

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; наличия и составу внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем; наличие 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.

С целью организации публичных консультаций для обсуждения на официальном сайте администрации города Ставрополя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «ФУНКЦИИ»/ «Нормотворческая деятельность»/ «Оценка регулирующего воздействия»/ «Публичные консультации» (<http://ставрополь.рф/regulatory/otsenka-reguliruyushchego-vozdeystviya/pub-kons.php>) размещены проект правового акта, пояснительная записка, сводный отчет, форма представления замечаний и предложений. Замечания и предложения 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» в период с 18 августа 2022 года по 01 сентября 2022 года не поступали.

Приложение: на 7 л. в 1 экз.

Руководитель комитета экономического
развития и торговли администрации
города Ставрополя

Н.И. Меценатова

О.В. Уланова
23-08-10

Терошина Л.А.

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 приемков 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	
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	
3)	Контроль состояния металлических закладных деталей	при необходимости
4)	Разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	
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,

3)	Выявление видимых деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крышу, водоприемных воронок внутреннего водостока	осенний до 01.10
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 водоснабжения):	
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 (мытьё):	1 раз в неделю

3)	Влажная уборка половпрочих 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 на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	7 раз в неделю
20.	Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в том числе:	
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