



ГОРОД КУРСК
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
КУРСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ
РЕШЕНИЕ

30 апреля 2020 г. № 178-6-ОС

О внесении изменения в решение
Курского городского Собрания
от 18 февраля 2020 года № 177-6-ОС
«Об установлении размера платы за
содержание жилого помещения»

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», распоряжением Губернатора Курской области от 10 марта 2020 года № 60-рг «О введении режима повышенной готовности», Уставом города Курска, с учетом установленного запрета на массовые мероприятия и в целях соблюдения жилищных прав Курское городское Собрание РЕШИЛО:

1. Внести в решение Курского городского Собрания от 18 февраля 2020 года № 177-6-ОС «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения» (газета «Городские известия» от 29 февраля 2020 года №26) следующее изменение:

в пункте 4 слова «с 1 апреля» заменить словами «с 1 июля».

2. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 1 апреля 2020 года.

Председательствующий
на заседании

А.А. Чертова

Материалы к решению КГС от 30.04.2020 №178-6-ОС «О внесении изменений в решение Курского городского Собрания от 18.02.2020 №177-6-ОС «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения»

Таблица № 1

Категории пользователей жилыми помещениями в г. Курске, на которых распространяется действие решения Курского городского Собрания от 18.02.2020 №177-6-ОС «Об установлении платы за содержание жилого помещения»

№	Категория жилых помещений. Собственник жилых помещений.	Тип жилого помещения и право пользования	Размер платы за содержание жилого помещения за 1 кв.м. (*)	
			до 5 этажей	свыше 5 этажей
1	Муниципальный жилищный фонд. Собственник - Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска	1) квартиры (неприватизированные) в МКД - договор социального найма, договор найма жилого помещения	12,19 руб./мес.	15,62 руб./мес.
		2) комнаты (неприватизированные) в общежитиях - договор социального найма, договор найма жилого помещения	12,19 руб./мес.	15,62 руб./мес.
		3) квартиры (неприватизированные) в домах муниципального жилищного фонда - договор социального найма, договор найма жилого помещения.	12,19 руб./мес.	15,62 руб./мес.
2	Государственный жилищный фонд. Собственник - Комитет по управлению имуществом Курской области	1) квартиры (неприватизированные) в МКД -договор социального найма, договор найма жилого помещения	12,19 руб./мес.	15,62 руб./мес.
		2) комнаты (неприватизированные) в общежитиях -договор социального найма, договор найма жилого помещения	12,19 руб./мес.	15,62 руб./мес.
		3) квартиры (неприватизированные) в домах муниципального жилищного фонда -договор социального найма, договор найма жилого помещения.	12,19 руб./мес.	15,62 руб./мес.

(*)- Курским городским Собранием утвержден единый размер платы за содержание жилого помещения; приложение с таблицей к решению Курского городского Собрания от 18.02.2020 №177-6-ОС «Об установлении платы за содержание жилого помещения» содержит перечень работ и услуг, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290. Приложение носит информационный, разъяснительный характер для потребителей и обязательный для исполнителей.

Установление размера платы за содержание для собственников жилых помещений с 01.07.2020г.

