



**ДЕПАРТАМЕНТ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И
ЭНЕРГЕТИКИ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

14.07.2017 г.

№ 157

Воронеж

Об утверждении Методических рекомендаций по расчету минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилого и нежилого помещения

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание 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», приказом Госстроя РФ от 28.12.2000 № 303 «Об утверждении Методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 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 РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191 «Об

утверждении Рекомендаций по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда», постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», приказом 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», **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить прилагаемые Методические рекомендации по расчету минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилого и нежилого помещения.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Руководитель департамента



Г.В. Смирнова

УТВЕРЖДЕНЫ:
приказом департамента
жилищно-коммунального хозяйства
и энергетики Воронежской области
от 14 июля 2017 г. № 157

**Методические рекомендации по расчету минимального
размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего
имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв.м общей
площади жилого и нежилого помещения**

Содержание

I.	Основные положения	2
II.	Нормативно-правовые акты	2
III.	Основные понятия и термины	3
IV.	Алгоритм расчета минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения	4
V.	Исходные данные для расчета минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения	5
VI.	Порядок определения типа многоквартирного дома	5
VII.	Определение типового минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме	6
VIII.	Рекомендации по расчету минимальной годовой стоимости работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме	7
IX.	Расчет минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения	13
	Приложение 1 «Типовые минимальные перечни работ и услуг, учитываемых при расчете минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов»	15
	Приложение 2 «Коэффициенты затрат»	21
	Приложение 3 «Характеристика типовых многоквартирных домов»	22
	Приложение 4 «Расчет минимального размера платы по содержанию общего имущества многоквартирного дома из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения»	23
	Приложение 5 «Основные допущения при расчетах»	28

I. Основные положения

1.1 Методические рекомендации по расчету минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилого и нежилого помещения (далее - Методические рекомендации) предназначены для определения платы за содержание общего имущества многоквартирных домов за 1 кв. м жилого и нежилого помещения, включая плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и управлению многоквартирным домом.

1.2 Методические рекомендации разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации и другими нормативными правовыми актами, и могут применяться собственниками жилых помещений, различными объединениями собственников жилых помещений (товариществами собственников жилья, жилищными или иными специализированными кооперативами) (далее - собственники помещений), органами местного самоуправления, управляющими организациями и другими заинтересованными лицами.

1.3 В Методических рекомендациях к нежилым помещениям относятся изолированные помещения, являющиеся недвижимым имуществом, не относящиеся к жилым помещениям и не входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.

1.4 В Методических рекомендациях в минимальный размер стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов входит плата за работы (услуги) по содержанию общего имущества и плата за услуги по управлению многоквартирным домом.

II. Нормативно-правовые акты

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
2. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание 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».
3. Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда (утв. приказом Госстроя РФ от 28.12.2000 № 303).
4. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
5. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса

по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

6. Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда (утв. приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191).

7. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

8. Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда (утв. приказом государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 09.12.1999 № 139).

III. Основные понятия и термины

В настоящих методических рекомендациях используются основные термины и понятия:

- содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям многоквартирного дома и техническому надзору за его состоянием;

- общее имущество в многоквартирном доме - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилого помещения и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

- собственник помещения в многоквартирном доме - физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым (нежилым) помещением, в соответствии с его назначением и пределами его использования;

- стоимость работ (услуг) по содержанию общего имущества – сумма

расходов, отражающая потребность исполнителя в финансовых средствах для оказания полного комплекса работ и услуг по содержанию общего имущества в рамках обусловленного договором с собственниками объема и перечня услуг и работ;

- плата за содержание общего имущества - стоимость содержания общего имущества, определяемая в целях ее возмещения за расчетный период отдельным собственником помещений в многоквартирном доме в зависимости от его доли на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

- расчетный (планируемый) период - временной интервал (период) не менее 1 года, в течение которого исполнителем планируется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом и (или) содержанию общего имущества в многоквартирном доме по рассчитанной исполнителем стоимости содержания общего имущества;

- стоимость (цена) обслуживания в месяц - ежемесячный размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и (или) нежилого помещения в конкретном месяце расчетного периода;

- жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства); к жилым помещениям относятся:

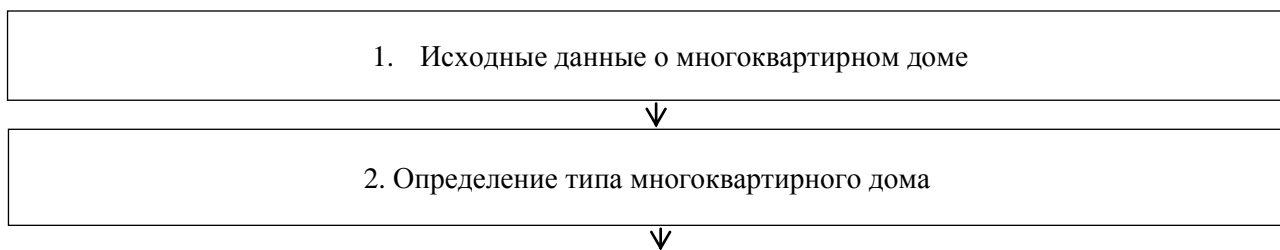
- а) жилой дом, часть жилого дома;
- б) квартира, часть квартиры;
- в) комната;

- нежилое помещение - изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, не относящееся к жилым помещениям и не входящее в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Значения иных понятий, используемых в Методических рекомендациях, соответствуют определениям, приведённым в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации.

IV. Алгоритм расчета минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и (или) нежилого помещения

Расчет минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв.м общей площади жилого помещения осуществляется по алгоритму:



3. Определение перечня работ и услуг в соответствии с типом МКД



3. Расчет минимальной годовой стоимости работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме



4. Определение минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения

V. Исходные данные для расчета минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения

Для расчета минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения используются данные, содержащиеся в техническом паспорте многоквартирного дома, данные о минимальном размере оплаты труда, данные о нормировании труда работников. К используемым данным, содержащимся в техническом паспорте, относятся:

- общая площадь;
- общая площадь жилых и нежилых помещений;
- площадь лестничных площадок и маршей;
- площадь чердака и подвала;
- общая площадь придомовой территории;
- количество загрузочных клапанов мусоропровода;
- количество проживающих;
- количество и площадь лифтов.

