**Заключение тарифной комиссии Гатчинского муниципального района** по вопросу определения уровня размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах.

МУП «ЖКХ г. Гатчины»

Г. Гатчина 03.04.2018

В Тарифную комиссию Гатчинского муниципального района поступило обращение с приложением документов от МУП ЖКХ г. Гатчины по вопросу установления размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о размере платы за содержание жилого помещения на их общем собрании, с 01 апреля 2018 года.

МУП ЖКХ г. Гатчины представлен комплект документов по 161 многоквартирному дому, в которых размер платы для населения устанавливается ниже экономически обоснованного тарифа с учетом их конструктивных особенностей.

На рассмотрение представлены:

- Протоколы внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с повесткой дня : «Утверждение перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Утверждение размера платы за содержание жилого помещения с 01.04.2018» (по 161 МКД); - Сводный перечень обязательных работ (услуг) по содержанию жилого помещения по каждому виду благоустройства многоквартирных домов с указанием периодичности проведения работ и стоимости работ (руб/кв.м в месяц); - - Предложение МУП ЖКХ г. Гатчины по установлению размера платы за содержание жилого помещения по перечню каждого многоквартирного дома из 161 МКД.

При рассмотрении представленных документов тарифная комиссия руководствовалась проектом «Методических рекомендаций по определению размера платы за жилое помещение для собственников помещений, которые не приняли на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения и порядка определения предельных индексов измерения размера такой платы» ( далее – Методические рекомендации), предложенных Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

Плата за содержание жилого помещения представляет собой расходы собственника (нанимателя) помещения в многоквартирном доме на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД.

**Плата за услуги и работы по управлению** в размере **4,04 руб/**кв.м в месяц (2017 год – 3,85 руб/кв.м, удорожание - 4,9%) рассчитана через смету затрат на содержание АУП МУП ЖКХ на 2018 год ( с учетом рентабельности 10% и НДС – 18%) - 3,44 руб/кв.м, а также смет затрат на содержание отдела по первичному приему документов (0,35 руб/кв.м) и содержание отдела по расчетам за ЖКУ (0,25 руб/кв.м).

**Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества** рассчитана с учетом конструктивных и технических характеристик многоквартирного дома, степени его благоустройства, состава общего имущества многоквартирного дома, исходя из минимального перечня обязательных работ с учетом периодичности выполнения работ.

Представлен расчет стоимости на 2018 год на следующие виды работ:

\* содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома (конструктивные элементы здания) на 10 видов выполняемых работ;

\* содержание внутридомовых инженерных сетей (отопление, водоснабжение, канализация) на 10 видов выполняемых работ;

\* содержание внутридомовых сетей электроснабжения на 9 видов работ;

\* санитарное содержание придомовой территории на 4 вида работ;

\* санитарное содержание лестничных клеток на 5 видов работ;

\* санитарное содержание мусоропроводов на 6 видов работ;

\* обслуживание дымоходов и вентканалов на 4 вида работ.

Расходы на оплату труда на указанные виды работ определены с учетом нормативов времени в соответствии с действующими ТЕРэ (территориальные единичные расценки), ТСН (территориальные сметные нормы), откуда за основу применяются затраты труда рабочих (чел-час) на соответствующий измеритель конструкций, работ, услуг, также используются хронометражные расчеты.

Стоимость часовой ставки соответствует утвержденному штатному расписанию.

С 01.01.2018 год заработная плата работников МУП ЖКХ г. Гатчины проиндексирована на 4,0%, в представленном расчетно-калькуляционном материале это учтено.

Максимальная часовая ставка составляет 169,19 руб/час (электромонтер 4 разряда), что соответствует заработной плате в месяц в размере 27776 руб/месяц (с учетом начислений стимулирующего характера).

Расходы на материальные ресурсы, включающие расходы на приобретение материалов, используемых для содержания и текущего ремонта конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем МКД, санитарного состояния МКД, определены нормативным методом по нормативным справочникам и действующим по состоянию на 01.01.2018 ценам с учетом транспортных расходов (3%).

Расходы на топливо и смазочные материалы определены исходя из норм расхода топлива и смазочных материалов, пробега машин, цены за единицу вида топлива. Это подробно учтено при составлении сметы затрат по вывозу ТБО на 2018 год (приложены расчеты по каждой статье сметы и первичные документы, подтверждающие объем вывоза ТБО и крупногабаритных отходов). Согласно представленным расчетам стоимость вывоза ТБО (с учетом размещения на полигоне ООО «Эко-Новый Свет» составляет 3,66 руб/кв.м., удорожание составило 5,2% (2017 год – 3,48 руб/кв.м).

Рекомендуемое значение норматива общеэксплуатационных расходов составляет от 65 до 100% к планируемому фонду оплаты труда рабочих, занятых содержанием и текущим ремонтом общего имущества МКД.

По МУП ЖКХ г. Гатчины общеэксплуатационные расходы составляют 85 %.

Прибыль рассчитывается от себестоимости работы (услуги), с рентабельностью 10%. Эти условия распространяются на расчеты всех расценок (стоимость работ) и на виды услуг, предоставляемые МУП ЖКХ г. Гатчины.

Стоимость услуги аварийно-диспетчерской службы (АДС) на 2018 год согласно представленной смете составляет 1,79 руб/кв.м (2017 год – 1,68 руб/кв.м, удорожание – 6,5%.

Размер платы услуг ЕИРЦ ЛО на 2018 год составил 0,44 руб/кв.м, что определено исходя из установленного размера отчислений 1,83% от начисленной платы населению за жилищные услуги.

