

Обзор обращений граждан муниципального образования "Город Томск" в управление муниципального заказа и тарифной политики администрации Города Томска за 2014 год

<i>№ п/п</i>	<i>Дата обращения</i>	<i>Тема обращения</i>	<i>Краткое содержание ответа, дата ответа</i>
Февраль 2014			
1.	11.02.2014	О количестве поездок в городском муниципальном транспорте, включенных в расчет стоимости месячного проездного билета.	В расчет стоимости месячного проездного билета на предъявителя для проезда в электротранспорте общего пользования (трамвай, троллейбус) в городском сообщении в пределах муниципального образования «Город Томск» в размере 800 руб., утвержденной постановлением администрации Города Томска от 05.06.2013 № 567 «О предельных максимальных размерах тарифов на перевозку пассажиров и багажа всеми видами транспорта общего пользования в городском и пригородном сообщении (кроме железнодорожного транспорта)», включено 80 поездок. Ответ направлен заявителю 11.02.2014.
Апрель 2014			
2.	22.04.2014	О правомерности взыскания ООО «УК «Жилище» налоговых вычетов с собственников помещений многоквартирного дома	По результатам выборочной проверки представленных управляющей организацией счетов-фактур на выполненные работы/услуги видно, что в отчет о выполнении договора оказания услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в 2013 входит окончательная стоимость каждой услуги/работы с учетом НДС, следовательно, иные дополнительные отчисления НДС взыскиваться с собственников не должны. НДС является составной частью размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и включается в стоимость каждой работы/услуги, входящей в перечень работ/услуг. Таким образом, возложение на жителей МКД, обслуживаемых ООО «УК «Жилище», обязанности возмещения дополнительных затрат управляющей организации по уплате НДС считаем неправомерным. Ответ направлен заявителю 08.05.2014.
3.	25.04.2014	О неправомерном повышении платы за содержание и ремонт ООО «Управа», о возврате средств, перечисленных жителями в ООО «Управа» на капитальный ремонт многоквартирного дома	Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД - единая величина, которая включает в себя (п. 2 ст. 154 ЖК РФ) плату за управление МКД, плату за содержание общего имущества, плату текущий ремонт общего имущества, плату за прочие услуги. В соответствии с п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) земельный участок, на котором расположен МКД, включается в состав общего имущества МКД. Таким образом, стоимость убираемой придомовой территории должна включаться в стоимость содержания общего имущества МКД. Услуга по уборке придомовой территории включена в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, указанного в приложении 2 к договору управления МКД от 21 июля 2008 года. В соответствии с п. 5.3. договора МКД установлена плата за содержание общего имущества. На общем собрании от 13.10.2013 г. также был утвержден тариф за содержание общего имущества. Возможность взимания дополнительной платы за уборку придомовой территории договором не предусмотрена. Таким образом, повторно плата за указанную услугу начисляться не должна. Взносы на капитальный ремонт строго целевые. Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества

