



**ПРАКТИКООРИЕНТИРОВАННАЯ ПРОГРАММА  
"ТРЕНАЖЕР ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ"  
ДЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ И ДОБРОВОЛЬЦЕВ НКО СФЕРЫ ЖКХ**

**ТЕМА №4: Цена договора управления. Установление  
порядка расчета размера платы за жилое  
помещение и коммунальные услуги.**

*Занятие теоретическое №7:  
«Структура платы за жилое помещение  
и коммунальные услуги.»*

Спикер  
Текучева Татьяна Николаевна

## ТЕМА № 1: Структура договора управления

### 3. Цена договора и порядок расчетов

установление

размер

перерасчеты

изменение

порядок и сроки  
внесения

КР на СОИ

индексация

структура

КУ

основания, порядок

учет потребления  
ресурсов

## Обязанность по внесению платы за ЖП и КУ возникает:

с момента  
заключения  
соответствующего  
договора у:

- нанимателей  
- арендаторов

с момента  
предоставления  
жилого помещения в  
ЖК у:

члена кооператива

с момента  
регистрации права  
собственности у:

- собственника  
помещения

особенности  
нанимателей в  
размере: не выше  
муниципального  
размера

с момента передачи по  
акту приема-передачи  
помещения в МКД у:

- лица, принявшего  
помещение;

с момента выдачи  
разрешения на ввод МКД в  
эксплуатацию у:

- застройщика в части  
непереданных помещений.

## Наниматель жилого помещения по договорам найма



### Плата за жилое помещение:

- 1) плата за пользование жилым помещением (плата за наем)
- 2) плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по:
  - управлению МКД,
  - содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД
  - КР на СОИ

*Размер платы за наем, платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается ОМС (ОГВ ГФЗ)*

*Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.*

## Собственник жилого помещения



### Плата за жилое помещение:

- 1) плата за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по :
  - управлению МКД,
  - содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД
  - КР на СОИ

*Устанавливается в зависимости от способа управления МКД (собрание членов ТСЖ, ЖСК; общее собрание собственников по предложению УО)*

- 2) взнос на капитальный ремонт (начиная 2014 г.)

*Постановление Администрации Волгоградской области от 11.10.2023 № 684-п  
8,74 руб.*

Общексплуатационные расходы (ст. 0800) включают в свой состав затраты на: оплату труда работников аппарата управления, отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда, расходы на содержание конторских и других помещений жилищной ремонтно - эксплуатационной организации, канцелярские, почтово - телеграфные, телефонные, командировочные, информационные, консультационные, аудиторские и др. услуги.

К этим же расходам относятся амортизационные отчисления на полное восстановление, а также затраты на капитальный ремонт зданий (кроме жилищного фонда), сооружений, машин, оборудования, инвентаря и др. имущества, относящегося к основным средствам.

*Постановление Госстроя РФ от 23.02.1999 N 9 "Об утверждении Методики планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно - коммунального хозяйства" {КонсультантПлюс}*

**ДОКУМЕНТ ПРИЗНАН  
НЕ ПОДЛЕЖАЩИМ ПРИМЕНЕНИЮ**

2.1.3. Полная нормативная себестоимость содержания и ремонта жилищного фонда определяется как сумма нормативных затрат на ремонт конструктивных элементов жилых зданий, ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования, благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий, создание ремонтного фонда, прочих прямых затрат, общеэксплуатационных и внеэксплуатационных расходов.

*Приказ Госстроя РФ от 28.12.2000 N 303 "Об утверждении  
Методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов  
на содержание и ремонт жилищного фонда" {КонсультантПлюс}*

## Порядок включения расходов на КР на СОИ в плату за СОИ:

п. 29 (2) Правил содержания общего имущества  
(ППН<sup>№</sup>491 от 13.08.2006г. в ред. 03.02.2022г.)

1 ВАРИАНТ:

при отсутствии  
ОДПУ

по истечении 3  
расчетных периодов  
после утраты ОДПУ

по формулам  
15, 17, 20(2), 24 и 28,  
приведенным в  
приложении N 2  
к Правилам  
предоставления  
коммунальных услуг

-выход из строя  
- истечение срока его  
эксплуатации  
-истечение  
межповерочного  
интервала поверки

## Порядок включения расходов на КР на СОИ в плату за СОИ:

**2 ВАРИАНТ:**

**при наличии ОДПУ**

Принято решение ОСС о начислении по показаниям ОДПУ

по формулам 11 - 12(2), 17, 20(2), 24 и 28 (Приложение N 2 к ПП № 354)

Принято решение ОСС о начислении по средней величине потребления

по формуле согласно пункту 1 приложения к Правилам СОИ (ПП №491)

Не принято решение ОСС о начислении по средней величине потребления или показаниям ОДПУ

Применяем порядок, установленный для случаев отсутствия ОДПУ – начисляем по нормативу потребления