Статус пользователей жилыми помещениями в МКД	Право на установление платы за содержание жилого помещения (кто устанавливает)	Варианты размера платы за содержание жилого помещения
Собственники жилых помещений в МКД, определившие УК (ТСЖ и т.д.)	Решение общего собрания собственников устанавливает размер платы за содержание жилого помещения	1) общее собрание утверждает размер платы по предложениям собственников 2) общее собрание утверждает размер платы, предложенный УК (ТСЖ и т.д.) 3) общее собрание утверждает размер платы на уровне, установленном решением КгС от 18.02.2020 №177-6-ОС
	Общее собрание собственников по вопросу установления размера платы инициировалось, но не состоялось (не было кворума и т.п.)	1) Если размер платы ранее установлен общим собранием с указанием сроков действия либо бессрочно, он остается действующим. УК не может отменить данное решение собрания собственников со ссылкой на решение КгС. В квитанции ссылка УК (ТСЖ и т.д.) на решение КгС незаконна, т.к. решение КгС не отменяет решение собственников МКД по установлению платы за содержание жилого помещения. 2) Если ранее общее собрание собственников не принимало решение об установлении размера платы - применяется решение КгС от 18.02.2020 №177-6-ОС
	Общее собрание собственников по вопросу установления размера платы не проведено, т.к. не было инициативы о проведении собрания от УК, инициативной группы, либо собственника.	УК применяет размер платы на уровне, установленном решением КгС от 18.02.2020 №177-6-ОС (*) (*) -УК, не выступив с инициативой проведения общего собрания собственников МКД (ч.7 ст.45 ЖК РФ) и не внеся предложения по установлению размера платы за содержание жилого помещения (ч.7 ст.156 ЖК РФ), не исполнила закрепленные законодательством полномочия. В данном случае осталось не реализовано право собственников МКД установить на общем собрании размер платы за содержание жилого помещения. Таким образом, УК своим бездействием извлекают финансовую прибыль от повышения в отдельных МКД платы за содержание жилого помещения за счет собственников помещений, нанося им тем самым материальный ущерб.

Требования законодательства РФ
по содержанию общего имущества в МКД
собственниками с привлечением УК

Таблица № 3

	Требования к собственникам помещений в МКД	Требования к управляющим организациям (УК)	Требования к контролю исполнения, отчетности
1.	Жилищный кодекс РФ ст. 162 «Договор управления многоквартирным домом»		
	ч. 1 ст. 162 ЖК РФ. Заключить договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания (примерные условия договора управления и методические рекомендации по проведению общих собраний утв. приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр)		ч.2.1 ст. 162 ЖК РФ. Договор управления МКД должен быть размещен УК в системе ГИС ЖКХ в установленном порядке (приказ Минкомсвязи России N 74, Минстроя России №114/пр от 29.02.2016 (ред. от 16.10.2017) «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»)
	ч.3 ст. 162 ЖК РФ. В договоре управления МКД должны быть указаны: 1) состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление; 2) перечень работ, услуг по управлению МКД, по содержанию и ремонту общего имущества в МКД , порядок изменения перечня, 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, порядок внесения платы; 4) порядок осуществления контроля за выполнением УК ее обязательств по договору управления		
	ч.1 ст.162 ЖК РФ. Вносить плату за жилое помещение	ч.2 ст.162 ЖК РФ. Выполнять работы, оказывать услуги по управлению МКД, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества , обеспечить готовность инженерных систем	ч.11 УК ст.162 ЖК РФ. Ежегодно в течение 1-го квартала УК обязана представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещать в системе ГИС ЖКХ , если иное не установлено договором управления. (примерная форма отчета УК утв. приказом Минстроя России от 31.07.2014 №411/пр)
2.	Жилищный кодекс РФ ст. 156 «Размер платы за жилое помещение»		
	ч.7 ст. 156 ЖК РФ. На общем собрании определить размер платы за содержание жилого помещения в МКД	ч.7 ст. 156 ЖК РФ. Внести на общее собрание собственников предложения по размеру платы за содержание жилого помещения - не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания. В предложении УК должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения (п. 31 Правил содержания общего имущества, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491)	УК обязана разместить предложения по размеру платы за содержание на досках объявлений , расположенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД помещения (п. 31 Правил содержания общего имущества, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491)

3.	Правила осуществления деятельности по управлению МКД, утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416		Разд. I п.1. Правила устанавливают стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению МКД управляющими организациями, заключившими договор управления МКД.
	Рассмотреть предложения УК по вопросам содержания и ремонта общего имущества на общем собрании На общем собрании утвердить перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, условия их оказания и выполнения, размер финансирования (Разд.2 П.17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491)	Разд.I п.1,п.2. Под деятельностью по управлению МКД понимается выполнение управляющими организациями стандартов. Разд. II. п.4. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением управляющей организацией следующих стандартов: Разд. II п. 4 пп. «в». Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для рассмотрения общим собранием собственников: разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с учетом минимального перечня, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290; расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг, выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия потребностей (с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ). п.8. Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД. Разд. II п. 4 пп. «г». Организация УК рассмотрения общим собранием собственников вопросов, связанных с управлением МКД: уведомление собственников о проведении собрания, в т.ч. с использованием ГИС ЖКХ; обеспечение ознакомления собственников с материалами, которые будут рассматриваться на собрании; подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;	Разд. II п. 4 пп. «в». Стандартами установлена обязанность УК обеспечить ознакомление собственников помещений в МКД с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования имуществом, а также организовать предварительное обсуждение этих проектов УК обязана представить собственникам помещений в МКД предложение о размере платы за содержание жилого помещения не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения - посредством размещения предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД. В предложении УК о размере платы за содержание жилого помещения должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения (п. 31 Правил содержания общего имущества, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491) Разд. VII п.27. Стандартами установлена обязанность УК обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в МКД, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис УК. Разд. VII п.28.

