

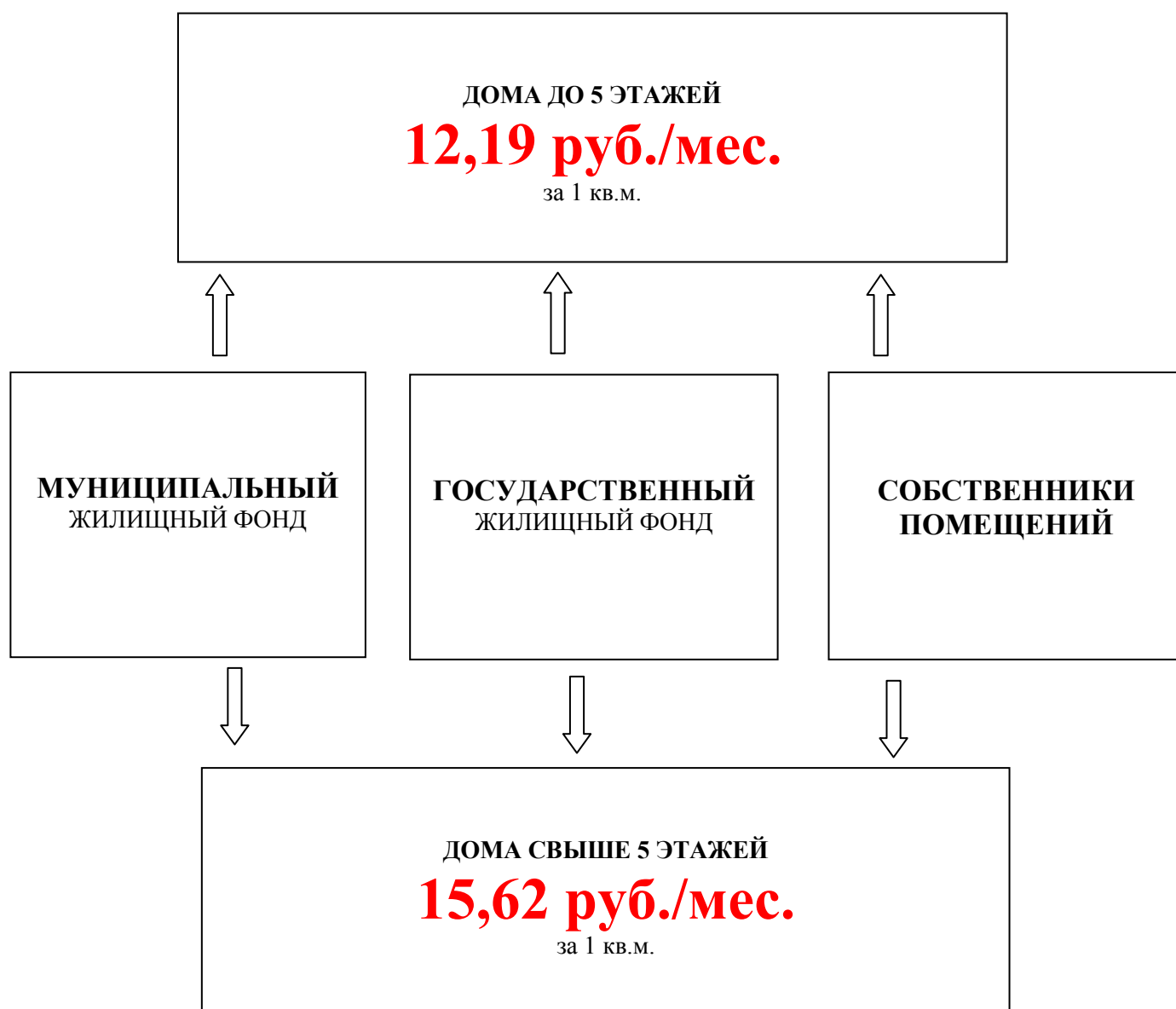
КУРСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ



ПОРЯДОК НАЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. КУРСК
03.06.2020г.

Решением Курского городского Собрания от 18.02.2020г. № 177-6-ОС «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения» **установлен размер платы за содержание для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, а также для собственников помещений в многоквартирном доме, которые не приняли решения на общем собрании об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.**



РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ

для собственников жилых помещений с 01.07.2020г.