VI. Порядок определения типа многоквартирного дома

Тип многоквартирного дома определяется в зависимости от степени благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Для целей расчета минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов выделяется шесть основных типов многоквартирных домов:

1) Многоквартирные дома с централизованным отоплением, холодным, горячим водоснабжением и канализацией, оснащенные лифтовым оборудованием и мусоропроводом с количеством этажей 10 и более;

2) Многоквартирные дома с централизованным отоплением, холодным, горячим водоснабжением и канализацией, оснащенные лифтовым оборудованием и мусоропроводом с количеством этажей от 7 до 9 включительно;

3) Многоквартирные дома с централизованным отоплением, холодным водоснабжением и канализацией, без централизованного горячего водоснабжением с количеством этажей от 4 до 6 включительно;

4) Многоквартирные дома с централизованным отоплением, холодным водоснабжением и канализацией, без централизованного горячего водоснабжения с количеством этажей до 3 включительно;

5) Многоквартирные дома с централизованным холодным водоснабжением и канализацией, без централизованного отопления (АОГВ) и горячего водоснабжения с количеством этажей до 3 включительно;

б) Прочие многоквартирные дома.

Тип многоквартирного дома определяет типовой перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов.

VII. Определение типового минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

Минимальный размер стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов определяется исходя из типового минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов (Далее – Типового перечня).

Типовой перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирных домов основан на минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290) и включает в себя минимальный набор работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, обеспечивающих безопасное проживание.

Типовой перечень включает следующие группы работ:

1) работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов;

2) работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме;

3) работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе санитарная уборка подъездов, лестничных клеток и др.;

4) работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов;

5) работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;

6) работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в многоквартирных домах;

7) работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме;

8) Обеспечение устранения аварий;

9) Прочие работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирных домах.

Состав работ и услуг, входящих в выделенные группы типового перечня зависит от типа многоквартирного дома (Приложение 1).

Конкретный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирных домов может отличаться от типового в сторону расширения состава работ и услуг и увеличения их периодичности. В такой перечень работ и услуг могут включаться дополнительные работы, предусмотренные для повышенного комфорта проживания, улучшенного санитарного состояния придомовой территории и мест общего пользования многоквартирного дома и т.п.

При расширении перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов, размер стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов будет выше, чем по типовому перечню работ и услуг.

VIII. Рекомендации по расчету минимальной годовой стоимости работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

Расчет минимальной годовой стоимости работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется на основе затратного подхода.

$$Ц = С + П,$$

где:

Ц - минимальная годовая стоимость работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, руб.;

С - годовые минимально необходимые затраты на выполнение работ и оказание услуг, входящих в Типовой перечень, руб.;

П - нормативная прибыль, руб.

$$П = НП_1 \cdot C_1 + НП_2 \cdot C_2,$$

где:

НП₁ – норма прибыли на услуги сторонних организаций, %;

НП₂ – норма прибыли на работы и услуги, оказываемые собственными силами, %;

C_1 – сумма годовых минимально необходимых затрат на услуги на услуги сторонних организаций, руб.;

C_2 – сумма годовых минимально необходимых на работы и услуги, оказываемые собственными силами, руб.

Норма прибыли на услуги сторонних организаций устанавливается в размере 1%, норма прибыли по работам и услугам, оказываемым собственными силами устанавливается в размере 15%.

Годовые минимально необходимые затраты на выполнение работ и оказание услуг, входящих в Типовой перечень рассчитываются по формуле:

$$C = C_{\text{убор}} + C_{\text{м}} + C_{\text{тер}} + C_{\text{от}} + C_{\text{г}} + C_{\text{проч}} + C_{\text{ТБО}} + C_{\text{лифт}},$$

где:

C – годовые минимально необходимые затраты на выполнение работ и оказание услуг, входящих в Типовой перечень, руб.;

$C_{\text{убор}}$ – минимальные годовые затраты на работы по санитарной уборке подъездов и лестничных клеток, входящие в Типовой перечень, руб.;

$C_{\text{м}}$ – минимальные годовые затраты на работы и услуги по содержанию мусоропровода, входящие в Типовой перечень, руб.;

$C_{\text{тер}}$ – минимальные годовые затраты на работы по содержанию придомовой территории, входящие в Типовой перечень, руб.;

$C_{\text{от}}$ – минимальные годовые затраты на работы и услуги по содержанию и обслуживанию системы отопления, входящие в Типовой перечень, руб.;

$C_{\text{г}}$ – минимальные годовые затраты на работы и услуги по обслуживанию газовых сетей, входящие в Типовой перечень, руб.;

$C_{\text{проч}}$ – минимальные годовые затраты на прочие работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирных домах, входящие в Типовой перечень;

$C_{\text{ТБО}}$ – годовая стоимость вывоза твердых бытовых отходов, руб.;

$C_{\text{лифт}}$ – годовая стоимость работ по обслуживанию и ремонту лифтов, руб.

Расчет минимально необходимых годовых затрат на работы по санитарной уборке подъездов и лестничных клеток, входящих в Типовой перечень осуществляется по формуле:

$$C_{\text{убор}} = \sum C_{\text{убор}i},$$

где:

$C_{\text{убор}}$ – минимальные годовые затраты на работы по санитарной уборке подъездов и лестничных клеток, входящих в Типовой перечень, руб.;

$C_{\text{убор}i}$ – минимальные годовые затраты на i работу по санитарной уборке подъездов и лестничных клеток, руб.

$$C_{\text{убор}1} = S_1 \cdot \text{МРОТ} \cdot k_{y1},$$

где:

$C_{убор1}$ – минимальные годовые затраты на подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением, руб.;

МРОТ - законодательно установленный минимальный размер месячной оплаты труда, руб.;

S_1 - площадь лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, кв.м;

k_{y1} – коэффициент затрат на подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением.

$$C_{убор2} = S_2 \cdot \text{МРОТ} \cdot k_{y2},$$

где:

$C_{убор2}$ – минимальные годовые затраты на подметание лестничных площадок и маршей выше трех этажей с предварительным их увлажнением, руб.;

МРОТ - законодательно установленный минимальный размер месячной оплаты труда, руб.;

S_2 - площадь лестничных площадок и маршей выше трех этажей, кв.м;

k_{y2} – коэффициент затрат на подметание лестничных площадок и маршей выше трех этажей с предварительным их увлажнением.

$$C_{убор3} = n1 \cdot \text{МРОТ} \cdot k_{y3},$$

где:

$C_{убор3}$ – минимальные годовые затраты на влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропровода, руб.;

МРОТ - законодательно установленный минимальный размер месячной оплаты труда, руб.;

$n1$ – количество загрузочных клапанов мусоропровода, шт.;

k_{y3} – коэффициент затрат на влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропровода.

$$C_{убор4} = S_1 \cdot \text{МРОТ} \cdot k_{y4},$$

где:

$C_{убор4}$ – минимальные годовые затраты на мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, руб.;

МРОТ - законодательно установленный минимальный размер месячной оплаты труда, руб.;

