



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«КОТЛАС»**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

от 28 сентября 2015 г. № 2363

г. КОТЛАС

**Об утверждении Правил установления размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений и собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом и Положения об установлении размера платы за пользование жилыми помещениями в муниципальном жилищном фонде (платы за наем)**

Во исполнение статей 154 и 156 Жилищного Кодекса РФ, руководствуясь статьями 34 и 37 Устава МО «Котлас», администрация МО «Котлас» п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить Правила установления размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений и собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом (приложение № 1).

2. Утвердить Положение об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма муниципального жилищного фонда МО «Котлас» (приложение № 2).

3. Считать утратившим силу постановление администрации МО «Котлас» от 04.03.14 № 435 (с изменениями от 18.03.2015 № 737, от 29.05.2015 № 1313, от 03.07.2015 № 1655).

4. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте МО «Котлас» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава МО «Котлас»

А.В. Бральнин

## ПРИЛОЖЕНИЕ

№ 1 к постановлению  
администрации МО «Котлас»  
от 28.09.2015 № 2363

Правила установления размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений и собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 и устанавливают порядок установления размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и найма муниципального и государственного жилищного фонда и собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом (далее — размер платы за содержание жилого помещения).

2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается администрацией МО «Котлас» на срок не менее чем один год.

3. Наниматели и собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы (далее - управляющая организация) или созданным товариществом собственников жилья (далее - ТСЖ) вносят плату за содержание жилого помещения этой управляющей организации или ТСЖ, а в случае непосредственного управления собственниками многоквартирным домом плата за содержание жилого помещения вносится в соответствии с договорами, заключенными собственниками с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

4. Размер платы за содержание жилого помещения формируется для каждого многоквартирного дома и должен быть соразмерен перечню услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень работ и

услуг), объемам и качеству услуг и работ в таком многоквартирном доме.

5. Для установления размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и найма муниципального и государственного жилищного фонда при наличии в многоквартирном доме помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию «Котлас», в зависимости от выбранного способа управления управляющая организация, ТСЖ или один из собственников помещений, действующий от имени собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников, осуществляющих непосредственное управление домом (далее - Уполномоченные лица):

5.1. в рамках подготовки предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием представляют в муниципальное бюджетное учреждение МО «Котлас» «Информационный расчетный центр» (далее - МБУ «ИРЦ») не позднее чем за 10 календарных дней до даты проведения общего собрания собственников предложения по перечню работ и услуг в отношении многоквартирного дома (далее - предложения). Данные предложения должны содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем работ и услуг, Уполномоченные лица по требованию МБУ «ИРЦ» обязаны предоставить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах, и при необходимости - заключения экспертных организаций;

5.2. не позднее 10 числа месяца, предшествующего месяцу установления размера платы за содержание жилого помещения, направляют в МБУ «ИРЦ» следующие документы:

заверенная копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления;

заверенная копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации (при способе управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией);

заверенная копия протокола общего собрания собственников помещений об установлении размера платы за содержание помещения (при способе управления многоквартирным домом - управление

управляющей организацией и непосредственном управлении многоквартирным домом);

заверенная копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о создании ТСЖ, документы о регистрации в налоговом органе ТСЖ (выписка из Единого государственного реестра юридических лиц), заверенная копия протокола общего собрания органа управления ТСЖ об установлении размера обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (для членов ТСЖ) и размера платы за содержание помещения (для собственников помещений, не являющимися членами ТСЖ) (при способе управления многоквартирным домом - управление ТСЖ);

утвержденный на общем собрании собственников помещений или утвержденный органами управления ТСЖ перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, содержащий объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

копия договора управления многоквартирным домом, заключенного управляющей организацией и уполномоченным администрацией МО «Котлас» должностным лицом (при выборе способа управления - управление управляющей организацией);

копия договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества, заключенного лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, и уполномоченным администрацией МО «Котлас» должностным лицом (при непосредственном способе управления домом);

копия договора о содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома, заключенного ТСЖ и уполномоченным администрацией МО «Котлас» должностным лицом (при выборе способа управления - управление ТСЖ и в случае, когда администрация МО «Котлас» не является членом ТСЖ).

5.3 МБУ «ИРЦ» в течение 10 рабочих дней со дня получения документов, указанных в п. 5.2. настоящих Правил, осуществляет их рассмотрение. При представлении неполного пакета документов, неполной информации в представленных документах или нарушения срока предоставления документов МБУ «ИРЦ» возвращает полученные документы на доработку с указанием причины возврата и нового срока их представления. При отсутствии замечания МБУ «ИРЦ» подготавливает проект постановления администрации МО «Котлас» и направляет в Управление городского хозяйства администрации МО «Котлас». Для установления размера платы за содержание жилого помещения с первого числа следующего месяца, проект постановления администрации МО «Котлас» должен быть направлен в Управление

городского хозяйства администрации МО «Котлас» не позднее 20 числа текущего месяца.