Таблица №1

Статус пользователей жилыми помещениями в многоквартирных домах	Право на установление платы за содержание жилого помещения (кто устанавливает)	Варианты размера за содержание жилого помещения
<p>Собственники жилых помещений в многоквартирных домах, определившие Управляющую компанию, либо Товарищество собственников жилья и т.д</p>	<p>Решение общего собрания собственников устанавливает размер платы за содержание жилого помещения</p>	<p>1) общее собрание утверждает размер платы по предложениям собственников 2) общее собрание утверждает размер платы, предложенный Управляющей компанией (ТСЖ и т.д.) 3) общее собрание утверждает размер платы на уровне, установленном решением Курского городского Собрания от 18.02.2020г. №177-6-ОС</p>
	<p>Общее собрание собственников по вопросу установления размера платы инициировалось, но не состоялось (не было кворума и т.п)</p>	<p>1) Если размер платы ранее установлен общим собранием с указанием сроков действия либо бессрочно, он остается действующим. Управляющая компания не может отменить данное решение собрания собственников со ссылкой на решение Курского городского Собрания. В квитанции ссылка Управляющей компании (ТСЖ и т.д) на решение Курского городского собрания незаконна, решение Курского городского Собрания не отменяет решение собственников многоквартирного дома по установлению платы за содержание жилого помещения. 2) Если ранее общее собрание собственников не принимало решение об установлении размера платы – применяется решение Курского городского Собрания от 18.02.2020г. №177-6-ОС</p>
	<p>Общее собрание собственников по вопросу установления размера платы не проведено, т.к. не было инициативы о проведении собрания от Управляющей компании, инициативной группы, либо собственника.</p>	<p>Управляющая компания применяет размер платы на уровне, установленном решением Курского городского Собрания от 18.02.2020г. №177-6-ОС</p>

Управляющая компания, не выступив с инициативой проведения общего собрания собственников многоквартирного дома (ч.7 ст.45 ЖК РФ) и не внося предложения по установлению размера платы за содержание жилого помещения (ч.7 ст. 156 ЖК РФ) не исполнила закрепленные законодательством полномочия.

В данном случае осталось не реализовано право собственников многоквартирного дома установить на общем собрании размер платы за содержание жилого помещения.

Таким образом, **управляющая компания своим бездействием извлекает финансовую прибыль** от повышения платы за содержание жилых помещений, за счет собственников помещений, **нанося** им тем самым **материальный ущерб.**

Требования законодательства РФ по содержанию общего имущества в многоквартирных домах собственниками с привлечением Управляющих компаний.

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Жилищный кодекс РФ ст. 162

Таблица №2

Требования к собственникам помещений в многоквартирных домах	Требования к Управляющим компаниям	Требования к контролю исполнения, отчетности
<p>ч.1 ст. 162 ЖК РФ. Заключить договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания собственников</p>		<p>ч.2.1 ст. 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом должен</p>
<p>ч.3 ст. 162 ЖК РФ. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление; 2) перечень работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, порядок внесения платы; 4) порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по договору управления. 		<p>быть размещен Управляющей компанией в системе ГИС ЖКХ в установленном порядке.</p> <p>(приказ Минкомсвязи России N 74, Минстроя России №114/пр от 29.02.2016 (ред. от 16.10.2017) «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»)</p>

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Жилищный кодекс РФ ст. 162

Таблица №3

Требования к собственникам помещений в многоквартирных домах	Требования к Управляющим компаниям	Требования к контролю исполнения, отчетности
<p>ч.1 ст. 162 ЖК РФ. Вносить плату за жилое помещение</p>	<p>ч.2 ст. 162 ЖК РФ. Выполнять работы, оказывать услуги по управлению многоквартирным домом , по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, обеспечить готовность инженерных систем.</p>	<p>ч.11 ст. 162 ЖК РФ. Ежегодно в течение 1-го квартала Управляющая компания обязана предоставить собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещать в системе ГИС ЖКХ, если иное не установлено договором управления.</p>

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Жилищный кодекс РФ ст. 156

Таблица №4

Требования к собственникам помещений в многоквартирных домах	Требования к Управляющим компаниям	Требования к контролю исполнения, отчетности
<p>ч.7 ст. 156 ЖК РФ. На общем собрании определить размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме</p>	<p>ч.7 ст. 156 ЖК РФ. Внести на общее собрание собственников предложения по размеру платы за содержание жилого помещения – не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания. В предложении Управляющей компании должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения.</p>	<p>Управляющая компания обязана разместить предложения по размеру платы за содержание на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.</p>

ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

по управлению многоквартирным домом

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013г. №416

Таблица №5

Требования к собственникам помещений	Требования к Управляющим компаниям	Требования к контролю исполнения, отчетности
<p>Рассмотреть предложения Управляющей компании по вопросам содержания и ремонта общего имущества на общем собрании. На общем собрании утвердить перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, размер финансирования (Разд.2 П.17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491)</p>	<p>Разд. I. п.1, п.2. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение управляющими организациями стандартов.</p> <p>Разд. II. п.4. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением управляющей организацией стандартов.</p> <p>Разд. II. п.4, пп. «в» Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для рассмотрения общим собранием собственников: разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с учетом минимального перечня, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290; расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг, выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия потребностей (с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ)</p>	<p>Разд. I п.1. Правила устанавливают стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом управляющими организациями, заключившими договор управления многоквартирного дома.</p> <p>Разд. II п. 4 пп. «в». Стандартами установлена обязанность управляющих компаний обеспечить ознакомление собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования имуществом, а также организовать предварительное обсуждение этих проектов.</p> <p>Управляющая компания обязана предоставить собственникам помещений в многоквартирном доме предложение о размере платы за содержание жилого помещения не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения – посредством размещения предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.</p>