S_1 - площадь лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, кв.м;

k_{y4} – коэффициент затрат на мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей.

$$C_{убор5} = S_2 \cdot \text{МРОТ} \cdot k_{y5},$$

где:

$C_{убор5}$ – минимальные годовые затраты на мытье лестничных площадок и маршей выше трех этажей, руб.;

МРОТ - законодательно установленный минимальный размер месячной оплаты труда, руб.;

S_2 - площадь лестничных площадок и маршей выше трех этажей, кв.м;

k_{y5} – коэффициент затрат на мытье лестничных площадок и маршей выше трех этажей.

$$C_{\text{убор6}} = S_{\text{л}} \cdot n_2 \cdot \text{МРОТ} \cdot k_{y6},$$

где:

$C_{\text{убор6}}$ – минимальные годовые затраты на подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением, руб.;

МРОТ - законодательно установленный минимальный размер месячной оплаты труда, руб.;

$S_{\text{л}}$ - площадь кабины лифта, кв.м;

n_2 – количество лифтов, шт.;

k_{y6} – коэффициент затрат на подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением.

$$C_{\text{убор7}} = S_3 \cdot \text{МРОТ} \cdot k_{y7},$$

где:

$C_{\text{убор7}}$ – минимальные годовые затраты на уборку чердачного и подвального помещения, руб.;

МРОТ - законодательно установленный минимальный размер месячной оплаты труда, руб.;

S_3 – площадь подвала, кв.м;

k_{y7} – коэффициент затрат на уборку чердачного и подвального помещения.

$$C_{\text{убор8}} = S_0 \cdot \text{МРОТ} \cdot k_{y8},$$

где:

$C_{\text{убор8}}$ – минимальные годовые затраты на мытье окон, руб.;

МРОТ - законодательно установленный минимальный размер месячной оплаты труда, руб.;

S_0 – площадь мест общего пользования, кв.м;

k_{y8} – коэффициент затрат на мытье окон.

Коэффициент затрат на работу по санитарной уборке учитывает нормы времени на выполнение работ, материальные расходы, расходы на страховые взносы, накладные расходы.

$$k_{yi} = \frac{t_{ni} \cdot n_i}{F} \cdot 12 \cdot (1 + M) \cdot (1 + CC) \cdot (1 + NP),$$

где:

t_{ni} – нормы времени на выполнение i работы на 1 кв.м, ч;

n_i – периодичность проведения i работы в год;

F - годовой эффективный фонд времени рабочего, ч;

M - коэффициент, учитывающий материальные расходы;

CC – коэффициент, учитывающий страховые взносы;

NP – коэффициент, учитывающий накладные расходы.

Расчет минимально необходимых годовых затрат на работы и услуги по содержанию мусоропровода осуществляется по формуле:

$$C_{\text{м}} = Ч \cdot \text{МРОТ} \cdot k_{\text{м}},$$

где:

МРОТ - законодательно установленный минимальный размер месячной оплаты труда, руб.;

$Ч$ – численность проживающих, чел.;

k_M – коэффициент затрат на содержание мусоропровода.

Коэффициент затрат на содержание мусоропровода учитывает нормы обслуживания, материальные расходы, расходы на страховые взносы, накладные расходы.

$$k_M = \frac{12}{N} \cdot (1 + M) \cdot (1 + CC) \cdot (1 + NP),$$

где:

N – нормы обслуживания на единицу измерения, кв.м;

M – коэффициент, учитывающий материальные расходы;

CC – коэффициент, учитывающий страховые взносы;

NP – коэффициент, учитывающий накладные расходы.

Минимально необходимые годовые затраты на работы по содержанию придомовой территории рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{тер}} = S_{\text{тер}} \cdot \text{МРОТ} \cdot k_{\text{пт}} \cdot k,$$

где:

$C_{\text{тер}}$ – минимальные годовые затраты на работы по содержанию придомовой территории, входящие в Типовой перечень, руб.;

МРОТ – законодательно установленный минимальный размер месячной оплаты труда, руб.;

$S_{\text{тер}}$ – площадь придомовой территории, кв.м;

$k_{\text{пт}}$ – коэффициент затрат на содержание придомовой территории;

k – коэффициент, учитывающий долю регулярно убираемой территории.

Коэффициент затрат на содержание придомовой территории учитывает нормы обслуживания, расходы на страховые взносы, накладные расходы.

$$k_{\text{пт}} = \frac{12}{N_o} \cdot (1 + CC) \cdot (1 + NP),$$

где:

N_o – нормы обслуживания на единицу измерения, кв.м;

CC – коэффициент, учитывающий страховые взносы;

NP – коэффициент учитывающий накладные расходы.

Коэффициент, учитывающий долю регулярно убираемой территории, принимается собственниками на собрании.

Расчет минимально необходимых годовых затрат на работы и услуги по содержанию и обслуживанию системы отопления, входящие в Типовой перечень осуществляется по формуле:

$$C_{\text{от}} = \text{МРОТ} \cdot k_o,$$

где:

$C_{\text{от}}$ – минимальные годовые затраты на работы и услуги по содержанию и обслуживанию газового оборудования и системы отопления, входящие в Типовой перечень, руб.;

МРОТ – законодательно установленный минимальный размер месячной оплаты труда, руб.;

k_o – коэффициент затрат на обслуживание систем отопления.

Коэффициенты затрат на обслуживание учитывают нормы времени на выполнение работ, размер часовой тарифной ставки рабочего, расходы на страховые взносы, накладные расходы.

$$k_o = \frac{12}{N_o} \cdot k_{чТС} \cdot (1 + СС) \cdot (1 + НР),$$

где:

N_o – норма обслуживания, кв.м;

$k_{чТС}$ – коэффициент, учитывающий размер часовой тарифной ставки;

СС – коэффициент, учитывающий страховые взносы;

НР – коэффициент учитывающий накладные расходы.

Минимально необходимая стоимость оказания работ и услуг по обслуживанию газового оборудования, входящие в Типовой перечень рассчитана на основе анализа статистических данных и составляет 0,033 руб./кв.м в месяц.

Минимально необходимые затраты на устранение аварий и прочие работы и услуги, входящие в Типовой перечень определяются по формуле:

$$C_{пр} = Б * k_{п} * S_{ж} * 12,$$

где:

$C_{пр}$ – минимальные годовые затраты на устранение аварий и прочие работы и услуги, входящие в Типовой перечень, руб.;

Б – базовая ставка затрат на устранение аварий и прочие работы и услуги, входящие в Типовой перечень, руб./кв. м в месяц;

$k_{п}$ – корректирующий коэффициент затрат на устранение аварий и прочие работы и услуги, входящие в Типовой перечень (таблица 2);

$S_{ж}$ – общая площадь жилого помещения многоквартирного дома, кв.м.