**ВВ!** Отрицательный ОДН, значит выставляем 0, а в следующем период уменьшаем на «-» V (п. 29(2) ПП491 и п. 43 ПП 354)

Перерасчитываем по показаниям ОДПУ по итогам календарного года (п. 29 (3) ПП491)



## Порядок включения расходов на КР на СОИ в плату за СОИ:

### 3 ВАРИАНТ:

при оснащении МКД  
автоматизированной информационно-измерительной системой учета  
потребления  
коммунальных ресурсов и коммунальных услуг

**УСЛОВИЕ:** при обеспечении этой системой учета возможности  
одномоментного снятия показаний

в размере, определяемом по формулам 11 - 12(2), 17, 20(2), 24 и 28, предусмотренным приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, исходя из показаний такой системы;

Приложением к Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 установлены:

1. Порядок определения среднемесячного объема КР на СОИ.
2. Порядок перерасчета платы за КР на СОИ при отсутствии решения ОСС о способе оплаты КР или при наличии решения об оплате по среднемесячным объемам ресурса.

**Порядок определения среднемесячного объема холодной воды, горячей воды и электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД:**

$$V_i^{\text{сред}} = \frac{S_i}{S^{\text{об}}} \times \left\{ \frac{1}{n} \times \left[ \sum_n V_j^{\text{Д}} - \sum_n \sum_i V_i^j \right] \right\},$$

n - количество расчетных периодов в прошедшем году, в которые объем коммунального ресурса определялся исходя из показаний ОДПУ (объем сточных вод определяется по [формулам 11\(3\), 12\(1\)](#) или [12\(2\)](#))

$$\sum_n V_j^{\text{Д}}$$

совокупный объем соответствующего вида КР в каждом j-м месяце за n расчетных периодов, определенный исходя из показаний ОДПУ или в соответствии с п. 59(1) ПП 354

$$\sum_n \sum_i V_i^j$$

сумма объемов коммунальной услуги или ресурса, предоставленных в каждом j-м месяце в i-е жилые и нежилые помещения многоквартирного дома за n расчетных периодов

**Порядок определения среднемесячного объема холодной воды, горячей воды и электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД:**

$$V_i^{\text{сред}} = \frac{S_i}{S^{\text{об}}} \times \left\{ \frac{1}{n} \times \left[ \sum_n V_j^{\text{Д}} - \sum_n \sum_i V_i^j \right] \right\},$$

n - количество расчетных периодов в прошедшем году, в которые объем коммунального ресурса определялся исходя из показаний ОДПУ (объем сточных вод определяется по [формулам 11\(3\), 12\(1\)](#) или [12\(2\)](#))

$$\sum_n V_j^{\text{Д}}$$

совокупный объем соответствующего вида КР в каждом j-м месяце за n расчетных периодов, определенный исходя из показаний ОДПУ или в соответствии с п. 59(1) ПП 354

$$\sum_n \sum_i V_i^j$$

сумма объемов коммунальной услуги или ресурса, предоставленных в каждом j-м месяце в i-е жилые и нежилые помещения многоквартирного дома за n расчетных периодов

**Порядок перерасчета платы за КР на СОИ при отсутствии решения ОСС о способе оплаты КР или при наличии решения об оплате по среднемесячным объемам ресурса (п. 29(3) Правил содержания общего имущества от 13.08.2006 N 491)**