5.4. МБУ «ИРЦ» в течение 7 рабочих дней после установления размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений обязано направить Уполномоченному лицу копию постановления администрации МО «Котлас» по установлению размера платы за содержание жилого помещения.

6. В случае если в установленном законодательством Российской Федерации предусматривается проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – конкурс), в том числе, если собственники помещений не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой нанимателями и собственниками помещений, устанавливается администрацией МО «Котлас» по результатам конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

7. На период расторжения или прекращения действия договора управления, а также в ситуации, когда управляющая организация в одностороннем порядке без объективных причин и без заблаговременного уведомления расторгает договор управления многоквартирным домом или фактически прекращает исполнение своих обязанностей в отношении такого многоквартирного дома и до отбора органом местного самоуправления на основании проведенного конкурса управляющей организации по управлению многоквартирным домом, а также до выбора способа управления собственниками помещений и его реализации, администрация МО «Котлас» для обеспечения содержания многоквартирного дома (при наличии согласия организации) определяет организацию, осуществляющую деятельность по управлению многоквартирными домами на территории МО «Котлас» и имеющую лицензию на данный вид деятельности (далее - Организация).

7.1 Организация за установленный администрацией МО «Котлас» размер платы за содержание жилого помещения обязана оказать услуги и выполнить работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с утвержденным перечнем услуг и работ.

Подготовку предложений по размеру платы за содержание жилого помещения осуществляет МБУ «ИРЦ» на основании согласованного с Организацией перечня услуг и работ на содержание общего имущества многоквартирного дома.

7.2 МБУ «ИРЦ» обязано информировать ресурсоснабжающие организации в течение 10 рабочих дней с даты определения организации о необходимости заключения договоров с потребителями и предоставления коммунальных услуг соответствующего вида в

письменной форме и (или) предоставить информацию в Управление городского хозяйства администрации МО «Котлас» для размещения на официальном сайте МО «Котлас»

8. МБУ «ИРЦ» и Уполномоченные лица обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда и собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

9. Мониторинг размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений в соответствии с характеристиками жилищного фонда и региональными стандартами стоимости жилищно-коммунальных услуг осуществляет МБУ «ИРЦ».

10. Исполнение Организацией обязательств, предусмотренных пунктом 7 настоящего Положения, не является исполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

ПРИЛОЖЕНИЕ  
№ 2 к постановлению  
администрации МО «Котлас»  
от 28.09.2015 № 2363

Положение

об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма муниципального жилищного фонда муниципального образования «Котлас»

1. Положение об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма муниципального жилищного фонда муниципального образования «Котлас» (далее – платы за наем) разработано в соответствии с Методическими указаниями и Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Размер платы за наем для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма муниципального жилищного фонда устанавливается постановлением администрации МО «Котлас» по предложению комиссии по ценовой и тарифной политике администрации МО «Котлас».

3. Плата за пользование жилым помещением входит в структуру платы за жилое помещение для нанимателей и начисляется в качестве отдельного платежа.

4. Начисление и сбор платы за наем осуществляется на территории МО «Котлас» муниципальным бюджетным учреждением МО «Котлас» «Информационный расчетный центр».

5. Плата за наем вносится нанимателем до 10 числа первого месяца, следующего за расчетным периодом. Расчетный период для начисления платы за наем – квартал. Муниципальное бюджетное учреждение МО «Котлас» «Информационный расчетный центр» ежеквартально до 25 числа перечисляет плату за наем, поступившую на лицевой счет от нанимателей, в доход бюджета МО «Котлас».

6. Плата за наем не взимается с нанимателей, проживающих в жилых домах с физическим износом 65 и более процентов.

7. Муниципальное бюджетное учреждение МО «Котлас» «Информационный расчетный центр» ведет реестр муниципальных жилых помещений и реестр жилых домов с физическим износом 65 и более процентов, в которых наниматели освобождены от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем), который подлежит ежегодному утверждению постановлением администрации МО «Котлас».

8. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется исходя из базовой ставки платы за пользование жилым помещением с учетом расходов, связанных с изготовлением, доставкой платежных документов и ведением претензионной работы, исковой работы при выявлении случаев невнесения в установленный срок платы за наем, в рублях с квадратного метра общей площади занимаемого помещения по следующей формуле:

$$H = H_6 + P_k + P_{вз}, \text{ где}$$

$H_6$  - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (рублей на 1 кв.м общей площади жилого помещения в месяц);

$P_k$  - расходы, связанные с изготовлением, доставкой платежных документов;

$P_{вз}$  - расходы, связанные с ведением претензионной работы, исковой работы при выявлении случаев невнесения в установленный срок платы за наем.

9. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением ( $H_6$ ), принимается равной минимальному размеру взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с Жилищным кодексом РФ на текущий год.