Базовая ставка затрат на устранение аварий и прочие работы и услуги, входящие в Типовой перечень, определена для многоквартирного дома, относящегося ко 2 типу со сроком эксплуатации до 15 лет, относящегося к I группе зданий, и составляет 3,42 руб./кв.м (рассчитано на основе анализа статистических данных).

Корректирующий коэффициент затрат на устранение аварий и прочие работы и услуги, входящие в Типовой перечень зависит от типа дома, характеристики и срока эксплуатации здания.

Таблица 1 - Характеристика зданий по группе капитальности

Группа капитальности	Характеристика зданий
I	Каменные особо капитальные: фундаменты каменные и бетонные; стены каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия железобетонные
II	Каменные обыкновенные: фундаменты каменные; стены каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные, а также каменные своды по металлическим

Группа капитальности	Характеристика зданий
	балкам)
III	Каменные облегченные: фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам
IV	Деревянные рубленные и брусчатые, смешанные сырцовые; фундаменты ленточные бутовые; стены рубленные, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), сырцовые; перекрытия деревянные

Таблица 2 - Примерные коэффициенты для определения затрат на устранение аварий и прочие работы и услуги

Группы зданий	Срок эксплуатации				
	Типы домов				
	тип 1	тип 2	тип 3	тип 4	тип 5
	Срок эксплуатации (0-15 лет)				
I	1,2	1,0	1,2	0,95	0,85
II	1,35	1,1	1,3	1,1	0,95
III	1,35	1,1	1,3	1,15	1,05
IV	1,4	1,15	1,35	1,2	1,1
	Срок эксплуатации (16-30 лет)				
I	1,35	1,15	1,35	1,15	1,05
II	1,5	1,25	1,45	1,25	1,1
III	1,5	1,25	1,45	1,3	1,15
IV	1,55	1,3	1,5	1,35	1,2
	Срок эксплуатации (31-100 лет)				
I	1,5	1,25	1,45	1,25	1,1
II	1,5	1,3	1,5	1,3	1,15
III	1,55	1,35	1,5	1,4	1,25
IV	1,6	1,4	1,55	1,4	1,25
	Срок эксплуатации (свыше 101 года)				
I	1,5	1,45	1,65	1,4	1,25
II	1,55	1,5	1,7	1,55	1,4
III	1,6	1,55	1,75	1,75	1,55
IV	1,65	1,6	1,85	1,85	1,65

Стоимость работы по очистке кровли от снега и наледи из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения осуществляется по формуле:

$$C_k = \frac{MPOТ \cdot N_q \cdot k_{чТС} \cdot (1+CC) \cdot (1+HP)}{1000} \cdot \frac{1}{2},$$

где:

C_k - стоимость работы по очистке кровли от снега и наледи из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения, руб.;

$MPOТ$ – законодательно установленный минимальный размер месячной оплаты труда, руб.;

N_q – норматив численности кровельщиков на 1000 кв.м;

$k_{чТС}$ – коэффициент, учитывающий размер часовой тарифной ставки;

CC – коэффициент, учитывающий страховые взносы;

HP – коэффициент учитывающий накладные расходы;

$1/2$ – коэффициент, учитывающий теплое и холодное время года.

Работа по очистке крыш от снега и наледи проводится для многоквартирных домов, имеющих скатные кровли и неорганизованный водосток.

Годовая стоимость вывоза твердых бытовых отходов и стоимость работ по обслуживанию лифтов устанавливается в соответствии с договорами с учетом цен на данные услуги, сложившихся на рынке.

IX. Расчет минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения

Минимальный размер стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения определяется исходя из минимальной годовой стоимости работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и общей площади жилого и нежилого помещения и рассчитывается по формуле:

$$C_{ж} = \frac{Ц}{S_{ж}} / 12,$$

где:

$C_{ж}$ - минимальный размер стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения, руб.;

$Ц$ – минимальная годовая стоимость работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, руб.;

$S_{ж}$ – общая площадь жилого и нежилого помещения многоквартирного дома, кв.м.

Типовые минимальные перечни работ и услуг, учитываемых при расчете минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов

Таблица 3 - Типовой минимальный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и их периодичность для домов, относящихся к 1 типу

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность
1	2	3
Санитарная уборка подъездов и лестничных клеток		
1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю
2	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропровода	2 раза в неделю
4	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц
5	Мытье лестничных площадок и маршей выше трех этажей	1 раз в месяц
6	Подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением	3 раза в неделю
7	Уборка чердачного и подвального помещения	По мере необходимости
8	Мытье окон	1 раз в год
Работы по содержанию мусоропроводов		
9	Удаление мусора из мусороприемных камер с контейнерами	ежедневно
10	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Работы по содержанию придомовой территории		
11	Подметание в летний в период земельного участка с усовершенствованным покрытием	2 раза в неделю
12	Подметание в летний в период земельного участка без покрытия	1 раз в неделю
13	Покос газонов	2 раза в год
14	Сдвигание и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости
15	Очистка территории с усовершенствованным покрытием от наледи без обработки противогололедными реагентами	По мере необходимости
16	Уборка мусора с газонов	1 раз в неделю
17	Уборка мусора на контейнерной площадке	Ежедневно
Работы по содержанию и обслуживанию системы отопления		
18	Консервация системы отопления	1 раз в год
19	Осмотр устройства системы отопления подвальных, чердачных помещений	2 раза в год
20	Промывка трубопровода системы центрального отопления	1 раз в год
21	Регулировка и наладка системы отопления.	По мере необходимости
22	Проверка на подогрев отопительных приборов с регулировкой	При пуске
23	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	По мере необходимости
Работы по обеспечению устранения аварий		
24	Выполнение работ, связанных с ликвидацией аварий и неисправностей внутримногового оборудования и сетей холодного водоснабжения, электроснабжения, <i>газоснабжения по заявкам и указаниям руководителей, специалистов</i>	По мере необходимости
25	Аварийное обслуживание + диспетчерские услуги	Ежедневно
Прочие работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирных домах		
26	Сбивание сосулек	По мере необходимости
27	Восстановление (ремонт) отмостки	По мере необходимости
28	Восстановление плотности притворов дверей, ремонт окон и дверных	По мере необходимости