Таблица №5

Требования к собственникам помещений	Требования к Управляющим компаниям	Требования к контролю исполнения, отчетности
	<p>п.8 Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>Разд. II. п.4, пп. «г» Организация Управляющей компанией рассмотрении общим собранием собственников вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом: уведомление собственников о проведении собрания, в.т.ч с использованием ГИС ЖКХ; обеспечение ознакомления собственников с материалами, которые будут рассматриваться на собрании; подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания; документальное оформление решений, принятых собранием.</p> <p>Разд. II. п.4, пп. «д» Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением общего собрания.</p>	<p>В предложении управляющей компании о размере платы за содержание жилого помещения должны содержаться расчет (смета) о обоснование размера платы за содержание жилого помещения.</p> <p>Разд. VII. п.27. Стандартами установлена обязанность УК обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис управляющей компании.</p> <p>Разд. VII п.28. Представительство управляющей компании предназначено для приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, предоставления оперативных ответов на поступающие вопросы, оказания любой другой помощи собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме по возникающему у него вопросу, связанному с управлением многоквартирным домом.</p> <p>Разд. VIII п.35. Стандартами предусмотрено, что запрос (обращение) может быть направлен почтой, электронным сообщением на адрес электронной почты управляющей компании, в ГИС ЖКХ, а также с нарочным, либо высказан устно, в том числе на приеме. Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное.</p>

**МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ,
необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего
имущества в многоквартирном доме**
Постановление Правительства РФ от 03.04.2013г. №290

Таблица №6

Требования к собственникам помещений в многоквартирных домах	Требования к Управляющим компаниям	Требования к контролю исполнения, отчетности
<p>п.2 Перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от Запреля 2013 г. № 290, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в договоре управления многоквартирным домом.</p>		<p>П.6 Лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны предоставлять собственникам информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательным.</p>

Таким образом, законодательство обязывает собственников помещений в многоквартирных домах **содержать общее имущество в надлежащем состоянии**, что закреплено Жилищным кодексом РФ, постановлениями Правительства РФ.

Собственники нанимают управляющую организацию, и при заключении договора управления управляющая компания **берёт на себя ответственность** за исполнение всех стандартов и норм по управлению многоквартирным домом.

Управляющая компания делает расчёт необходимого объема средств для содержания общего имущества, в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг в многоквартирном доме, утвержденным Правительством РФ, и исходя из рыночных цен на работы и услуги. Подготовленную таким образом смету (план финансово-хозяйственной деятельности) **управляющая компания выносит на рассмотрение собственников дома.**

Собственники вправе обсуждать данные управляющей компанией расчёты, корректировать их и утверждать решением общего собрания размер платы за содержание жилого помещения.

Изменить размер платы за содержание жилого помещения управляющие компании могут только после вынесения данного вопроса на общее собрание собственников. Управляющая компания обязана ознакомить собственников с расчётами и обоснованием финансовых потребностей в связи с увеличением (уменьшением) размера платы.

Управляющая компания обязана не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания внести на рассмотрение собственников предложения по размеру платы за содержание жилого помещения, разместив их на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (во исполнение стандартов управления).

Только решение общего собрания даёт право управляющей компании внести изменения в платёжный документ (квитанцию).

Размер платы, который установлен Курским городским Собранием (органом местного самоуправления), помимо государственного и муниципального жилья, применим в тех многоквартирных домах, в которых он не утверждён на общем собрании собственников.

В таком случае, если общее собрание не было инициировано ни со стороны собственников, ни со стороны управляющей компании, управляющая организация своим противоправным бездействием ставит граждан перед фактом и вынуждает собственников применять размер платы, установленный органом местного самоуправления.

Вместе с тем, решение Курского городского Собрания не лишает собственников права самостоятельно установить размер платы за содержание жилого помещения в конкретном многоквартирном доме.

Управляющие компании, которые без согласования с собственниками изменяют размер платы за содержание жилого помещения, но при этом не инициируют проведение общих собраний по данному вопросу, нарушают действующее законодательство в части исполнения установленных стандартов управления и лишают жильцов возможности самостоятельно решать вопросы содержания общего имущества. Неисполнение управляющей организацией требований законодательства, в том числе стандартов, минимального перечня услуг и работ, является нарушением, которое может привести к лишению лицензии и основанием отказа собственников от их услуг.

