**Ответы на типовые вопросы по плате за содержание и ремонт жилого помещения**

(подготовлено О.В. Улановой, заместителем главы администрации ОГО)

**Какой он, этот размер платы за содержание и ремонт многоквартирного дома?**

С юридической точки зрения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – это результат договоренности сторон по договору управления многоквартирным домом. Управляющая компания не может самостоятельно в одностороннем порядке устанавливать или изменять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. Порядок установления и изменения платы четко определен в [Жилищном кодексе РФ](http://gkh1.ru/upload/iblock/623/ZK%20RF.doc), также имеется соответствующая арбитражная практика.

С экономической точки зрения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – это расходы, необходимые для надлежащего обслуживания Вашего многоквартирного дома плюс прибыль управляющей компании.

При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения необходимо знать виды работ и услуг, а также периодичность их выполнения, запланированные Вашей управляющей компанией. Обычно перечень работ и услуг приводится в приложении к договору управления многоквартирным домом, который Вы подписываете с управляющей компанией. Расчет размера платы без данных этого перечня будет, как говорят, «на глаз».

Обращаю Ваше внимание на то, что **минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290**.

В соответствии с разъяснениями Министерства регионального развития [№6174-АД/14 от 06.03.2009 г.](http://gkh1.ru/upload/iblock/f2b/PMRR%20RF%20N6174-AD_14_06.03.2009.doc) относительно пункта 3 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения является существенным условием договора управления многоквартирным домом (об этом и свидетельствует сам ЖК РФ), а, следовательно, если данный порядок не определен, то договор управления можно признать недействительным.  В данных разъяснениях  дано описание того, что понимается под порядком определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения: формулировка порядка (методики) определения (расчета) стоимости указанных в договоре в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 162 Кодекса услуг и работ по содержанию и текущему, и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При этом фиксированную стоимость отдельных услуг и работ целесообразно указывать в перечне услуг и работ только на момент заключения договора.

Таким образом, в договоре управления должен быть указан порядок или методика определения размера платы за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирного дома.

На практике все происходит иначе. Управляющие компании вообще не утруждаются планированием конкретных работ и их стоимости. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Вашего многоквартирного дома устанавливается управляющими компаниями без расшифровок по видам работ и услуг, и, как правило, на весь жилищный фонд Вашей управляющей компании в целом. Что совершенно неправильно, потому что каждый многоквартирный дом имеет свои индивидуальные особенности.

**Для чего необходимо определять размер платы за содержание и ремонт многоквартирного дома в разрезе перечня работ и услуг?**

В первую очередь, это необходимо Вам для определения и контроля размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. К примеру, Вы определили стоимость платы за содержание жилого помещения в размере 10 руб. с квадратного метра. Данная стоимость по умолчанию включает услугу по уборке придомовой территории (Вашего двора), услугу по сухой уборке мест общего пользования (подъезда) с определенной периодичностью.

В случае, если Ваша управляющая компания не выполняет свои обязательства или выполняет их не в полном объеме, Вы можете потребовать пересчета размера платы. Но возникает вопрос: сколько стоит услуга по уборке придомовой территории (Вашего двора) и услуга по сухой уборке мест общего пользования (подъезда)? Тут управляющая компания может предоставить Вам стоимость данных услуг, "интересную" только ей самой.

**Что, если Вы не смогли договориться о размере платы за содержание и ремонт со своей управляющей компанией?**

Если же при достаточно долгой дискуссии на общем собрании собственников многоквартирного дома не удалось принять решение о размере платы за содержание и ремонт многоквартирного дома, то размер платы устанавливается на основании пункта 4 статьи 158 [ЖК РФ](http://gkh1.ru/upload/iblock/623/ZK%20RF.doc). В соответствии с данной статьей, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается органом местного самоуправления (то есть администрацией Вашего муниципального образования).

Ежегодно администрация устанавливает плату для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Именно она и служит данной величиной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Однако, в информационном письме Министерства регионального развития [№6177-АД/14 от 06.03.2009 г.](http://gkh1.ru/upload/iblock/ac4/PMRR%20RF%20N6177-AD_14_06.03.2009.doc) говорится о целесообразности отказа от данной практики. Связано это, как уже ранее описывалось, с индивидуальными особенностями и характеристиками Вашего многоквартирного дома.

При выявлении подобных нарушений необходимо сообщать территориальному антимонопольному органу.