	заполнений и замена разбитых стекол в помещениях общего пользования	
29	Периодическая проверка (техническое обслуживание) вентканалов	2 раза в год
30	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год
31	Осмотр кирпичных и железобетонных стен фасада	1 раз в год
32	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	1 раз в год
33	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	4 раза в год
36	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ППП, вычислителе, датчиков давления и температур.	1 раз в месяц
37	Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц
38	Составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком	По мере необходимости
39	Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока)	1 раз в год
40	Проведение очередной государственной поверки	1 раз в 4 года
41	Опломбировка ОДПУ	По мере необходимости
42	Ремонт коллективного прибора учета	По мере необходимости
43	Дератизация подвала / дезинсекция подвала	По мере необходимости
44	Восстановление поврежденных участков кровли	По мере необходимости
45	Обеспечение пожарной безопасности	
Услуги по вывозу коммунальных отходов		
46	Вывоз ТКО	Ежедневно
Надлежащее содержание и ремонт лифтов		
47	Ремонт лифтового оборудования	По мере необходимости
48	Техническое обслуживание лифтов	По договору
49	Техосвидетельствование и страхование лифтов	1 раз в год

Таблица 4 – Типовой минимальный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и их периодичность для домов, относящихся ко 2 типу

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность
1	2	3
Санитарная уборка подъездов и лестничных клеток		
1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю
2	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропровода	2 раза в неделю
4	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц
5	Мытье лестничных площадок и маршей выше трех этажей	1 раз в месяц
6	Подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением	3 раза в неделю
7	Уборка чердачного и подвального помещения	По мере необходимости
8	Мытье окон	1 раз в год
Работы по содержанию мусоропроводов		
9	Удаление мусора из мусороприемных камер с контейнерами	ежедневно
10	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Работы по содержанию придомовой территории		
11	Подметание в летний в период земельного участка с усовершенствованным покрытием	2 раза в неделю
12	Подметание в летний в период земельного участка без покрытия	1 раз в неделю
13	Покос газонов	2 раза в год
14	Сдвигание и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости
15	Очистка территории с усовершенствованным покрытием от наледи без обработки противогололедными реагентами	По мере необходимости
16	Уборка мусора с газонов	1 раз в неделю

17	Уборка мусора на контейнерной площадке	Ежедневно
Работы по содержанию и обслуживанию системы отопления и газовых сетей		
18	Консервация системы отопления	1 раз в год
19	Осмотр устройства системы отопления подвальных, чердачных помещений	2 раза в год
20	Промывка трубопровода системы центрального отопления	1 раз в год
21	Регулировка и наладка системы отопления.	По мере необходимости
22	Проверка на подогрев отопительных приборов с регулировкой	При пуске
23	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	По мере необходимости
Работы по обслуживанию газовых сетей		
24	Техническое обслуживание газовых сетей	1 раз в год
Работы по обеспечению устранения аварий		
25	Выполнение работ, связанных с ликвидацией аварий и неисправностей внутридомового оборудования и сетей холодного водоснабжения, электроснабжения, <i>газоснабжения по заявкам и указаниям руководителей, специалистов</i>	По мере необходимости
26	Аварийное обслуживание + диспетчерские услуги	Ежедневно
Прочие работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирных домах		
27	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
28	Восстановление (ремонт) отмостки	По мере необходимости
29	Восстановление плотности притворов дверей, ремонт окон и дверных заполнений и замена разбитых стекол в помещениях общего пользования	По мере необходимости
30	Периодическая проверка (техническое обслуживание) вентканалов	2 раза в год
31	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год
32	Осмотр кирпичных и железобетонных стен фасада	1 раз в год
33	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	1 раз в год
34	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	4 раза в год
35	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ППП, вычислители, датчиков давления и температур.	1 раз в месяц
36	Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц
37	Составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком	По мере необходимости
38	Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока)	1 раз в год
39	Проведение очередной государственной поверки	1 раз в 4 года
40	Опломбировка ОДПУ	По мере необходимости
41	Ремонт коллективного прибора учета	По мере необходимости
42	Дератизация подвала / дезинсекция подвала	По мере необходимости
43	Восстановление поврежденных участков кровли	По мере необходимости
44	Очистка кровли от снега и наледи	По мере необходимости
Услуги по вывозу коммунальных отходов		
45	Вывоз ТКО	Ежедневно
Надлежащее содержание и ремонт лифтов		
46	Ремонт лифтового оборудования	По мере необходимости
47	Техническое обслуживание лифтов	По договору
48	Техосвидетельствование и страхование лифтов	1 раз в год

Таблица 5 – Типовой минимальный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и их периодичность для домов, относящихся к 3 типу

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность
1	2	3
Санитарная уборка подъездов и лестничных клеток		
1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю
2	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропровода	2 раза в неделю
4	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц
5	Мытье лестничных площадок и маршей выше трех этажей	1 раза в месяц
6	Уборка чердачного и подвального помещения	По мере необходимости
7	Мытье окон	1 раз в год
Работы по содержанию мусоропроводов		
8	Удаление мусора из мусороприемных камер с контейнерами	ежедневно
9	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Работы по содержанию придомовой территории		
10	Подметание в летний в период земельного участка с усовершенствованным покрытием	2 раза в неделю
11	Подметание в летний в период земельного участка без покрытия	1 раз в неделю
12	Покос газонов	2 раза в год
13	Сдвигание и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости
14	Очистка территории с усовершенствованным покрытием от наледи без обработки противогололедными реагентами	По мере необходимости
15	Уборка мусора с газонов	1 раз в неделю
16	Уборка мусора на контейнерной площадке	Ежедневно
Работы по содержанию и обслуживанию системы отопления и газовых сетей		
17	Консервация системы отопления	1 раз в год
18	Осмотр устройства системы отопления подвальных, чердачных помещений	2 раза в год
19	Промывка трубопровода системы центрального отопления	1 раз в год
20	Регулировка и наладка системы отопления.	По мере необходимости
21	Проверка на подогрев отопительных приборов с регулировкой	При пуске
22	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	По мере необходимости
Работы по обслуживанию газовых сетей		
23	Техническое обслуживание газовых сетей	1 раз в год
Работы по обеспечению устранения аварий		
24	Выполнение работ, связанных с ликвидацией аварий и неисправностей внутридомового оборудования и сетей холодного водоснабжения, электроснабжения, <i>газоснабжения по заявкам и указаниям руководителей, специалистов</i>	По мере необходимости
25	Аварийное обслуживание + диспетчерские услуги	Ежедневно
Прочие работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирных домах		
26	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
27	Восстановление (ремонт) отмостки	По мере необходимости
28	Восстановление плотности притворов дверей, ремонт окон и дверных заполнений и замена разбитых стекол в помещениях общего пользования	По мере необходимости
29	Периодическая проверка (техническое обслуживание) вентканалов	2 раза в год
30	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год
31	Осмотр кирпичных и железобетонных стен фасада	1 раз в год
32	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	1 раз в год

