



Архангельская область
Муниципальное образование «Город Коряжма»
Администрация города

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.10.2019 № 1480

Об утверждении Порядка установления размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения и порядка определения предельных индексов изменения такой платы на территории муниципального образования «Город Коряжма»

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (ред. от 15.12.2018), Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 (ред. от 21.12.2018), Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416 (ред. от 13.09.2018), Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (ред. от 15.12.2018), Методическими рекомендациями 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, утвержденными приказом Минстроя России от 06.04.2018 №213/пр, Уставом муниципального образования «Город Коряжма», администрация города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок установления размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения и порядка определения предельных индексов изменения такой платы.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования в газете «Коряжемский муниципальный вестник».

И.о. главы муниципального образования

О.В. Заборский

Утверждены
постановлением администрации города
от №

Порядок установления размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения и порядка определения предельных индексов изменения такой платы

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, Методическими рекомендациями 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, утвержденными приказом Минстроя России от 06.04.2018 №213/пр, и определяет порядок взаимодействия администрации муниципального образования «Город Коряжма», управляющих организаций, товариществ собственников жилья (далее - товарищества), жилищных или жилищно-строительных кооперативов, иных специализированных потребительских кооперативов (далее - кооперативы) и собственников помещений в многоквартирных домах при установлении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, собственников помещений

в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

2. Размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения - устанавливается постановлением администрации МО «Город Коряжма» на срок не менее чем один год.

3. Наниматели и собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией или созданным товариществом либо кооперативом вносят плату за содержание жилого помещения этой управляющей организации или товариществу либо кооперативу, а в случае непосредственного управления нанимателями и собственниками многоквартирного дома плата за содержание жилого помещения вносится в соответствии с договорами, заключенными собственниками с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

4. Размер платы за содержание жилого помещения формируется для каждого многоквартирного дома и должен быть соразмерен перечню услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень работ и услуг), объемам и качеству услуг и работ в таком многоквартирном доме. Размер такой платы устанавливается без включения в нее платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

II. Установление размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и найма муниципального жилищного фонда

5. Размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, в отношении которого выбран способ управления и собственники помещений на общем собрании приняли решение по вопросу установления размера платы за содержание жилого помещения, устанавливается равным размеру платы, принятому общим собранием собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

6. Для установления размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и найма муниципального жилищного фонда (при наличии в многоквартирном доме помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию «Город Коряжма»), в зависимости от

выбранного способа управления, управляющая организация или товарищество либо кооператив за 10 рабочих дней до дня установления размера платы, но не позднее, чем, 45 календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления, направляет в администрацию города заявление, в котором должны быть указаны:

- реквизиты договора управления многоквартирным домом (при способе управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией);

- реквизиты протокола общего собрания собственников помещений, на котором принято решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения (при способе управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией);

- реквизиты протокола общего собрания членов товарищества либо кооператива, на котором принято решение об утверждении обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества либо кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме для собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества либо кооператива (при способе управления многоквартирным домом управление товариществом либо кооперативом);

- размер платы за содержание жилого помещения, утвержденный решением общего собрания собственников помещений (при способе управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией) или решением общего собрания членов товарищества либо кооператива (при способе управления многоквартирным домом - управление товариществом либо кооперативом), включая сведения о стоимости дополнительных работ и услуг, превышающих Минимальный перечень, сведения о стоимости услуг по вывозу ТКО (до дня вступления в силу предельного единого тарифа на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами).

Администрация города в течение 10 рабочих дней осуществляет рассмотрение заявления путем анализа информации, размещенной в открытом доступе в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, предназначенной для размещения информации поставщиками информации, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – система ГИС ЖКХ).

При отсутствии на момент подачи заявления в системе ГИС ЖКХ информации, необходимой для установления размера платы за содержание жилого помещения, в зависимости от выбранного способа управления

многоквартирным домом управляющая организация или товарищество либо кооператив направляет для рассмотрения в администрацию города заверенные руководителем управляющей организации или председателем товарищества либо кооператива, копии следующих документов:

- протокол общего собрания собственников помещений или общего собрания членов товарищества либо кооператива, на котором принято решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения;

- перечень услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и (или) работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного решением общего собрания собственников помещений или решением общего собрания членов товарищества либо кооператива в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом;

- договор управления многоквартирным домом (при способе управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией);

- информацию о лицензиях на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (при способе управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией).

7. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и найма муниципального жилищного фонда (при наличии в многоквартирном доме помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию «Город Коряжма»), устанавливается равным размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

В данном случае один из собственников помещений, действующий от имени собственников помещений многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме, предоставляет за 10 рабочих дней до дня установления размера платы, но не позднее, чем, 45 календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере, в администрацию города заявление, в котором должны быть указаны:

- реквизиты протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором принято решение о выборе способа управления;

- реквизиты протокола общего собрания собственников помещений,

на котором принято решение об утверждении перечня услуг и (или) работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- размер платы за содержание жилого помещения, утвержденный решением общего собрания собственников помещений, включая сведения о стоимости дополнительных работ и услуг, превышающих Минимальный перечень, сведения о стоимости услуг по вывозу ТКО (до дня вступления в силу предельного единого тарифа на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами).

Администрация города в течение 10 рабочих дней осуществляет рассмотрение заявления путем анализа информации, размещенной в открытом доступе в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, предназначенной для размещения информации поставщиками информации, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – система ГИС ЖКХ).

При отсутствии на момент подачи заявления в системе ГИС ЖКХ информации, необходимой для установления размера платы за содержание жилого помещения, один из собственников помещений, действующий от имени собственников помещений многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме, направляет для рассмотрения в администрацию города, заверенные им копии следующих документов:

- протокол общего собрания собственников помещений, на котором принято решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения;

- утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ по содержанию многоквартирного дома;

- договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

8. В случае если собственники помещений не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, тогда размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда устанавливается в размере, равном размеру платы, установленному администрацией города для собственников жилых помещений данного многоквартирного дома, в соответствии с разделом III настоящего Порядка.

III. Установление размера платы для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения и порядок определения предельных индексов изменения такой платы

9. Если законодательством Российской Федерации предусматривается проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – конкурс), в том числе, если собственники помещений на общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой нанимателями и собственниками помещений, устанавливается по результатам конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

Плата за содержание жилого помещения может устанавливаться на срок от одного до трех лет с ежегодной индексацией. В случае установления размера платы за содержание жилого помещения на срок более одного года, предельный индекс изменения размера такой платы принимается равным индексу потребительских цен на соответствующих год, установленному в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации в базовом варианте.

10. Если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, администрация МО «Город Коряжма» устанавливает размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утверждённые решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

В данном случае один из собственников помещений, действующий от имени собственников помещений многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме, вместе с заявлением предоставляет в администрацию города заверенные им копии следующих документов:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором принято решение о выборе способа

управления;

- утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ по содержанию многоквартирного дома;

- договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (при наличии).

Администрация города, осуществляет рассмотрение документов и рассчитывает размер платы за содержание жилого помещения методом расчета среднего значения стоимости аналогичных видов услуг и (или) работ, в однотипных многоквартирных домах (в количестве не менее 3 многоквартирных домов), расположенных на территории МО «Город Коряжма», действующих на дату осуществления расчета (определения) размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме.

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

Для целей настоящего Порядка под конструктивными и техническими характеристиками многоквартирного дома понимается этажность дома, перечень и назначение помещений общего пользования, материал наружных и внутренних капитальных стен (деревянные либо кирпичные/железобетонные).

Под уровнем благоустройства многоквартирного дома понимается наличие внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение. Под инженерным оборудованием понимается наличие в многоквартирном доме мусоропровода, лифта, системы дымоудаления.

Предельный индекс изменения размера платы за содержание жилого помещения принимается равным индексу потребительских цен на соответствующих год, установленному в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации в базовом варианте.

При осуществлении расчета средних значений стоимости услуг и (или) работ администрация города использует информацию о стоимости оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подлежащую размещению в системе ГИС ЖКХ лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, товариществом и кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом.

11. Если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, администрация МО «Город Коряжма» устанавливает размер такой платы исходя из Минимального перечня работ и услуг.

В данном случае с заявлением предоставляются следующие сведения:

- заверенная подписью руководителя управляющей организации, либо председателя товарищества или кооператива копия протокола общего собрания собственников помещений или членов товарищества либо кооператива, об утверждении размера платы за содержание жилого помещения;

- размер платы за содержание жилого помещения, вынесенный на общее собрание собственников помещений (при способе управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией) или общее собрание членов товарищества либо кооператива (при способе управления многоквартирным домом - управление товариществом либо кооперативом).

Администрация города, осуществляет рассмотрение документов и устанавливает размер платы как наименьший размер платы из: предложенного Заявителем, рассчитанного методом расчета среднего значения, описанного пунктом 10 настоящего Положения, предельного индекса изменения размера платы за содержание жилого помещения.

IV. Заключительные положения

12. Администрация города в течение 5 рабочих дней после установления размера платы за содержание жилого помещения сообщает, в зависимости от выбранного способа управления: управляющей организации, товариществу либо кооперативу или одному из собственников помещений, действующему от имени собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников, реквизиты постановления.

13. Администрация города, управляющие организации обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда и собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не позднее чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.