 **Рекомендации по определению размера платы за содержание и ремонт:**

* Определяйте размер платы на общем собрании собственников многоквартирных домов, в результате плотной, совместной работы с управляющей компанией. Управляющая компания сама должна Вам предложить перечень работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, необходимых для надлежащей эксплуатации Вашего многоквартирного дома. Данные предложения должны быть индивидуальными с учетом особенностей Вашего дома!
* Требуйте от управляющей компании указания порядка определения размера платы в договоре управления многоквартирным домом.
* Требуйте от управляющей компании при составлении договора управления многоквартирным домом, чтобы перечень работ и услуг, а также периодичность их выполнения (оказания) были подробно расписаны.

# Как самостоятельно рассчитать плату за содержание и ремонт жилого помещения

В настоящее время оказание услуг по содержанию и ремонту жилых помещений не регулируется на государственном уровне. Размер платы на содержание и ремонт жилых помещений определяется общим собранием собственников жилья и представителями управляющей компании (обслуживающей организации). То есть, как договоритесь, так и будет, при условии, что общее собрание собственников многоквартирного дома проведено по всем требованиям ЖК РФ, и размер платы определен не ниже уровня минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. [постановлением](#sub_0) Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290).

Если Вы не являетесь специалистом в данной сфере и не знаете, сколько должна составлять плата за надлежащее содержание и ремонт жилого помещения Вашего многоквартирного дома, то возникает проблема. Управляющая компания, конечно, заинтересована продать Вам свои услуги по стоимости, выгодной для нее.

Прослушав сегодня мою лекцию, Вы вряд ли станете виртуозом по расчету платы за содержание и ремонт жилых помещений, но, во всяком случае, поймете порядок ее расчета.

**Начинаем считать себестоимость платы за содержание и ремонт жилого помещения!**

Для того, чтобы самостоятельно рассчитать плату за содержание и ремонт жилищного фонда, необходимо понимать, из каких составляющих она состоит. Традиционно статьи расходов - следующие:

- оплата труда основных работников;

- отчисления на социальные нужды (страховые взносы);

- материалы, инвентарь;

- спецодежда;

- общепроизводственные расходы;

- общехозяйственные расходы.

Начинать расчет необходимо с проверки текущего или предыдущего года, хотя здесь также требуются навыки работы экономиста и бухгалтера. Для чего это нужно? Все нормативы в области расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения носят рекомендательный характер, и это очень важно. У каждой управляющей компании (обслуживающей компании) есть свои особенности, своя структура, свои технологии, своя техника и индивидуальный жилищный фонд. Поэтому необходимо понять, какая структура расходов «реально» складывается в управляющей компании. Также стоит отметить, что в большинстве случаев эти данные управляющая компания не предоставляет. В соответствии с Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г. [№731](http://gkh1.ru/upload/iblock/8b9/PP%20RF%20N731_23.09.2010.doc) «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» управляющая компания должна ежегодно отчитываться перед собственниками, но в данном нормативном акте не регламентируется необходимый для проверки объем документов.

Предполагаем, что первый этап мы пропустили по разным причинам: отсутствия опыта, нежелание управляющей компанией предоставить необходимые документы. Приступаем непосредственно к расчетам! Начинаем с самого трудоемкого процесса – определения фонда оплаты труда основных работников. Для этого нам потребуется определить нормативную численность работников, оказывающих работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения. Этот процесс занимает 50-60% всего времени при проведении независимой экспертизы размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

После того как Вы определили численность, необходимо определить, какую заработную плату получают работники занятые в обслуживании многоквартирного дома, это можно сделать следующим образом:

- найти в нормативных документах вилку ставок по тарифам оплаты труда;

- ориентироваться на тарифную ставку утвержденную в нашем регионе, определить размер заработной платы;

- узнать размер заработной платы работников Вашей управляющей компании у самих работников.

Если Вы не смогли собрать данную информацию, то можно принять для расчета приемлемую, по Вашему мнению, заработную плату для данных профессий, так как все равно процесс установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения является договорным (устанавливается на общем собрании собственников многоквартирного дома). Полученный фонд оплаты труда необходимо рассчитать на календарный год (то есть умножить на 12 месяцев) и от данной величины посчитать сумму страховых взносов. Данная сумма зависит от системы налогообложения управляющей компании. Как правило, управляющие компании применяют упрощенную систему налогообложения, и данная величина составляет 30% от фонда оплаты труда.

Далее необходимо определить расходы по материалам и инвентарю. Это сложнее: калькулятора по данному расчету нет. Что касается платы за содержание, то стоимость материалов включает стоимость хозяйственного инвентаря. Вот среднестатистический (по укрупненным нормам) набор инвентаря:

Для уборки мест общего пользования (подметание и мытье) на одного работника (уборщика мест общего пользования) в год приходится: ведро 1 шт., веник обыкновенный 12 шт., совок 0,5 шт., швабра 1 шт., щетка 1 шт.