			<p>в многоквартирном доме закреплен ст. 166 ЖК РФ Законодательством предусмотрен иной порядок установления размера платы за капитальный ремонт, отличный от порядка установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД. До 2014 г. в соответствии со ст. 44, 46, 158 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в МКД о порядке и сроках проведения капитального ремонта, об определении размера платы за капитальный ремонт принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Учитывая изложенное, объединение строк «текущий ремонт» и «капитальный ремонт» неправомерно. Ответ заявителю направлен 22.05.2014.</p>
Июнь 2014			
4.	03.06.2014	О предоставлении разъяснений по некоторым разделам отчета о затратах на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома	<p>1) Собственники в соответствии со статьей 156 Жилищного Кодекса РФ (далее – ЖК РФ), определяют размер платы за содержание и ремонт на общем собрании. Перечень обязательных и дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества указывается в договоре с управляющей организацией. В пункте 3 раздела «работы по содержанию» Приложения №1 к представленному договору управления МКД, в перечень работ по содержанию придомовой территории включена уборка придомовой территории, уборка и рыхление снега, каким образом проводятся указанные работы - не уточнено. В соответствии с разделом 3.6. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, уборка придомовой территории включает в себя уборку площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территорий. Указанные работы могут осуществляться силами управляющей компании либо с привлечением специализированных организаций.</p> <p>2) По вопросу затрат на переход сантехника и электрика с одного рабочего адреса на другой (при выполнении заявок) сообщаем следующее. Время, затраченное на перемещение рабочих с адреса на адрес, должно входить в общее время выполнения работы сантехником/электриком, соответственно, и заработная плата рабочих, осуществляющих перемещение, должна быть включена в общую заработную плату по выполненной работе. Таким образом, переход сантехника и электрика с одного рабочего адреса на другой (при выполнении заявок) не является отдельной работой и должен входить в стоимость выполненных сантехником/электриком работ. Затраты на переход работников управляющая организация отдельно выделять не должна.</p> <p>3) Представленный управляющей организацией план текущего ремонта общего имущества МКД на 2013 год не согласован с собственниками. Представленный отчет по текущему ремонту не соответствует плану, кроме того, все работы по текущему ремонту выполнены за счет средств капитального ремонта. Управляющая организация не имеет права самовольно переводить деньги со статьи капитальный ремонт на статью текущий ремонт и наоборот. Сделать это могут только собственники на общем собрании. Для этого необходимо провести общее собрание собственников, на котором утвердить виды ремонтных работ, их стоимость, а так же поручить управляющей организации выполнить данные работы или заключить договор с другой организацией на выполнение данных работ</p> <p>4) Управляющая организация в своем ответе на запрос УМЗиТП сообщает, что в МКД по адресу заключен договор на установку оборудования с оператором ЗАО «Инвестэлектросвязь» (Билайн), информацией о других операторах управляющая организация не располагает. Принятие решений о пользовании общим имуществом помещений в МКД иными лицами относится к компетенции общего собрания собственников</p>

			<p>(статья 44 ЖК РФ). Таким образом, решение об установке в подъезде какого-либо дополнительного оборудования без согласия жильцов не допускается.</p> <p>Управляющая организация в соответствии с договором управления обязуется обеспечивать сохранность и рациональное использование имущества в МКД. Если оборудование было установлено незаконно, Вы вправе предъявить требование к управляющей организации о демонтаже оборудования. Кроме того, жалоба на действия провайдера может быть подана в суд, прокуратуру.</p> <p>Учитывая наличие нарушений действующего жилищного законодательства в представленных ООО «УК Ремстройбыт» материалах, документы направлены в Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области для подтверждения выявленных нарушений и принятия соответствующих мер административного воздействия. Ответ направлен заявителю 25.06.2014.</p>
Июль 2014			
5.	11.07.2014	По вопросу двойного включения расходов на спецодежду и инвентарь рабочих, участвующих в оказании работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома	<p>В расчетах Администрации Города Томска отсутствует двойное включение расходов на спецодежду и инвентарь рабочих, участвующих в оказании работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД; расходы на специнвентарь учтены в прямых расходах, расходы на спецодежду в общеэксплуатационных.</p> <p>Ответ направлен заявителю 11.08.2014.</p>
6.	22.07.2014	О предоставлении разъяснений по вопросу предоставления органами местного самоуправления гражданам информации об установленных ценах на услуги и ремонтные работы.	<p>Ответ подготовлен в части обязанности органов местного самоуправления производить проверку смет на ремонтные работы, предоставляемых управляющей организацией жителям многоквартирного дома. Деятельность по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД не является регулируемой, у органов местного самоуправления отсутствуют полномочия по проверке правильности составления смет управляющей компании.</p> <p>Лица, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов (далее – МКД), самостоятельно рассчитывают стоимость соответствующих работ и услуг, исходя из фактических условий деятельности, объемов и периодичности ремонтных работ и услуг по содержанию общего имущества конкретного МКД.</p> <p>Расценки, на основании которых составляются сметы, не являются ценами (тарифами) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, носят общестроительный характер и фактически являются составляющими для расчета стоимости работы.</p> <p>Вопросы стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД должны решаться собственниками и управляющей компанией самостоятельно.</p> <p>Информация для формирования сводного ответа заявителю направлена в департамент городского хозяйства администрации Города Томска 30.07.2014</p>
Август 2014			
7.	26.08.2014	О предоставлении информации о тарифах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов за период	<p>Размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленные администрацией Города Томска, не распространяются на дома с муниципальной собственностью менее 50 %, к которым относится дом.</p> <p>Органы местного самоуправления (далее - ОМС) устанавливают размер платы за содержание и ремонт</p>