В соответствии с Методическим рекомендациям предельные индексы изменения размера платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, которые не приняли на общем собрании собственников помещений в МКД решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, рекомендуется определять равными предельным (максимальным) индексам изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях. Размер платы содержание жилого помещения рекомендуется не превышать более чем на предельный индекс утвержденный для муниципального образования на 2018 год, к размеру платы за содержание жилого помещения, установленному органом местного самоуправления по состоянию на 1 января 2018 года.

Распоряжением Правительства РФ от 26.10.2017 № 2353-р установлен предельный индекс изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по Ленинградской области на второе полугодие 2018 года в размере 103,5 %.

Индекс по субъекту Федерации определяет максимальный допустимый рост совокупного платежа граждан в среднем по соответствующему региону, служит основанием для утверждения руководителем субъекта Федерации предельных индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 08.05.2014 № 174 (ред. от 27.11.2017 г. № 495) утверждены предельные (максимальные) индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Ленинградской области на период с 1 июля 2014 года по 2018 год.

По муниципальному образованию «Город Гатчина» с 01.07. по 31.12. 2018 г. предельный индекс установлен в размере 105,8 %.

В соответствии с установленными комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области тарифами на коммунальные услуги с 01.07.2018 г. индекс роста совокупной платы граждан за коммунальные услуги для условной квартиры площадью 54 кв.м с проживанием в ней 3-х человек, в зоне теплоснабжения МУП «Тепловые сети», составляет **104,5 % .**

Тарифная комиссия Гатчинского муниципального района, рассмотрев представленный материал МУП «ЖКХ г. Гатчины», **рекомендует** при формировании размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах, находящихся в управлении МУП «ЖКХ г. Гатчины», и в которых размер платы для населения устанавливается ниже экономически обоснованного тарифа учесть следующее:

1. Размер платы за жилое помещение рекомендуется дифференцировать в зависимости от

типа многоквартирного дома, который определяется исходя из конструктивных и технических характеристик многоквартирного дома, степени его благоустройства.

Из перечня рассматриваемых 161 МКД сформировать 6 (шесть групп):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Кол-во домов | Характеристика благоустоенности дома и жилого помещения | Площадь кв м |
| 1 | 7 | Стандартный набор коммунальных услуг ( здания нетиповые деревянные) | 3 115,96 |
| 2 | 15 | Набор коммунальных услуг меньше стандартного на 1 вид ( зд I и II гр) | 12 434,98 |
| 3 | 18 | Набор коммунальных услуг меньше стандартного на 2 вида ( зд I и II гр) | 6 807,05 |
| 4 | 40 | Набор коммунальных услуг меньше стандартного на 1 вид ( зд III и IV гр) | 16 413,57 |
| 5 | 54 | Набор коммунальных услуг меньше стандартного на 2 вида ( зд III и VI гр) | 17 892,06 |
| 6 | 27 | Набор коммунальных услуг меньше стандартного на 2 вида с ЖБО ( зд III и IV гр) | 4 605,39 |
|  | 161 |  | **61 269,01** |

1. Применить метод индексации при расчете размера платы за жилое помещение на 2018 год.

Индекс роста размера платы в соответствии с предложением МУП ЖКХ г. Гатчины рекомендуется

применить 1,051 к уровню 2017 года.

1. Размер платы за содержание жилого помещения (содержание и текущий ремонт общего

имущества в МКД, услуги и работы по управлению МКД) установить по каждому многоквартирному дому, т.к. для населения устанавливается размер платы ниже экономически обоснованного тарифа, который определен исходя из Минимального перечня обязательных работ и услуг с учетом конструктивных и технических характеристик МКД, а также с учетом периодичности выполнения работ.

4. С учетом обеспечения прозрачности производимых начислений за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (ХВС СОИ; ГВС СОИ; Эл/Э СОИ), а также учитывая сложившуюся практику 2017 года рекомендуется в плату за содержание жилого помещения не включать плату за СОИ (отражать в квитанциях отдельными строчками).

5. Указать в решении совета депутатов МО «Город Гатчина», что размер платы за содержание жилого помещения соответствует минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. №290, а также обеспечивает стандарты управления многоквартирным домом, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. №416.

6. Стоимость услуги по вывозу твердых бытовых отходов включена в размер платы за содержание жилого помещения в размере 3,66 руб/кв.м в месяц с общей площади жилого помещения.

7. Указать в решении совета депутатов МО «Город Гатчина», что при заключении с региональным оператором договора на оказание услуг по обращению с ТКО плата за вывоз мусора в размере 3,66 руб/кв.м будет вычтена из утвержденных размеров платы.

8. С целью расчета субсидии из местного бюджета на покрытие убытков МУП «ЖКХ г. Гатчины» (разница в тарифах), указать в приложении решения совета депутатов МО «Город Гатчина» экономически обоснованный тариф (ЭОТ) на содержание жилого помещения и размер платы, устанавливаемый для собственников и нанимателей жилых помещений ниже экономически обоснованного тарифа.

9. Рекомендуется установить и ввести в действие вновь устанавливаемые размеры платы за содержание жилого помещения для 161 МКД с 01.05.2018 .

10. МУП ЖКХ г. Гатчины довести информацию до АО «ЕИРЦ ЛО» по уровню размера платы по каждому из 161 многоквартирного дома, вводимую с 01.05.2018.

Председатель Тарифной комиссии ГМР В.А.Норкин