**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту решения Хотынецкого районного Совета народных депутатов**

Об утверждении размера платы

за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Хотынецкого района Орловской области и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, а также для собственников помещений в многоквартирном доме, не принявших решение на общем собрании об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

Предлагается к рассмотрению проект решения Хотынецкого районного Совета народных депутатов на утверждение платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Хотынецкого района Орловской области и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, а также для собственников помещений в многоквартирном доме, не принявших решение на общем собрании об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и признании утратившим силу решение Хотынецкого районного Совета народных депутатов от 20 декабря 2016 года № 39-РС «Об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Хотынецкого района Орловской области и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, а также для собственников помещений в многоквартирном доме, не принявших решение на общем собрании об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения».

Статьями 156, 158 Жилищного Кодекса Российской Федерации **обязанность по установлению размера платы за содержание жилого помещения** для нанимателей муниципального жилья и собственников жилых помещений, не принявших на общем собрании решения об установлении размера платы или способа управления многоквартирного дома **возложена на органы местного самоуправления.**

Следует отметить, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный решением **Хотынецкого районного Совета народных депутатов от 20 декабря 2016 года № 39-РС**, не пересматривался с 2020 года.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в приложении к Проекту решения Хотынецкого районного Совета народных депутатовпо установлению размера платы:

- для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения;

- в целях проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

В настоящее время количество МКД, в которых **не выбран способ управления,** составляет 9 МКД, площадью 5,248 тыс. м2. В соответствии с требованиями статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации по вышеназванной категории МКД.

Это категория МКД, от управления, которыми отказались управляющие организации по причине недостаточности собираемых средств оплаты на выполнение необходимого объема работ по их обслуживанию.

Расчеты размера платы за содержание и ремонт жилого помещения выполнены на основании нижеперечисленных нормативных правовых документов действующего законодательства в сфере ЖКХ, а именно:

1. Жилищный кодекс РФ.

2. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «Правила предоставления коммунальных услуг».

3. 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» (далее - Правила 290).

4. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила 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» (далее - Правила 491).

5. Приказ Минстроя России от 06.04.2018 г. №213/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы» (далее - Приказ Минстроя России от 06.04.2018 г. №213/пр).

6. Приказ Государственного комитета РФ по строительству и жилищно- коммунальному комплексу от 28.12.2000г. № 303 «Об утверждении методических рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда» (далее - Методические рекомендации).

В соответствии с рекомендациями пунктов 3.2, 3.3 приказа Минстроя России от 6 апреля 2018 года № 213/пр были произведены **расчеты среднего размера платы за жилое помещение,** исходя из обязательного минимального перечня услуг и работ, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290, основанного на перечне обслуживаемого общедомового имущества для многоквартирного дома.

Принцип расчета размера платы установлен Методическими рекомендациями (Приказ Минстроя от 28.12.2000 г. № 303, далее - Методические рекомендации №303) и **заключается в расчете среднего размера платы для жилищного фонда, состоящего из множества домов,** В соответствии с Методическими рекомендациями № 303, были выполнены обосновывающие расчеты необходимых затрат на обслуживание МКД с учетом требований минимального перечня работ.

Расчеты выполнены на исходных расчетных данных управляющей организации, имеющей на обслуживании значительное количество МКД (23 ед.) с различной этажностью от 2 до 3 этажей и со всеми видами конструктивных особенностей. Такие конкретизированные расчеты по финансово-экономическим показателям за 2022 год определенной организации с необходимой оптимальной структурой обслуживающего персонала достаточны для принятия результатов расчетов, как **средневзвешенных по району.**

Минимальный размер платы по фактическим расходам устанавливается для МКД, имеющие не все виды благоустройства – многоквартирные дома, в которых отсутствует несколько видов оборудования в размере **16,38 руб./м2** с ростом 24,15 % от ранее установленного 13,19 руб./м2, абсолютный рост 3 руб. 19 коп;

и максимальный размер платы МКД:

- имеющие не все виды благоустройства – многоквартирные дома, в которых отсутствует один из видов оборудования предлагается в размере **17,68 руб./м2** с ростом 19,13 % от ранее установленного 14,84 руб./м2., абсолютный рост 2 руб. 84 коп;

-имеющие все виды благоустройства – оборудованные водопроводом, канализацией, отоплением (центральным или местным), горячим водоснабжением (местным водонагревателем), ванными (душем), газом предлагается в размере **18,98 руб./м2** с ростом 15,1 % от ранее установленного 16,49 руб./м2, абсолютный рост 2 руб. 49 коп.