33	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	4 раза в год
34	Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока)	1 раз в год
35	Проведение очередной государственной поверки	1 раз в 4 года
36	Ремонт коллективного прибора учета	По мере необходимости
37	Дератизация подвала / дезинсекция подвала	По мере необходимости
38	Восстановление поврежденных участков кровли	По мере необходимости
39	Очистка кровли от снега и наледи	По мере необходимости
Услуги по вывозу коммунальных отходов		
40	Вывоз ТКО	Ежедневно

Таблица 6 – Типовой минимальный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и их периодичность для домов, относящихся к 4 типу

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность
1	2	3
Санитарная уборка подъездов и лестничных клеток		
1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю
2	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц
3	Уборка чердачного и подвального помещения	По мере необходимости
4	Мытье окон	1 раз в год
Работы по содержанию придомовой территории		
5	Подметание в летний в период земельного участка с усовершенствованным покрытием	2 раза в неделю
6	Подметание в летний в период земельного участка без покрытия	1 раз в неделю
7	Сдвигание и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости
8	Очистка территории с усовершенствованным покрытием от наледи без обработки противогололедными реагентами	По мере необходимости
9	Уборка мусора на контейнерной площадке	Ежедневно
Работы по содержанию и обслуживанию системы отопления и газовых сетей		
10	Консервация системы отопления	1 раз в год
11	Осмотр устройства системы отопления подвальных, чердачных помещений	2 раза в год
12	Промывка трубопровода системы центрального отопления	1 раз в год
13	Регулировка и наладка системы отопления.	По мере необходимости
14	Проверка на подогрев отопительных приборов с регулировкой	При пуске
15	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	По мере необходимости
Работы по обслуживанию газовых сетей		
16	Техническое обслуживание газовых сетей	1 раз в год
Работы по обеспечению устранения аварий		
17	Выполнение работ, связанных с ликвидацией аварий и неисправностей внутридомового оборудования и сетей холодного водоснабжения, электроснабжения, <i>газоснабжения по заявкам и указаниям руководителей, специалистов</i>	По мере необходимости
18	Аварийное обслуживание + диспетчерские услуги	Ежедневно
Прочие работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирных домах		
19	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
20	Восстановление (ремонт) отмостки	По мере необходимости
21	Восстановление плотности притворов дверей, ремонт окон и дверных заполнений и замена разбитых стекол в помещениях общего пользования	По мере необходимости
22	Периодическая проверка (техническое обслуживание) вентканалов	2 раза в год
23	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год

24	Осмотр кирпичных и железобетонных стен фасада	1 раз в год
25	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	1 раз в год
26	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	4 раза в год
27	Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока)	1 раз в год
28	Проведение очередной государственной поверки	1 раз в 4 года
29	Восстановление поврежденных участков кровли	По мере необходимости
30	Очистка кровли от снега и наледи	По мере необходимости
Услуги по вывозу коммунальных отходов		
31	Вывоз ТКО	Ежедневно

Таблица 7 – Типовой минимальный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и их периодичность для домов, относящихся к 5 типу

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность
1	2	3
Санитарная уборка подъездов и лестничных клеток		
1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю
2	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц
3	Уборка чердачного и подвального помещения	По мере необходимости
4	Мытье окон	1 раз в год
Работы по содержанию придомовой территории		
5	Подметание в летний в период земельного участка с усовершенствованным покрытием	2 раза в неделю
6	Подметание в летний в период земельного участка без покрытия	1 раз в неделю
7	Сдвигание и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости
8	Очистка территории с усовершенствованным покрытием от наледи без обработки противогололедными реагентами	По мере необходимости
9	Уборка мусора на контейнерной площадке	Ежедневно
Работы по обслуживанию газовых сетей		
10	Техническое обслуживание газовых сетей	1 раз в год
Работы по обеспечению устранения аварий		
11	Выполнение работ, связанных с ликвидацией аварий и неисправностей внутридомового оборудования и сетей холодного водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения по заявкам и указаниям руководителей, специалистов	По мере необходимости
12	Аварийное обслуживание + диспетчерские услуги	Ежедневно
Прочие работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирных домах		
13	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
14	Восстановление (ремонт) отмостки	По мере необходимости
15	Восстановление плотности притворов дверей, ремонт окон и дверных заполнений и замена разбитых стекол в помещениях общего пользования	По мере необходимости
16	Периодическая проверка (техническое обслуживание) вентканалов	2 раза в год
17	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год
18	Осмотр кирпичных и железобетонных стен фасада	1 раз в год
19	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	1 раз в год
20	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	4 раза в год
21	Проведение очередной государственной поверки	1 раз в 4 года
22	Восстановление поврежденных участков кровли	По мере необходимости
23	Очистка кровли от снега и наледи	По мере необходимости
Услуги по вывозу коммунальных отходов		
24	Вывоз ТКО	Ежедневно

Коэффициенты затрат

Коэффициенты затрат на работы по санитарной уборке				
	Оборудование на лестничных клетках			
	отсутствует	лифт	мусоропровод	лифт и мусоропровод
k_1	0,0148	0,0178	0,0193	0,0204
k_2	0,0113	0,0155	0,0163	0,0178
k_3	-	-	0,0274	0,0274
k_4	0,0078	0,0053	0,0073	0,0062
k_5	0,0032	0,0023	0,0030	0,0024
k_6	-	0,0226	-	0,0226
k_7	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002
k_8	0,0007	0,0007	0,0007	0,0007
Коэффициент затрат на содержание мусоропровода				
k_M	0,0508			
Коэффициент затрат на содержание придомовой территории				
$k_{ПТ}$	0,0073			
Коэффициент затрат на обслуживание системы отопления				
k_0	0,0011			

Характеристика типовых многоквартирных домов

№	Характеристика жилого дома	1 тип	2 тип	3 тип	4 тип	5 тип
1	Адрес жилого дома	ул.Перхоровича, 1	ул.Подклетенская, 21	Ленинский пр., 167	ул.Ростовская, 34а	ул.Краснознаменная, 100
2	Год постройки	1986	1986	1968	1958	1958
3	Материал стен	Кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
4	Количество этажей	12	9	5	3	2
5	Пищеприготовление: газ или электричество	электроплиты	газ	газ	газ	газ
6	Количество проживающих	180	222	120	51	23
7	Общая площадь МКД, кв.м, в т.ч.:	5143,7	6823,2	3 703,9	1357	448,4
8	площадь жилых помещений	3612,8	4705	2 699,5	1220,1	289,4
9	площадь нежилых помещений	0	0	670,0	0	0
10	площадь лестничных площадок и маршей	652,2	280,8	312,4	136,9	44
11	площадь чердака	0	918,7	0	579,6	332,3
12	площадь подвала	878,7	918,7	22	0	0
	Количество лифтов:					
13	пассажирских	2	1	0	0	0
14	грузовых	0	0	0	0	0
15	площадь кабины пассажирского лифта, кв.м	1	1,2	0	0	0
16	площадь кабины грузового лифта, кв.м	0	0	0	0	0
17	Количество загрузочных клапанов мусоропровода	11	8	0	0	0
18	Общая площадь придомовой территории, кв.м	4530,4	4548,7	7186	2364	926,9