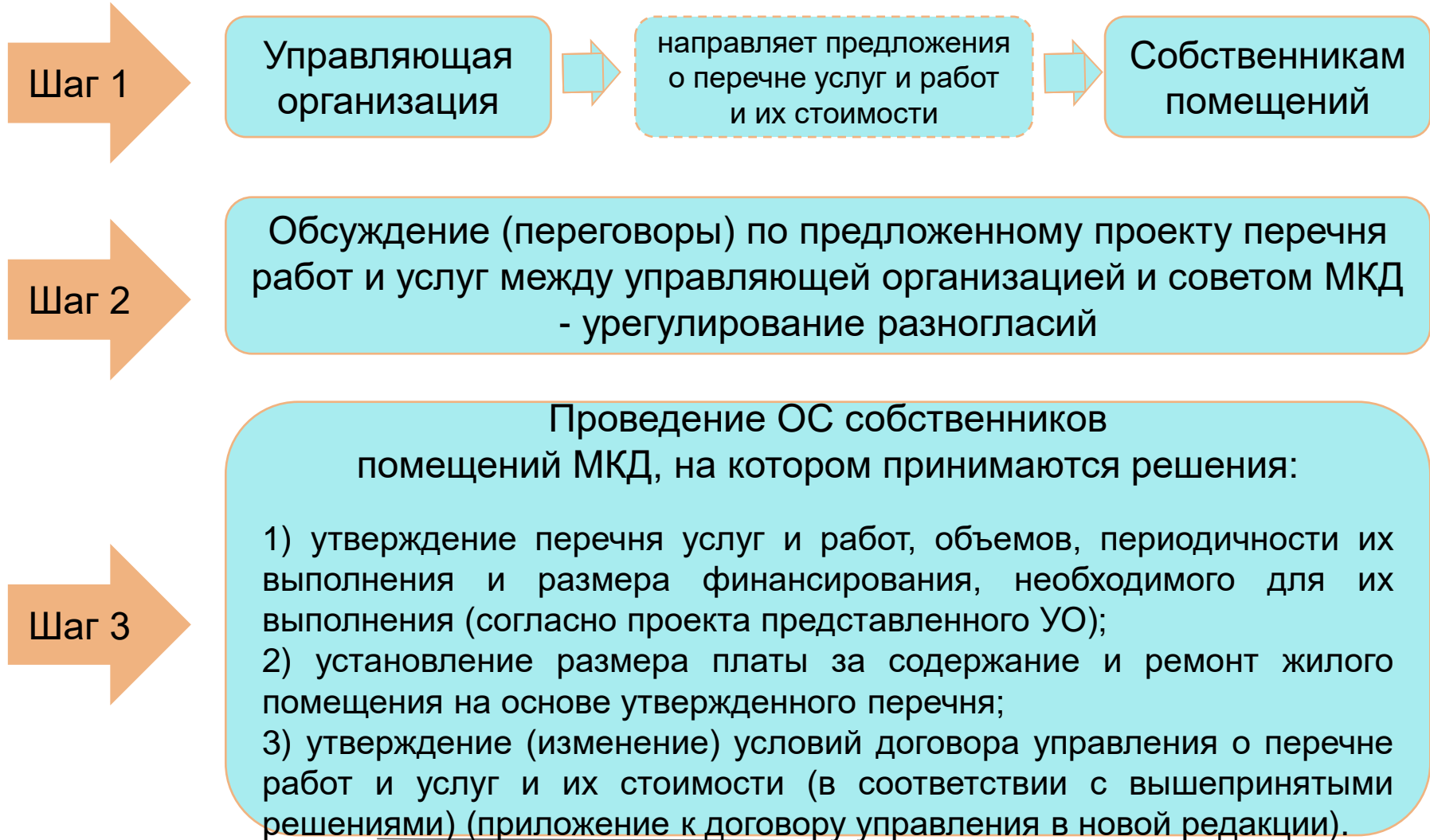
величина перерасчета учитывается равными долями в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в течение года, следующего за расчетным годом

при прекращении управления многоквартирным домом лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, за последний месяц представления к оплате таким лицом платежного документа для внесения платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме;

**Наличие/отсутствие возможности потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества (далее КР на СОИ) пп. «л» п. 11 Правил содержания общего имущества (ПП№491 от 13.08.2006г. в ред. 03.02.2022г.)**

**Возможность указанного потребления, отведения считается предусмотренной конструктивными особенностями МКД при наличии в нем внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление с использованием соответствующего коммунального ресурса коммунальной услуги по ХВС, ГВС, электроснабжению, а также отведению сточных вод.**

## Алгоритм действий по установлению размера платы:



## Результаты проведения ОС и их последствия

Вариант  
1:

ОС состоялось (имело кворум), принято решение об утверждении перечня работ и услуг, а также размера платы согласно предложений УО

Собственники

направляют уведомление о принятых решениях

Управляющей организации



## Результаты проведения ОС и их последствия

Вариант  
1:

ОС состоялось (имело кворум), принято решение об утверждении перечня работ и услуг, а также размера платы согласно предложений УО

Собственники

направляют уведомление о принятых решениях

Управляющей организации

Вариант 2:

ОС состоялось (имело кворум), принято решение об установлении иного размера платы, чем был предложен УО, либо решение принято в отсутствие предложений УО



Собственники



направляют уведомление о принятых решениях



Управляющей организации

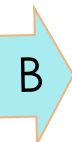
Управляющая организация



соглашается с установленным размером платы и выполняет работы (оказывает услуги) за установленную цену



не соглашается с установленным размером платы и обжалует решение, принятое ОС, в судебном порядке



не соглашается с установленным размером платы и отказывается от заключения ДУ, либо, если это уже действующий ДУ, расторгает его в судебном порядке с одновременным взысканием убытков (при их наличии)

Вариант  
3:

### Результаты проведения ОСС и их последствия

- ✓ ОСС не проводилось;
- ✓ ОСС не состоялось (отсутствовал кворум);
- ✓ ОСС состоялось, но не было принято решение об утверждении размера платы;



Дает возможность УО применять размер платы, установленный органом местного самоуправления

### Рекомендуемые действия собственников по недопущению развития такого варианта:

- проводить и участвовать в ОСС по вопросам утверждения перечня работ и услуг и размера платы за содержание и ремонт;
- исключать условия договора управления (вносить изменения в договор управления), позволяющие УО применять размер платы, установленный органом местного самоуправления для нанимателей;
- обратиться в уполномоченный ОВ в порядке ч. 4 ст. 158 ЖК РФ об установлении размера платы за содержание и ремонт на конкретный МКД при условиях:
  - ✓ предусмотрения подобного порядка установления размера платы в ДУ;
  - ✓ утверждения собственниками перечня работ и услуг.





# Благодарим за внимание!