		с 01.01.2008 по настоящее время по категориям благоустройства	<p>общего имущества для отдельных категорий граждан. В то же время органы местного самоуправления не уполномочены регламентировать деятельность управляющей организации по исполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД и распоряжению собранными средствами. Более того, величина составляющих платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, включенных в расчёт ОМС, не может совпадать с расходами любой из управляющих организаций города, так как ОМС расчёт ведется без учёта специфики отдельной организации. Таким образом, предоставление калькуляций на отдельные работы/услуги считаем нецелесообразным.</p> <p>Тем не менее, приводим описание порядка расчета действующих размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленных администрацией г. Томска (далее описание).</p> <p>В настоящее время в администрации Города Томска утверждено постановление от 09.09.2014 № 895 «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда». Данное постановление предполагает новый порядок расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения, индивидуально для каждого дома. Данное постановление утверждено для отдельных категорий населения муниципального образования Город Томск, но на размеры единичных расценок можно ориентироваться при взаимодействии с управляющими/обслуживающими жилищный фонд организациями.</p> <p>В целях устранения разногласий между собственниками жилых помещений МКД и организацией, обслуживающей указанный дом, рекомендуем провести общее собрание собственников, утвердить перечень работ/услуг и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома, избрать (переизбрать в случае бездействия) совет дома и его председателя, привести договорные отношения с управляющей компанией в соответствие с действующим законодательством.</p> <p>Ответ направлен заявителю 24.09.2014.</p>
Сентябрь 2014			
8.	01.09.2014	О включении ООО «Компания «Солнечная – Сервис» в отчет о выполненных работах по содержанию общего имущества многоквартирного дома, дополнительных работ и услуг	<p>1. По вопросу о выделении налога отдельной строкой в отчетах о затратах на содержание и ремонт общего имущества жилого дома: возложение на жителей МКД, обслуживаемого ООО «Компания «Солнечная – Сервис», не предусмотренной договором дополнительной обязанности возмещения затрат управляющей организации по уплате единого минимального налога считаем не верным. Управляющая организация должна была предусмотреть эти расходы при формировании тарифов на работы (услуги), в противном случае такие расходы ложатся на риски управляющей организации.</p> <p>2. По вопросу включения в отчет за 1 полугодие 2014 года дополнительных услуг, не включенных в план работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД: Услуга по вывозу мусора от зимних накоплений отсутствует в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013. №290, а также в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170. Следовательно, данная услуга не относится к обязательным, а является дополнительной услугой по содержанию общего имущества МКД. В связи с тем, что услуга по вывозу зимних накоплений не была</p>