Решением Курского городского Собрания от 18.02.2020 № 177-6-ОС установлен размер платы за содержание жилого помещения в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за содержание жилого помещения должен обеспечить качественное содержание общего имущества в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Содержащийся в решении Курского городского Собрания от 18.02.2020 №177-6-ОС перечень соответствует постановлению Правительства РФ от 03.04.2013 №290.

Установление цен и тарифов на виды работ и услуг не отнесено действующим законодательством к компетенции органов местного самоуправления, поэтому в приложении к решению Курского городского Собрания от 18.02.2020 № 177-6-ОС стоимость работ и услуг не может быть определена.

Устанавливая размер платы, органы местного самоуправления не вправе ограничивать возможности собственников и управляющих компаний в целевом финансировании работ и услуг по содержанию общего имущества в конкретном многоквартирном доме. Составление сметы доходов и расходов на содержание общего имущества, заключение договоров на выполнение видов работ и услуг, целевое расходование средств является исключительным правом и обязанностью собственников и управляющих компаний в соответствии с договором управления.

Таким образом, Приложение к решению Курского городского Собрания от 18.02.2020г. №177-6-ОС адресовано

- жителям для контроля,
- управляющим организациям – для исполнения,

то есть носит информационный характер для потребителей и обязательный для исполнителей управляющих организаций.

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ГОРОДАХ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Таблица №7

№	Город	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения до 5 этажей за 1кв.м.	Нормативный документ
1	Железногорск	7,18 руб./мес.	Решение Железногорской городской Думы от 20.02.2020 « 252-6-РД «О размерах платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме на 2020 год.».
2	Льгов	7,45 руб./мес.	Решение Льговского городского Совета депутатов Курской области от 31.05.2018 №53 «Об утверждении платы за содержание жилого помещения».
3	Курчатов	8,95 руб./мес.	Постановление Администрации г. Курчатова от 15.04.2019г. № 486 (ред. от 09.10.2019) «Об установлении платы за содержание жилого помещения».
4	Курск	12,19 руб./мес.	Решение Курского городского Собрания от 18.02.2020 №177-6-ОС «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения».
5	Обоянь	12,44 руб./мес.	Администрация г. Обоянь, проект платы по результатам независимой экспертной оценки.
6	Щигры	18,44 руб./мес.	Решение Щигровской городской Думы от 29.11.2018 №89-6-РД «Об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за пользование жилым помещением (платы за наем) на 2019 год.».

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ГОРОДАХ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Таблица №8

№	Город	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения свыше 5 этажей за 1 кв.м.	Нормативный документ
1	Льгов	11,00 руб./мес.	Решение Львовского городского Совета депутатов Курской области от 31.05.2018 №53 «Об утверждении платы за содержание жилого помещения».
2	Курск	15,62 руб./мес.	Решение Курского городского Собрания от 18.02.2020 №177-6-ОС «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения».
3	Курчатов	17,27 руб./мес.	Постановление Администрации г. Курчатова от 15.04.2019г. № 486 (ред. от 09.10.2019) «Об установлении платы за содержание жилого помещения».
4	Железногорск	22,62 руб./мес.	Решение Железногорской городской Думы от 20.02.2020 « 252-6-РД «О размерах платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме на 2020 год.».
5	Щигры	24,68 руб./мес.	Решение Щигровской городской Думы от 29.11.2018 №89-6-РД «Об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за пользование жилым помещением (платы за наем) на 2019 год.».

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ГОРОДАХ ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

по состоянию на 01.01.2020г.

Таблица №9

№	Город ЦФО	Численность населения (тыс.чел.)	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв.м.
1	Тверь	420,850	11,88 руб./мес. – 17,62 руб./мес.
2	Тамбов	292,600	12,12 руб./мес.
3	Курск	452,976	12,19 руб./мес. – 15,62 руб./мес.
4	Белгород	378	13,00 руб./мес. – 18,30 руб./мес.
5	Орел	311,600	13,48 руб./мес.
6	Липецк	509	15,62 руб./мес.
7	Калуга	353,540	16,76 руб./мес.
8	Смоленск	324,500	18,93 руб./мес.
9	Рязань	539	19,32 руб./мес.
10	Тула	482,873	20,00 руб./мес. – 26,00 руб./мес.
11	Кострома	276,643	20,37 руб./мес.
12	Шуя	57,056	20,74 руб./мес.
13	Ярославль	607,900	20,81 руб./мес.
14	Брянск	430	21,00 руб./мес.
15	Иваново	408	21,90 руб./мес.
16	Владимир	357,420	22,77 руб./мес.
17	Рыбинск	189	23,09 руб./мес.