	документальное оформление решений, принятых собранием. Разд. II п. 4 пп. «д». Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением общего собрания.	Представительство УК предназначено для приема собственников и пользователей помещений в МКД, предоставления оперативных ответов на поступающие вопросы, оказания любой другой помощи собственнику или пользователю помещения в МКД по возникающему у него вопросу, связанному с управлением МКД. Разд. VIII п.35. Стандартами предусмотрено, что запрос (обращение) может быть направлен почтой, электронным сообщением на адрес электронной почты УК, в ГИС ЖКХ, а также с нарочным, либо высказан устно, в том числе на приеме. Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное.
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»	
	П.2 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290. Перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в договоре управления МКД.	П.6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290. Лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в МКД, обязаны предоставлять собственникам информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательным. (Состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ утв. приказом Минкомсвязи России N 74, Минстроя России №114/пр от 29.02.2016 (ред. от 16.10.2017))

Таким образом, законодательство обязывает собственников в МКД содержать общее имущество в надлежащем состоянии, что закреплено Жилищным кодексом РФ, постановлениями Правительства РФ.

Собственники нанимают управляющую организацию (УК), и при заключении договора управления УК берёт на себя ответственность за исполнение всех стандартов и норм по управлению МКД.

УК делает расчёт необходимого объема средств для содержания общего имущества в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг в МКД, утверждённым Правительством РФ, и исходя из рыночных цен на работы и услуги. Подготовленную таким образом смету (план финансово-хозяйственной деятельности) УК выносит на рассмотрение собственников дома.

Собственники вправе обсуждать данные УК расчёты, корректировать их и утверждать решением общего собрания размер платы за содержание жилого помещения.

Изменить размер платы за содержание жилого помещения УК могут только после вынесения данного вопроса на общее собрание собственников. УК обязана ознакомить собственников с расчётами и обоснованием финансовых потребностей в связи с увеличением (уменьшением) размера платы.

УК обязана не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания внести на рассмотрение собственников предложения по размеру платы за содержание жилого помещения, разместив их на досках объявлений, расположенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД (во исполнение стандартов управления).

Только решение общего собрания даёт право УК внести изменения в платёжный документ (квитанцию).

Размер платы, который установлен Курским городским Собранием (органом местного самоуправления), помимо государственного и муниципального жилья, применим в тех МКД, в которых он не утверждён на общем собрании собственников.

В таком случае, если общее собрание не было инициировано ни со стороны собственников, ни со стороны УК, управляющая организация своим противоправным бездействием ставит граждан перед фактом и вынуждает собственников применять размер платы, установленный органом местного самоуправления.

Вместе с тем, решение Курского городского Собрания не лишает собственников права самостоятельно установить размер платы за содержание жилого помещения в конкретном МКД.

УК, которые без согласования с собственниками изменяют размер платы за содержание жилого помещения, но при этом не инициируют проведение общих собраний по данному вопросу, нарушают действующее законодательство в части исполнения установленных стандартов управления и лишают жильцов возможности самостоятельно решать вопросы содержания общего имущества. Неисполнение управляющей организацией требований законодательства, в том числе стандартов, минимального перечня услуг и работ, является нарушением, которое может привести к лишению лицензии и основанием отказа собственников от их услуг.

