротивления изоляции помещений по каждому дому, принятому в расчет.

Средняя ставка за замер сопротивления изоляции помещений по типу домов СТi, руб./м^2 в месяц, определяется по формуле 2 настоящих Методических рекомендаций:

$$СТ_3 = (ст_{31} + ст_{32} + ст_{33} + ст_{34} + ст_{35} + ст_{36} + ст_{37}) / 7 = (2{,}35+2{,}05+2{,}76+2{,}01+2{,}11+2{,}88+2{,}91) / 7 = 2{,}44$$

Приложение № 7
к Методическим рекомендациям

Пример расчета норматива численности персонала, занятого
на работах по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Порядок определения норматива численности персонала, занятого на работах по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приведен в раздела VI настоящих Методических рекомендаций.

Норматив численности персонала, занятого на работах по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, производится следующим образом:

определяется ставка за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (плановый и внеплановый и внеплановое техническое обслуживание);

определяется структура работ по текущему ремонту многоквартирных домов на основании отчетов об исполнении договора управления:

а) кровельные работы;

б) общестроительные работы (бетонщик, изолировщик на гидроизоляции, каменщик, маляр строительный, монтажник по монтажу стальных и железобетонных конструкций, облицовщик-плиточник, облицовщик синтетическими материалами, плотник, слесарь строительный, штукатур, электрогазосварщик, подсобный рабочий);

в) электромонтажные работы;

г) сантехнические работы;

на основании анализа смет определяется удельный вес расходов на ФОТ в общей стоимости работ по текущему ремонту в размере 23,5%;

общий процент доли расходов на оплату труда в общей стоимости работ по текущему ремонту распределяется пропорционально доле ремонта каждого элемента в общей стоимости;

на основании рассчитанной стоимости ФОТ в годовой стоимости текущего ремонта путем деления на ставку рабочего 3 разряда (406,99 руб./чел.-час), годового фонда рабочего времени (1973 час.) определяется норматив численности персонала, занятого на работах по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по каждому виду работ, чел./100 тыс.м^2.

Пример расчета норматива численности персонала, занятого на работах по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в зависимости от этажности, а также от срока службы такого дома, представлен в приведен в таблице настоящего приложения к Методическим рекомендациям.

Таблица

Пример расчета норматива численности персонала, занятого на работах по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Вид работ по текущему ремонту	Ставка на текущий ремонт, руб/м^2 в месяц	Годовая стоимость на текущий ремонт на 100 тыс.м^2, руб.	Средневзвешенная доля ФОТ, %	ФОТ в годовой стоимости текущего ремонта, руб.	Оплата труда ($О_{ТР}$), руб./чел.-час	Норматив численности персонала, чел./100 тыс.м^2
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Кровельные работы			1,58%	167619,73	406,99	0,2
2	Общестроительные работы			11,88%	1263594,87	406,99	1,6
3	Электромонтажные работы			1,82%	193579,90	406,99	0,2
4	Сантехнические работы			8,22%	873725,50	406,99	1,1
5	**Итого**	**8,86**	**10 632 000,00**	**23,50%**	**2 498 520**	**406,99**	**3,1**

Рассчитывается годовая стоимость на текущий ремонт по многоквартирному дому (группе домов) в расчете на 100 тыс.м^2 жилой и нежилой площади жилых помещений, руб.:

8,86 * 12 мес * 100 000 = 13 680 000

Определяется ФОТ в стоимости трудоемкости на выполнение работ, руб.:

1,58% * 10 632 000,00 = 167 619,73 (кровельные работы)

Аналогично определяется данный показатель по всем видам работ.

Определяется норматив численности персонала, занятого на работах по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по каждому виду работ, на основании рассчитанной стоимости ФОТ в годовой стоимости текущего ремонта, ставки рабочего 3 разряда (406,99 руб./чел.-час), годового фонда рабочего времени (1973 час.), чел./100 тыс.м^2:

167 619,73 / 406,99 / 1973 = 0,2 (кровельные работы)

Аналогично определяется данный показатель по всем видам работ.

Норматива численности персонала, занятого на работах по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из суммы норматива численности персонала по каждому виду работ, чел./100 тыс.м^2:

0,2 + 1,6 + 0,2 + 1,1 = 3,1

Норматив численности персонала определяется по типам многоквартирных домов в зависимости от их этажности, а также от срока службы таких домов (до 31 года, от 31 до 71 года, свыше 71 года).