ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления администрации города Ставрополя **«**Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма
и договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда Министерства обороны Российской Федерации, находящегося на территории муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края»

Предлагаемый проект постановления администрации города Ставрополя (далее – проект постановления) подготовлен в соответствии
с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества
в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание
и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ
по управлению, содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. № 290
«О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,
и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству
и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170
«Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Комитетом экономического развития и торговли администрации города Ставрополя произведен расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда Министерства обороны Российской Федерации, находящегося на территории муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края (далее – размер платы), для многоквартирного дома, расположенного по адресу Ставропольский край, город Ставрополь, ул. Ленина, д. 233.

Также постановлением администрации города Ставрополя
от 04.06.2018 № 868 «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда Министерства обороны Российской Федерации, находящегося на территории муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края» (далее – постановление № 868) утвержден размер платы для многоквартирного дома, расположенного по адресу город Ставрополь, улица Южный обход, дома 55/8, размер платы остается без изменений.

Расчет размера платы для указанного многоквартирного дома произведен с применением следующих документов, разработанных закрытым акционерным обществом «Центр муниципальной экономики и права»:

Методических рекомендации по определению платы за содержание
и ремонт жилого помещения, Москва, 2005 г.;

Сборника нормативов трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов. Часть 1. Обязательные работы, Москва, 2006;

Сборника нормативов трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов. Часть II. Дополнительные работы. Раздел 1. Конструктивные элементы, Москва, 2007 г.;

Сборника нормативов трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов. Часть II. Дополнительные работы. Раздел 3. Санитарное содержание мест общего пользования, благоустройство придомовой территории и прочие дополнительные работы, Москва, 2008 г.;

Сборника рекомендуемых нормативов общеэксплуатационных расходов в плате за содержание и ремонт общего имущества
в многоквартирном доме, Москва, 2006 г.;

Приказа государственного комитета Российской Федерации
по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 09.12.1999 № 139 «Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда».

Размер платы рассчитан по многоквартирному дому в соответствии с техническими характеристиками. Перечень услуг и работ для указанного многоквартирного дома, включаемый в расчет размера платы, определен с учетом: конструктивных элементов этого многоквартирного дома; наличию и составу внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем; наличию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома. В размер платы по ул. Ленина, д. 233 включены расходы на работы и услуги по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Срок действия установленного размера платы составляет более одного года.

Расходы на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества не учтены и определяются в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений
в многоквартирных домах и жилых домов».

Размер платы включает налог на добавленную стоимость.

Целесообразность принятия данного проекта постановления администрации города Ставрополя обусловлена необходимостью установления размера платы в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в общежитии в соответствии с требованиями законодательства.

Принятие предлагаемого проекта постановления администрации города Ставрополя влечет за собой признание утратившим силу постановления
№ 868.

В настоящем проекте постановления коррупциогенные факторы отсутствуют.

Приложение: на 7 л. в 1 экз.

Приложение: на 18 л. в 1 экз.

Руководитель комитета экономического

развития и торговли администрации

города Ставрополя Н.И. Меценатова

Т.А. Мезина

О.В. Уланова

23-08-10

Приложение 1

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, входящих в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда Министерства обороны Российской Федерации, находящегося на территории муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края, и периодичность их выполнения

