


УТВЕРЖДАЮ
Директор МУП «Городская
управляющая компания»


А.В. Хиценко
15 октября 2019 г.



Положение о формировании расчета стоимости
за содержание и текущий ремонт многоквартирных домов (платы), находящихся
на управлении МУП «Городская управляющая компания»

МЕТОДИКА РАСЧЕТОВ

Методика формирования тарифа разработана на основе ресурсного метода расчета стоимости работ. Расценка на работы определяется как произведение норматива ресурса и стоимости единицы ресурса.

Основополагающим документом определения методики формирования перечня, состава и периодичности выполнения работ и услуг по содержанию МКД является Методические рекомендации по определению платы за содержание жилых помещений, разработанные ЗАО «Центр муниципальной экономики и права».

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту МКД учитывает:

– Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

– Минимальный перечень выполняемых работ (оказываемых услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, утвержденный постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 г. № 410;

– Перечень мероприятий для многоквартирного дома (группы многоквартирных домов) как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов, утвержденный приказом Минрегиона России от 02.09.2010 г. № 394;

– Виды работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии со ст. 166 ЖК РФ и ст.15 Федерального закона от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ.

Для каждого многоквартирного дома управляющей организацией или собранием собственников помещений в многоквартирном доме формируется индивидуальный по содержанию перечень работ и услуг в зависимости от его конструктивных и технических особенностей. Полный перечень работ приведен в Приложении 1 к настоящему Положению.

Порядок определения стоимости, состав и периодичность определяется в соответствии с Постановлением правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, Постановлением правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 на общем собрании собственников помещений ежегодно.

НОРМАТИВЫ

В основу расчета платы за содержание и текущий ремонт многоквартирных домов положены Сборник нормативов трудовых и материальных ресурсов, разработанный Центром муниципальной экономики и права и утвержденный Общероссийским объединением работодателей сферы жизнеобеспечения (протокол НТС № 1 от 18 июля 2018 года) и Общероссийским профсоюзом работников жизнеобеспечения (постановление Президиума Центрального Комитета профсоюза № 10 от 22 апреля 2019 года), государственные элементные сметные нормы и ряд других нормативных документов (далее — Сборники нормативов).

В составах работ перечислены основные этапы работ. Второстепенные действия, вытекающие из характера и содержания самой работы — доставка инвентаря к месту работы и в конце смены — в установленное место, не упоминаются, но их выполнение нормативами учтено.

Нормативы трудовых ресурсов — величина затрат рабочего времени, устанавливаемая для выполнения единицы работы работником или группой работников соответствующей квалификации в определенных организационно-технических условиях.

Нормативы трудовых ресурсов включают в себя затраты времени на подготовительно-заключительные работы, обслуживание рабочего места, отдых и личные надобности, получение материалов, инструмента и приспособлений, погрузку на транспортные средства и выгрузку на объекте (рабочей зоне) со складированием, установку и перестановку подмостей и приспособлений, периодическую очистку рабочего места от мусора и отходов и транспортировку в установленное место на расстояние до 50 м, перемещение и подноску материалов и приспособлений в пределах зоны производства работ на расстояние до 50 м.

Затраты времени на переезды (переходы) рабочих от участка до объекта и с объекта на объект нормативами трудовых ресурсов не учтены и устанавливаются на местах с учетом рациональных маршрутных схем, обеспечивающих минимальные затраты времени на передвижение рабочих.

Работы выполняются в соответствии с требованиями следующих нормативных правовых документов:

- Жилищный Кодекс РФ;
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент по безопасности зданий и сооружений»;
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;
- Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденные приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312.

– Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170;

– Национальные стандарты РФ: ГОСТ Р 56192-2014 «Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов», ГОСТ Р 56038-2014 «Услуги управления многоквартирными домами», ГОСТ Р 56037-2014 «Услуги диспетчерского и аварийно-ремонтного обслуживания», ГОСТ Р 56194-2014 «Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ», ГОСТ Р 56195-2014 «Услуги содержания придомовой территории, сбора и вывоза бытовых отходов», ГОСТ Р 56193-2014 «Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов».

СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ

Стоимости всех ресурсов приведены без учета НДС, с учетом применения коэффициентов текущего уровня цен по Республике Крым.

При определении стоимости работ и услуг в основу был положен Сборник средних сметных цен на материалы, изделия, конструкции и другие ресурсы, применяемые в строительстве в текущем уровне цен, разработанный Некоммерческой организацией «Национальная ассоциация сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга» (НО «Национальная ассоциация стоимостного инжиниринга»). Указанный сборник содержит средние цены на основные строительные ресурсы, применяемые в строительстве. Сметная цена сформирована на основе следующих ее составляющих элементов:

1) отпускной цены (с учетом расходов на погрузку, тару, упаковку, реквизит, надбавок снабженческо-сбытовых организаций, таможенных пошлин и сборов при получении из-за границы);

2) транспортные затраты рассчитаны в усреднённом размере для каждой группы строительных грузов исходя из условий поставки на расстояние 30 (тридцати) километров от баз (складов) поставщиков;

3) заготовительно-складских расходов, принятых в процентах от стоимости материалов франко-приобъектный склад, в том числе:

- по строительным материалам, изделиям и конструкциям (за исключением металлоконструкций) – 2%;

- по металлическим строительным конструкциям – 0,75%.

Налог на добавленную стоимость в приведенных ценах не учтён.

Территориальные коэффициенты

Для пересчета стоимости работ по ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме из уровня цен Московского региона применяются коэффициенты перехода в территориальный текущий уровень цен

Коэффициенты приведения текущей сметной стоимости по Республике Крым к уровню текущих цен для Московского региона разработаны Некоммерческой организацией «Национальная ассоциация сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга» (НО «Национальная ассоциация стоимостного инжиниринга»). (Письмо Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № ВБ-339/02 от 08.02.2008)

Коэффициенты могут применяться согласно п.5 Методических рекомендаций по использованию федеральных единичных расценок на строительные, монтажные, специальные строительные, ремонтно-строительные и пусконаладочные работы (ФЕР-2001) при определении стоимости строительной продукции на территории субъектов Российской Федерации, утвержденных Письмом Госстроя РФ от 30.04.2003 № НЗ-2626/10.

Указанные коэффициенты могут применяться при осуществлении расчетов стоимости (расценок) работ и услуг, формирования начальной цены при подготовке конкурсной документации и определении платы за жилое помещение.

РАСХОДЫ (ЭЛЕМЕНТЫ ЗАТРАТ), ВКЛЮЧЕННЫЕ В СТОИМОСТЬ

Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения включает следующие расходы (элементы затрат):

- расходы на оплату труда;
- расходы на материалы и инвентарь;
- расходы на эксплуатацию машин;
- накладные расходы, в том числе отчисления на социальные нужды основных производственных рабочих;
- налоги и сборы;
- прибыль;
- расходы на управление многоквартирным домом.

Расходы на оплату труда, материалы, эксплуатацию машин и специнвентарь определены в сервисе «МКД-расчет» ресурсным (нормативным) методом.

К расходам на эксплуатацию машин относятся расходы на специальные машины (краны, подъемники, компрессоры, катки и т.п.), необходимые для выполнения работ. Расходы на автотранспорт, необходимый для подвоза рабочих и материалов к месту проведения работы, учтены в составе накладных расходов. Расходы на механизмы (перфоратор, люлька, сварочный аппарат и т.д.) для выполнения работ учтены в нескольких статьях: расходы на оплату труда рабочего, работающего с механизмом — в расходах на оплату труда основных рабочих (нормативная трудоемкость приведена в сборниках нормативов); расходы на амортизацию механизма — в составе накладных расходов.

Расходы на воду и электроэнергию, необходимую для выполнения работ, если плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой, и рассчитывается, исходя из норматива потребления, который утверждается органами государственной власти субъектов РФ (Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 г. № 1498, Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), в расценки не включены.


Стоимость машино-часа работы машины включает расходы на оплату труда машинистов, расходы на ремонт и техническое обслуживание, амортизационные отчисления, топливо и ГСМ.