Для уборки придомовой территории на одного работника (дворника) в год приходится:

В зимнее время: движок 1 шт., емкость для смеси песка 0,2 шт., лом 0,2 шт., лопата штыковая 0,5 шт., лопата совковая 0,5 шт., метла березовая 70 шт., сито строительное 0,5 шт., скребок 1 шт., тележка 0,5 шт.

В летнее время: ведро 0,33 шт., грабли 0,33 шт., лопата совковая 1 шт., метла березовая 53 шт., мешки полиэтиленовые 365 шт., тележка 0,5 шт., шланг поливочный (25 м.) 1 шт., швабра 1 шт.

Теперь считаем, сколько расходов приходится на одного работника, и перемножаем на полученную ранее численность. По опыту скажу, что полученного инвентаря хватит более чем на год, а управляющие компании не приобретают и данного объема, но – нормативы такие, какие есть.

А вот материалы для ремонта необходимо определять в соответствии с планируемыми ремонтными работами в Вашем доме, здесь все индивидуально!

Далее считаем расходы по спецодежде, вновь прибегая к среднестатистическим данным. И снова из личного опыта: нормативного объема спецодежды управляющие компании не приобретают. И все же в среднем на одного работника в год приобретается:

Утепленная куртка 0,5 шт., утепленные брюки 0,5 шт., валенки 0,5 шт., костюм хлопчатобумажный 1 шт., рукавицы комбинированные 4 шт.

Конечно, перечень спецодежды зависит от профессии, климатического пояса, но все же…

Далее считаем общепроизводственные и общехозяйственные расходы. Естественно, точную составляющую данных услуг посчитать достаточно сложно, в первую очередь в виду непредоставления необходимой информации со стороны управляющей компании. Ведь в данные расходы входят вся заработная плата управленческого персонала, все расходы по офису, канцелярия, командировки, представительские расходы, транспортные расходы, мероприятия по охране труда и технике безопасности, пожарная сигнализация, охрана, содержание производственных мастерских, страхование, кредиты и т.д.

Существует несколько методических указаний, которые рекомендуют определять величину данных расходов относительно фонда оплаты труда основных рабочих, в зависимости от общей площади обслуживаемого жилищного фонда (всех жилых домов). При экспертном расчете данные расходы просчитываются более детально, однако в нашем случае лучше определить данную сумму расходов в соответствии с имеющимися методическими рекомендациями. Итак, если управляющая компания обслуживает:

Менее 100 тысяч квадратных метров - 100%

От 101 – 350 тысяч квадратных метров - 90%

От 351 – 700 тысяч квадратных метров – 80%

Более 700 тысяч квадратных метров - 70%

То есть если Ваша управляющая компания обслуживает 20 жилых домов общей площадью 200 тысяч квадратных метров, то сумма общепроизводственных и общехозяйственных расходов составит 90% от фонда оплаты труда основных рабочих (смотри выше).

Теперь складываем все произведенные расходы и получаем годовую сумму расходов, необходимых для обслуживания Вашего многоквартирного дома.

**Примечание:** в расчетах за содержание и ремонт жилого помещения не используются строительные сметы, за исключением платы за капитальный ремонт (хотя есть разъяснения Министерства регионального развития РФ, которые рекомендуют устанавливать размер платы за капитальный ремонт без применения строительных смет).

**Прибыль**

К полученной итоговой сумме расходов необходимо прибавить прибыль. Разумеется, размер платы включает не только расходы, но и прибыль. Любая управляющая компания является коммерческой организацией и, согласно Гражданского кодекса РФ, основной целью ее деятельности является получение прибыли.

Как правило, в при установлении тарифов на коммунальные ресурсы данная величина составляет порядка 5%. А вот в жилищных услугах данная величина не ограничена и устанавливается на общем собрании собственников многоквартирного дома в ходе переговоров с управляющей компанией. Как правило, управляющая компания, предлагая стоимость своих услуг, не выделяет отдельно свою рентабельность, а оглашает общую сумму. Раньше, когда размер платы за содержание и ремонт регулировался на государственном уровне, данный размер в среднем составлял 10%, поэтому, на мой взгляд, на него и надо ориентироваться.

**Определяем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения**

Вот мы получили выручку управляющей компании, необходимую для обслуживания Вашего многоквартирного дома. Далее необходимо разделить данную сумму на площадь жилых помещений Вашего многоквартирного дома и еще на 12 (месяцев в году). Результат  и станет размером платы на содержание и ремонт жилого помещения!

**Срок действия размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**

Часть 7 статьи 156 ЖК РФ гласит: «Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год».

**Информация об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

Управляющая организация обязана информировать в письменной форме собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать 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 (ч.13 ст.155 ЖК РФ).