Следует учесть, что рост инфляции с 2020 года по 2022 год составил 27,28%.

***Таким образом, с целью сдерживания роста платы за содержание и ремонт жилого помещения МКД в обосновывающих расчетах приняты не нормативные, а фактические оптимальные затраты на выполнение работ по техническому обслуживанию и содержанию общедомового имущества МКД, работ и услуг по управлению МКД.***

Расчеты размера платы за жилое помещение выполнены для **3 основных категорий МКД,** таких как:

I категория - Многоквартирные дома, имеющие все виды благоустройства – оборудованные водопроводом, канализацией, отоплением (центральным или местным), горячим водоснабжением (местным водонагревателем), ванными (душем), газом;

II категория - Многоквартирные дома, имеющие не все виды благоустройства – многоквартирные дома, в которых отсутствует один из видов оборудования;

III категория - Многоквартирные дома, имеющие не все виды благоустройства – многоквартирные дома, в которых отсутствует несколько видов оборудования.

**Таким образом,** в рамках Минимального перечня услуг и работ по обслуживанию общедомового имущества в расчетах размеров платы за жилое помещение были учтены основные конструктивные особенности МКД в зависимости от наличия или отсутствия какого либо оборудования в составе общего имущества (сравнительный расчет размера платы за содержание жилого помещения по минимальному перечню работ с расчетом устанавливаемых в приложении 1 проекта Решения Хотынецкого районного Совета народных депутатов размеров платы за содержание жилого помещения - прилагается).

Рассчитанные размеры платы за содержание жилого помещения позволят ОМСУ проводить конкурсы по отбору управляющей организации для отказных МКД, а также будет стимулом для собственников жилых помещений данных категорий МКД активно выполнять свои обязанности по выбору управляющих организаций, пересмотру и установлению размера платы за содержание жилых помещений в их домах уже вместе с выбранной управляющей организацией.

Справочно: общая площадь жилых помещений в МКД в МО составляет 53,817 тыс. м2, а площадь в жилых помещениях, занимаемая нанимателями и собственниками жилых помещений в домах без управления, составляет 5,248 тыс. м2 или 9,75% от общей площади жилых помещений в МКД.

**Следует отметить,** что в настоящее время собственники жилых - помещений МКД практически не выполняют свои обязанности по утверждению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Таким образом, даже незначительное повышение размера будет стимулом для данной категории собственников жилых помещений МКД активно выполнять свои обязанности по пересмотру и установлению размера платы за содержание жилых помещений в их домах вместе с выбранной управляющей организацией.

Кроме того, действующим законодательством в состав платы за содержание жилого помещения включены расходы на оплату холодной воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также на отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - ОДН).

Согласно положениям пункта 2 части 1 и пункта 1 части 2 статьи 154. части 1 статьи 156 ЖК РФ о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме с 1 января 2017 года следует, что ОДН на содержание общедомового имущества включаются только в состав платы за содержание жилого помещения, а не в размер платы и рассчитываются дополнительно к установленному размеру платы за содержание жилого помещения.

На основании вышеизложенного, с учетом изменений действующего законодательства Российской Федерации с целью соблюдения баланса интересов участников жилищных правоотношений предлагается рассмотреть и принять предложенный проект Решения.

Приложение:

- Сравнительный расчет размера платы за содержание жилого помещения по минимальному перечню работ, с расчетом устанавливаемых в приложении 1 проекта Решения Хотынецкого районного совета народных депутатов размеров платы за содержание жилого помещения на 4 л. в 1 экз.