Расчет минимального размера платы по содержанию общего имущества многоквартирного дома из расчета на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения

ул.Перхоровича, 1							
№ п/п	Группа работ	Единица измерения	Исходные данные	Коэффициент	Годовая стоимость, руб.	Плата на 1 кв.м. в мес., руб.	
1	2	3	4	5	6	7	
1	Работы по санитарной уборке, в т.ч.:			*	131102,16	3,0240	
1.1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю	площадь МОП нижних трех этажей, кв.м	163,05	0,020351951	28621,0764	0,6602
1.2	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю	площадь МОП верхних трех этажей, кв.м	489,15	0,01783434	75241,6297	1,7355
1.3	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропровода	2 раза в неделю	количество загрузочных клапанов мусоропровода, шт.	11	0,027392219	2598,8368	0,0599
1.4	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц	площадь МОП нижних трех этажей, кв.м	163,05	0,006202996	8723,3127	0,2012
1.5	Мытье лестничных площадок и маршей выше трех этажей	1 раза в месяц	площадь МОП верхних трех этажей, кв.м	489,15	0,002377873	10032,0542	0,2314
1.6	Подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением	3 раза в неделю	площадь лифтов, кв.м	2	0,022613279	390,0791	0,0090
1.7	Уборка чердачного и подвального помещения	По мере необходимости	площадь чердака и подвала, кв.м	878,7	0,000205404	1556,7129	0,0359
1.8	Мытье окон	1 раз в год	площадь МОП, кв.м	652,2	0,000700142	3938,4558	0,0908
2	Работы по содержанию мусоропроводов		количество проживающих, чел.	180	0,050844444	78936,0000	1,8207
3	Работы по содержанию придомовой территории		Площадь придомовой территории, кв.м	4530,4	0,007344156	286970,686	6,6193
4	Работы по содержанию и обслуживанию системы отопления		общая площадь МКД	5143,7	0,001052368	63332,8378	1,4608
5	Работы по обслуживанию газовых сетей						
6	Обеспечение устранения аварий и прочие работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирных домах		площадь жилых и нежилых помещений, кв.м	3612,8	*	255764,563	5,8995
	Итого на обслуживание					816106,2448	18,8244
7	Услуги по вывозу бытовых отходов			*	163009,536	3,7600	
8	Работы по содержанию и ремонту лифтов			*	134829,696	3,1100	
	Итого				1113945,477	25,6944	

Тип 2

ул.Подклетенская, 21							
№ п/п	Группа работ		Единица измерения	Исходные данные	Коэффициент	Годовая стоимость, руб.	Плата на 1 кв.м. в мес., руб.
1	2		3	4	5	6	7
1	Работы по санитарной уборке, в т.ч.:				*	59519,8098	1,0542
1.1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю	площадь МОП нижних трех этажей, кв.м	93,6	0,020351951	16430,1303	0,2910
1.2	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю	площадь МОП верхних трех этажей, кв.м	187,2	0,01783434	28795,3247	0,5100
1.3	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропровода	2 раза в неделю	количество загрузочных клапанов мусоропровода, шт.	8	0,027392219	1890,0631	0,0335
1.4	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц	площадь МОП нижних трех этажей, кв.м	93,6	0,006202996	5007,6790	0,0887
1.5	Мытье лестничных площадок и маршей выше трех этажей	1 раза в месяц	площадь МОП верхних трех этажей, кв.м	187,2	0,002377873	3839,3142	0,0680
1.6	Подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением	3 раза в неделю	площадь лифтов, кв.м	1,2	0,022613279	234,0474	0,0041
1.7	Уборка чердачного и подвального помещения	По мере необходимости	площадь чердака и подвала, кв.м	918,7	0,000205404	1627,5773	0,0288
1.8	Мытье окон	1 раз в год	площадь МОП, кв.м	280,8	0,000700142	1695,6737	0,0300
2	Работы по содержанию мусоропроводов		количество проживающих, чел.	222	0,050844444	97354,4000	1,7243
3	Работы по содержанию придомовой территории		Площадь придомовой территории, кв.м	4548,7	0,007344156	288129,8696	5,1033
4	Работы по содержанию и обслуживанию системы отопления		общая площадь МКД	6823,2	0,001052368	84012,0183	1,4880
5	Работы по обслуживанию газовых сетей					1693,8000	0,0300
6	Обеспечение устранения аварий и прочие работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирных домах		площадь жилых и нежилых помещений, кв.м	4705	*	277571,4750	4,9163
7	Очистка кровли от снега и надели		*	*	*	*	0,9688
	Итого на обслуживание					808281,3727	15,2848
8	Услуги по вывозу бытовых отходов				*	212289,6000	3,7600
9	Работы по содержанию и ремонту лифтов				*	175590,6000	3,1100
	Итого					1196161,5727	22,1548

Тип 3

Ленинский пр., 167							
№ п/п	Группа работ		Единица измерения	Исходные данные	Коэффициент	Годовая стоимость, руб.	Плата на 1 кв.м. в мес., руб.
1	2		3	4	5	6	7
1	Работы по санитарной уборке, в т.ч.:				*	54088,6170	1,3377
1.1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю	площадь МОП нижних трех этажей, кв.м	187,44	0,0148	23926,7160	0,5917
1.2	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю	площадь МОП верхних трех этажей, кв.м	124,96	0,0113	12178,9140	0,3012
1.3	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропровода	2 раза в неделю	количество загрузочных клапанов мусоропровода, шт.	*	*	0,0000	0,0000
1.4	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц	площадь МОП нижних трех этажей, кв.м	187,44	0,0078	12610,0260	0,3119
1.5	Мытье лестничных площадок и маршей выше трех этажей	1 раза в месяц	площадь МОП верхних трех этажей, кв.м	124,96	0,0032	3448,8960	0,0853
1.6	Подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением	3 раза в неделю	площадь лифтов, кв.м	*	*	0,0000	0,0000
1.7	Уборка чердачного и подвального помещения	По мере необходимости	площадь чердака и подвала, кв.м	22	0,0002	37,9500	0,0009
1.8	Мытье окон	1 раз в год	площадь МОП, кв.м	312,4	0,0007	1886,1150	0,0466
2	Работы по содержанию мусоропроводов		количество проживающих, чел.	*	*	0,0000	0,0000
3	Работы по содержанию придомовой территории		Площадь придомовой территории, кв.м	7186	0,0073	452448,5250	11,1898
4	Работы по содержанию и обслуживанию системы отопления		общая площадь МКД	3703,9	0,0011	47669,1930	1,1789
5	Работы по обслуживанию газовых сетей					1213,0200	0,0300
6	Обеспечение устранения аварий и прочие работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирных домах		площадь жилых и нежилых помещений, кв.м	3369,5	*	184738,1229	4,5689
7	Очистка кровли от снега и надели		*	*	*	*	0,9688
	Итого на обслуживание					740157,4779	19,2741
8	Услуги по вывозу бытовых отходов				*	152031,8400	3,7600
9	Работы по содержанию и ремонту лифтов				*	0,0000	0,0000
	Итого					892189,3179	23,0341