по адресу: г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 233

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работы или услуги | Периодичность оказания услуг (выполнения работ) |
| I | Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий, колонн, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома |
| 1. | Работы по содержанию железобетонного монолитного фундамента: |
| 1) | Проверка (визуальная) соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений | 2 раза в год, весенний до 01.05, осенний до 01.10 |
| 2) | Проверка (визуальная) технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:  |
| признаков неравномерных осадок фундамента |
| коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали |
| состояния гидроизоляции и систем водоотвода фундамента |
| 3) | Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | при выявлении нарушений |
| 2. | Работы по содержанию подвала: |
| 1) | Проверка температурно-влажностного режима подвального помещения  | 2 раза в год, весенний до 01.05, осенний до 01.10 |
| 2) | Проверка состояния помещений подвала, входов в подвалы и приямков и принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение подвального помещения, а также принятие мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями | постоянно |
| 3) | Контроль за состоянием дверей подвала и технических подполий, запорных устройств на них | постоянно |
| 4) | Устранение выявленных неисправностей | при необходимости |
| 3. | Работы по содержанию стен: |
| 1) | Выявление видимых отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств | 2 раза в год, весенний до 01.05, осенний до 01.10 |
| 2) | Выявление видимых следов деформации, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам |
| 3) | Выявление видимых повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями |
| 4) | Разработка плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации | при необходимости |
| 4. | Работы, по содержанию перекрытий и покрытий из монолитного железобетона: |
| 1) | Выявление видимых нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний | 2 раза в год, весенний до 01.05, осенний до 01.10 |
| 2) | Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры |
| 3) | Проверка (визуальная) состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия) |
| 4) | Разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ | при необходимости |
| 5. | Работы по содержанию железобетонных колонн: |
| 1) | Выявление видимых нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали | 2 раза в год, весенний до 01.05, осенний до 01.10 |
| 2) | Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона | 2 раза в год, весенний до 01.05, осенний до 01.10 |
| 3) | Контроль состояния металлических закладных деталей |
| 4) | Разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ | при необходимости |
| 6. | Работы по содержанию крыши: |
| 1) | Проверка кровли на отсутствие протечек | постоянно |
| 2) | Проверка молниезащитных устройств, заземления матч и другого оборудования, расположенного на крыше | 2 раза в год, весенний до 01.05, осенний до 01.10 |
| 3) | Выявление видимых деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крышу, водоприемных воронок внутреннего водостока |
| 4) | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств на наличие мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | постоянно, в зимний период |
| 5) | Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи | при необходимости |
| 6) | При выявлении нарушений кровли, приводящих к протечкам | незамедлительный ремонт |
| 7) | Разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ | при необходимости |
| 7. | Работы по содержанию железобетонных лестниц: |
| 1) | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях | 2 раза в год, весенний до 01.05, осенний до 01.10 |
| 2) | Выявление видимого наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях |
| 3) | Разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ | при необходимости |
| 8. | Работы по содержанию фасадов: |
| 1) | Выявление видимых нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами  | 2 раза в год, весенний до 01.05, осенний до 01.10 |
| 2) | Выявление видимых нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках | 2 раза в год, весенний до 01.05, осенний до 01.10 |
| 3) | Контроль состояния (с определением необходимости восстановления или замены при проведении текущих ремонтов фасадов) отдельных элементов крылец и козырьков над входами в здание, в подвалы и над балконами |  |
| 4) | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины) |
| 5) | Разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ | при необходимости |
| 9. | Работы по содержанию перегородок в местах общего пользования: |
| 1) | Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов | 2 раза в год, весенний до 01.05, осенний до 01.10 |
| 2) | Проверка звукоизоляции и огнезащиты |
| 3) | Разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ | при необходимости |
| 10. | Работы по содержанию внутренней отделки: |
| 1) | Проверка состояния внутренней отделки  | 2 раза в год, весенний до 01.05, осенний до 01.10 |
| 2) | Устранение выявленных нарушений при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию  | при необходимости |
| 11. | Работы по содержанию полов помещений общего пользования: |
| 1) | Проверка видимого состояния основания, поверхностного слоя | 2 раза в год, весенний до 01.05, осенний до 01.10 |
| 2) | Разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ | при необходимости |
| 12. | Работы по содержанию оконных и дверных заполнений помещений общего пользования: |
| 1) | Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях общего пользования | постоянно |
| 2) | При выявлении нарушений оконных и дверных заполнений в отопительный период  | незамедлительный ремонт |
| 3) | Разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ | при необходимости |
|
| II | Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме |
| 13. | Общие работы по содержанию внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения: |
| 1) | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на техническом этаже, в подвалах и каналах) | 1 раз в месяц |
| 2) | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем | 1 раз в месяц |
| 3) | Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров) | 1 раз в месяц |
| 4) | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | при необходимости |
| 5) | Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации | постоянно |
| 6) | Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации | постоянно |
| 7) | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе | после выполнения ремонтных работ |
| 8) | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | при необходимости |
| 14. | Работы по содержанию внутридомовых систем теплоснабжения (отопления, горячего водоснабжение): |
| 1) | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | 1 раз в год |
| 2) | Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки) | 1 раз в год |
| 3) | Удаление воздуха из системы отопления | Систематически |
| 4) | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год |
| 15. | Работы по содержанию электрооборудования: |
| 1) | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки | 1 раз в год |
| 2) | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения |
| 3) | Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутреннего противопожарного водопровода, бойлерных, элементов внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования | 1 раз в месяц |
| 4) | Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации | 1 раз в месяц |
| III | Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме |
| 16. | Работы по содержанию помещений общего пользования: |
| 1) | Сухая (влажная) уборка полов коридоров, холлов и тамбуров лестничных площадок и маршей (влажное подметание): |   |
| ниже трех этажей, выше третьего этажа, полы коридоров, холлов и тамбуров; | 1 раз в неделю |
| полов прочих мест общего пользования | 1 раз в месяц |
| 2) | Влажная уборка полов коридоров, холлов и тамбуров, лестничных площадок и маршей (мытье): | 1 раз в неделю |
| 3) | Влажная уборка полов прочих мест общего пользования | 1 раз в месяц |
| 4) | Влажная протирка перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, колпаков светильников | 1 раз в месяц |
| 5) | Влажная протирка дверных коробок, полотен дверей, стен, окрашенных масляной краской, мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования | 2 раза в год |
| 6) | Влажная протирка подоконников в помещениях общего пользования | 1 раз в квартал |
| 17. | Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (придомовой территории), в холодный период: |
| 1) | Сдвигание и подметание снега при снегопаде | 1 раз в 3 часа при снегопаде |
| 2) | Очистка территории с усовершенствованными покрытиями от уплотненного снега | 1 раз в трое суток |
| 3) | Очистка придомовой территории от наледи и льда | 1 раз в трое суток во время гололеда |
| 4) | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд  | 1 раз в сутки |
| 5) | Посыпка территории песком | 1 раз в сутки во время гололеда |
| 6) | Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | 1 раз в сутки |
| 18. | Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: |
| 1) | Подметание и уборка придомовой территории | 1 раз в сутки |
| 2) | Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | 1 раз в сутки |
| 3) | Уборка мусора с газона | 1 раз в сутки |
| 4) | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в сутки |
| 5) | Уборка мусора с отмосток | 1 раз в неделю |
| 6) | Протирка номерных указателей | 2 раза в год (весной и осенью) |
| 19. | Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах: |
| 1) | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками навнутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме | 7 раз в неделю |
|
|
|
| 20. | Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в том числе:  | в течение договора управления |
| 1) | организация работы по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений; | 1 раз в месяц |
| 2) | организация работы по взысканию задолженностей по оплате жилых помещений; | 1 раз в месяц |
| 3) | своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными;  | постоянно |
| 4) | ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке; | постоянно |
| 5) | подготовка и предоставление потребителям услуг и работ в многоквартирном доме информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным. | по мере необходимости |