			включена в перечень работ по содержанию и ремонту МКД, и собственники не подписывали акт о выполненных работах, управляющая организация ООО «Компания «Солнечная – Сервис» неправомерно взимала плату за вывоз мусора от зимних накоплений в 1 полугодии 2014 года. Ответ направлен заявителю 29.09.2014.
9.	15.09.2014	О расчете тарифов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных жилых домах	В настоящее время в администрации Города Томска утверждено постановление от 09.09.2014 № 895 «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда». Постановление №895 утверждено для отдельных категорий населения муниципального образования Город Томск, но на размеры единичных расценок можно ориентироваться при взаимодействии с управляющими/обслуживающими жилищный фонд организациями. Однако плата за содержание и ремонт, рассчитанная Вашей управляющей организацией, может отличаться от платы, полученной в соответствии с постановлением администрации Города Томска от 09.09.2014 №895, в связи с тем, что единичные расценки рассчитаны на основании данных о технических характеристиках муниципального жилого фонда и не учитывают финансово-хозяйственную деятельность конкретной управляющей организации. Доводы о том, что администрация Города Томска вносит изменения в Постановления и Приказы Правительства РФ несостоятельны. Приказом Госстроя РФ от 28.12.2000 №303 утверждены методические рекомендации, которые администрация Города Томска применяет в работе при расчете платы за содержание и ремонт общего имущества МКД (однако, данный нормативный акт носит только рекомендательный характер и не является обязательным к исполнению). Ответ направлен заявителю 03.10.2014.
Октябрь 2014			
10.	06.10.2014	О предоставлении информации о нормах накопления твердых бытовых отходов, размерах тарифов на вывоз и захоронение твердых бытовых отходов за 2011-2014гг.	Информация о размерах накопления твердых бытовых отходов (далее – ТБО), размерах тарифов на вывоз и захоронение ТБО за 2011-2014гг. представлена с указанием периода действия нормативного правового акта, размеров показателей накопления ТБО, размеров тарифов на вывоз и захоронение ТБО, реквизитов нормативных правовых актов администрации Города Томска, администрации Томской области. Заявителю даны разъяснения о порядке применения нормативных правовых актов. Ответ направлен заявителю 09.10.2014.
11.	06.10.2014	О правомерности установления базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в размере 6,15 руб./м.кв. общей площади жилого помещения в месяц.	Согласно вступившим в силу изменениями в Жилищный кодекс Российской Федерации у муниципалитета – собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, появилась обязанность по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в которых расположены муниципальные помещения. В соответствии с заключением Фонда «Институт экономики города» (г.Москва) от 26.02.2014 источником финансирования этих расходов, связанных с жилыми помещениями, может быть плата за пользование жилыми помещениями (плата за наем) нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда. Установление платы за наем не преследует цели извлечения муниципалитетом прибыли, а только компенсации расходов (всех или части), связанных с содержанием помещения и содержанием общего

			<p>имущества в многоквартирном доме, включая капитальный ремонт. В связи с этим Фондом рекомендовано муниципалитетам рассмотреть возможность установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей по договорам социального найма равным минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, установленному субъектом Российской Федерации. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в Томской области установлен в размере 6,15 руб. за кв.м. общей площади помещения в месяц (постановление Администрации Томской области от 30.12.2013 № 584а). Ответ направлен заявителю 16.10.2014.</p>
Декабрь 2014			
12.	05.12.2014	О правомерности введения «вечернего тарифа»	<p>Вопрос о введении «вечернего тарифа» рассматривался и обсуждался, в том числе и 04.12.2014 при проведении общественных обсуждений предлагаемых изменений тарифов на перевозку пассажиров и багажа всеми видами общественного транспорта в зале заседаний администрации Кировского района. Всего в обсуждении приняло участие 79 человек, представляющих различные слои общества. В ходе рабочих встреч, в том числе и на встрече с Мэром Города Томска И.Г. Кляйн, прошедшей 19.12.2014, было принято решение не устанавливать «вечерний тариф», поскольку его введение вызовет негативную реакцию отдельных категорий потенциальных пассажиров. Ответ направлен заявителю 27.12.2014.</p>
13.	12.12.2014	О перечне работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома	<p>Предложение ООО «Жилсервис» о размере платы за содержание общего имущества многоквартирного дома (далее – МКД), расположенного по адресу ул. Тверская, 79, составлено исходя из единичных расценок на выполнение работ/услуг по содержанию общего имущества МКД, а также периодичности их выполнения, утвержденных постановлением администрации Города Томска от 09.09.2014 № 895. Выборочная проверка применения единичных расценок для расчета стоимости предложения ООО «Жилсервис» по выполнению обязательного перечня работ и показала, что арифметически расчет произведен верно. Применение при расчете платы за содержание и ремонт общего имущества МКД единичных расценок, утвержденных Постановлением 895, считаем нецелесообразным. В соответствии с частью 10 ст. 161 Жилищного кодекса РФ Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» определен исчерпывающий перечень информации, которую обязаны раскрывать управляющие организации. В соответствии с Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 02.04.2013 № 124 информация о деятельности управляющих организаций должна размещаться путем её опубликования в сети Интернет. С указанной информацией, в том числе о деятельности ООО «Жилсервис», можно ознакомиться на официальном сайте - «Реформа ЖКХ» (www.reformagkh.ru). Ответ направлен заявителю 29.12.2014.</p>