Тип 4

Ростовская 34а							
№ п/п	Группа работ		Единица измерения	Исходные данные	Коэффициент	Годовая стоимость, руб.	Плата на 1 кв.м. в мес., руб.
1	2		3	4	5	6	7
1	Работы по санитарной уборке, в т.ч.:				*	27511,7663	1,8791
1.1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю	площадь МОП нижних трех этажей, кв.м	136,9	0,0148	17475,2850	1,1936
1.2	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю	площадь МОП верхних трех этажей, кв.м	0	0,0113	0,0000	0,0000
1.3	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропровода	2 раза в неделю	количество загрузочных клапанов мусоропровода, шт.	0	*	0,0000	0,0000
1.4	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц	площадь МОП нижних трех этажей, кв.м	136,9	0,0078	9209,9475	0,6290
1.5	Мытье лестничных площадок и маршей выше трех этажей	1 раза в месяц	площадь МОП верхних трех этажей, кв.м	0	0,0032	0,0000	0,0000
1.6	Подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением	3 раза в неделю	площадь лифтов, кв.м	0	*	0,0000	0,0000
1.7	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в год	площадь чердака и подвала, кв.м	579,6	0,0002	0,0000	0,0000
1.8	Мытье окон	1 раз в год	площадь МОП, кв.м	136,9	0,0007	826,5338	0,0565
2	Работы по содержанию мусоропроводов		количество проживающих, чел.	51	*	0,0000	0,0000
3	Работы по содержанию придомовой территории		Площадь придомовой территории, кв.м	2364	0,0073	148843,350	10,1661
4	Работы по содержанию и обслуживанию системы отопления		общая площадь МКД	1357	0,0011	17464,5900	1,1928
5	Работы по обслуживанию газовых сетей					439,2360	0,0300
6	Обеспечение устранения аварий и прочие работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирных домах		площадь жилых и нежилых помещений, кв.м	1220,1	*	71979,7995	4,9163
7	Очистка кровли от снега и надели		*	*	*	*	0,9688
Итого на обслуживание						266238,7418	19,1530
8	Услуги по вывозу бытовых отходов				*	55050,9120	3,7600
9	Работы по содержанию и ремонту лифтов				*		
Итого						321289,6538	22,9130

Тип 5

ул.Краснознаменная,100							
№ п/п	Группа работ		Единица измерения	Исходные данные	Коэффициент	Годовая стоимость, руб.	Плата на 1 кв.м. в мес., руб.
1	2		3	4	5	6	7
1	Работы по санитарной уборке, в т.ч.:				*	9415,5675	2,7112
1.1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю	площадь МОП нижних трех этажей, кв.м	44	0,0148	5616,6000	1,6173
1.2	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю	площадь МОП верхних трех этажей, кв.м	*	0,0113	0,0000	0,0000
1.3	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропровода	2 раза в неделю	количество загрузочных клапанов мусоропровода, шт.	*	*	0,0000	0,0000
1.4	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц	площадь МОП нижних трех этажей, кв.м	44	0,0078	2960,1000	0,8524
1.5	Мытье лестничных площадок и маршей выше трех этажей	1 раза в месяц	площадь МОП верхних трех этажей, кв.м	*	0,0032	0,0000	0,0000
1.6	Подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением	3 раза в неделю	площадь лифтов, кв.м	*	*	0,0000	0,0000
1.7	Уборка чердачного и подвального помещения	По мере необходимости	площадь чердака и подвала, кв.м	332,3	0,0002	573,2175	0,1651
1.8	Мытье окон	1 раз в год	площадь МОП, кв.м	44	0,0007	265,6500	0,0765
2	Работы по содержанию мусоропроводов		количество проживающих, чел.	*	*	0,0000	0,0000
3	Работы по содержанию придомовой территории		Площадь придомовой территории, кв.м	926,9	0,0073	58359,9413	16,8049
4	Работы по содержанию и обслуживанию системы отопления		общая площадь МКД	448,4	0,0011	5770,9080	1,6617
5	Работы по обслуживанию газовых сетей					104,1840	0,0300
6	Обеспечение устранения аварий и прочие работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирных домах		площадь жилых и нежилых помещений, кв.м	289,4	*	15707,3008	4,5230
7	Очистка кровли от снега и надели		*	*	*	*	0,9688
	Итого на обслуживание					89357,9015	26,6996
8	Услуги по вывозу бытовых отходов				*	13057,7280	3,7600
9	Работы по содержанию и ремонту лифтов				*		
	Итого					102415,6295	30,4596

Основные допущения при расчетах

1. Взносы в социальные фонды 30% от расходов на оплату труда
2. Материальные затраты составляют 10% от расходов на оплату труда с учетом взносов в социальные фонды
3. Накладные расходы при расчете затрат на работы по санитарной уборке и по содержанию придомовой территории составляют 45% от прямых расходов, накладные расходы при расчете затрат на работы по содержанию мусоропровода и по содержанию и обслуживанию систем отопления составляют 60% от прямых расходов, накладные расходы при расчете стоимости работы по очистке кровли от снега и наледи составляют 20% от прямых расходов
4. Плановые потери рабочего времени 13%
5. Периодичность работ рассчитана на основе минимально установленного значения
6. Норма обслуживания при расчете стоимости работ по содержанию придомовой территории 3080 кв.м
7. При расчете стоимости работ по содержанию придомовой территории коэффициент, учитывающий долю регулярно убираемой территории, 1,0
8. Коэффициент, учитывающий размер часовой тарифной ставки, при расчете минимально необходимых годовых затрат на работы и услуги по содержанию и обслуживанию системы отопления 1,56
9. Коэффициент, учитывающий размер часовой тарифной ставки, при расчете стоимости работы по очистке кровли от снега и наледи 2,4
10. При расчете стоимости работы по очистке кровли от снега и наледи норматив численности кровельщиков на 1000 кв.м составляет 0,06