Решением Курского городского Собрания от 18.02.2020 № 177-6-ОС установлен размер платы за содержание жилого помещения в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за содержание жилого помещения должен обеспечить качественное содержание общего имущества в соответствии с 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».

Содержащийся в решении Курского городского Собрания от 18.02.2020 №177-6-ОС перечень соответствует постановлению Правительства РФ от 03.04.2013 №290.

Установление цен и тарифов на виды работ и услуг не отнесено действующим законодательством к компетенции органов местного самоуправления, поэтому в приложении к решению Курского городского Собрания от 18.02.2020 № 177-6-ОС стоимость работ и услуг не может быть определена.

Устанавливая размер платы, органы местного самоуправления не вправе ограничивать возможности собственников и УК в целевом финансировании работ и услуг по содержанию общего имущества в конкретном МКД. Составление сметы доходов и расходов на содержание

общего имущества, заключение договоров на выполнение видов работ и услуг, целевое расходование средств является исключительным правом и обязанностью собственников и УК в соответствии с договором управления.

Таким образом, Приложение к решению Курского городского Собрания от 18.02.2020 № 177-6-ОС адресовано жителям для контроля, управляющим организациям – для исполнения, то есть носит информационный характер для потребителей и обязательный для исполнителей – управляющих организаций.

Размер платы за содержание жилого помещения в городах Курской области

№№	Город	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв.м.		Нормативный документ
		до 5 этажей	свыше 5 этажей	
1	Железногорск	7,18 руб./мес.	22,62руб./мес.	Решение Железногорской городской Думы от 20.02.2020 « 252-6-РД «О размерах платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме на 2020 год.».
2	Курчатов	8,95 руб./мес.	17,27 руб./мес.	Постановление Администрации г. Курчатова от 15.04.2019г. № 486 (ред. от 09.10.2019) «Об установлении платы за содержание жилого помещения».
3	Льгов	7,45 руб./мес.	11,00 руб./мес.	Решение Львовского городского Совета депутатов Курской области от 31.05.2018 №53 «Об утверждении платы за содержание жилого помещения».
4	Обоянь	1-этажн.- 9,96 руб./мес. 2-этажн.- 11,23 руб./мес. 3-5-этажн.- 12,44 руб./мес.		Администрация г. Обоянь, проект платы по результатам независимой экспертной оценки.
5	Щигры	18,44 руб./мес.	24,68 руб./мес.	Решение Щигровской городской Думы от 29.11.2018 №89-6-РД «Об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за пользование жилым помещением (платы за наем) на 2019 год.».
6	Курск	12,19 руб./мес.	15,62 руб./мес.	Решение Курского городского Собрания от 18.02.2020 №177-6-ОС «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения».
	*Решением Курского городского Собрания от 25 ноября 2014 года № 178-5-ОС в городе Курске был установлен размер платы за содержание жилого помещения за 1 кв.м. до 5 этажей включительно - 12,19 руб./мес., свыше 5 этажей - 15,62 руб./мес., который действовал с 1 января 2015 года.			

**Размер платы за содержание жилого помещения в городах
Центрального Федерального округа по состоянию на 01.01.2020**

№№	Город ЦФО	Численность населения (тыс.чел.)	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв.м.
1	Белгород	378	13,00 руб./мес.- 18,30 руб./мес.
2	Брянск	430	21,00 руб./мес.
3	Владимир	357,420	22,77 руб./мес.
4	Иваново	408	21,90 руб./мес.
5	Калуга	353,540	16,76 руб./мес.
6	Кострома	276,643	20,37 руб./мес.
7	Липецк	509	15,62 руб./мес.
8	Орел	311,600	13,48 руб./мес.
9	Рыбинск	189	23,09 руб./мес.
10	Рязань	539	19,32 руб./мес.
11	Смоленск	324,500	18,93 руб./мес.
12	Тамбов	292,600	12,12 руб./мес.
13	Тверь	420,850	11,88 руб./мес. - 17,62 руб./мес.
14	Тула	482,873	20,00 руб./мес. - 26,00 руб./мес.
15	Шуя	57,056	20,74 руб./мес.
16	Ярославль	607,900	20,81 руб./мес.
17	Курск	452,976	12,19 руб./мес.-15,62 руб./мес.