Накладные расходы учтены в размере 41,2% от размера расходов на оплату труда основных рабочих. Размер данных расходов определяется непосредственно для организации, используя сборник «Рекомендуемые нормативы общеэксплуатационных расходов в ценах на содержание и ремонт жилья». В составе накладных расходов учтены:

– страховые взносы (взносы в Пенсионный фонд, ФСС и ФОМС) основных производственных рабочих (включая отчисления на социальные нужды машинистов) по работам на содержание общего имущества МКД (в соответствии с положениями 34 главы Налогового Кодекса РФ, ст. 33.1 Федерального закона № 167-ФЗ от 15.12.2001г. и Федерального закона № 125-ФЗ от 24.07.1998г.) — 30,2 %.

Расходы на налоги и сборы (налог на имущество, ОСАГО, земельный налог и др.) учтены в размере 1% (могут быть изменены пользователем) от всех расходов на содержание и ремонт жилого помещения.

Размер прибыли определен в интернет-сервисе на основании среднего уровня рентабельности для отрасли жилищного хозяйства — 10%.

Ответственный за разработку
экономист МУП «Городская управляющая компания»  М.Е. Сушкова

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

СОГЛАСОВАНО

Директор МУП

"Городская управляющая компания"

А.В. Хищенко

" " 20 г.

Расчет стоимости выполняемых работ (услуг) по

содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290

за 1 кв. м. в месяц

адрес: г. Джанкой, ул. _____, дом _____

S жилых и нежилых
помещений - _____
кв.м.

Исполнитель услуг: МУП "Городская управляющая компания", план на 2019 год

№ п/п	Наименование работ и услуг	стоимость, руб./мес.	стоимость, руб./год
Раздел 1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома			
1	Работы по содержанию и текущему ремонту крыши и кровель (п.7)	0,00	0,00
2	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД (2,8,11,12,13,27)	0,00	0,00
3	Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов МКД(1,3,4,5,6,9,10)	0,00	0,00
		0,00	0,00
Раздел 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома			
4	Аварийно-диспетчерская служба (п.28)	0,00	0,00
5	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящего в состав общего имущества МКД (17,18)	0,00	0,00
6	Работы по содержанию и ремонту систем вентиляции и дымоудаления(15,16)	0,00	0,00
7	Работы по обслуживанию лифтового хозяйства(22)	0,00	0,00
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем ВДГО (21)	0,00	0,00
		0,00	0,00
Раздел 3. Работы и услуги по содержанию иного имущества в многоквартирном доме			
9	Работы по содержанию земельного участка с элементами благоустройства, иными объектами, предназначенными для эксплуатации и обслуживания МКД(24,25)	0,00	0,00
10	Работы по уборке мест общего пользования(23)	0,00	0,00
11	Дератизация и дезинсекция	0,00	0,00
		0,00	0,00
Раздел 4. Электроэнергия мест общего пользования			
12	Работы по содержанию электрооборудования и освещения мест общего пользования(20)	0,00	0,00
		0,00	0,00
Раздел 5. Общеэксплуатационные расходы - Услуги и работы по управлению общим имуществом многоквартирного дома			
13	Услуги по управлению МКД	0,00	0,00
	Плата по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД за 1 кв. м.	0,00	0,00
Раздел 6. Расходы на потребление коммунальных ресурсов по электроэнергии, водоснабжению и водоотведению на содержание общего имущества (СОИ)			
14	электроэнергия на СОИ (ОДН)	0,00	0,00
15	водоснабжение и водоотведение на СОИ (ОДН)	0,00	0,00
16	теплоснабжение на СОИ (ОДН)	0,00	0,00
	Плата за потребление коммунальных ресурсов СОИ (ОДН) за 1 кв. м.	0,00	0,00

Плата в размере _____ руб.

Утверждена решением общего собрания собственников МКД

Протокол № _____ от " " 20 г.

Экономист

МУП "Городская управляющая компания"

(Ф.И.О.)

Перечень работ и услуг

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов.
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов.
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов.
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов.
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов.
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов.
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов.
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах.
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов.
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов в многоквартирных домах.
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов.
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах.
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах.
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах.
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах.
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме.
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.
22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме.
23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.
24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (придомовая территория), в холодный период года.
25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года.
26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов.
27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.
28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.