**Пояснительная записка**

**(МКД г. Заречный, сельская территория)**

Надлежащее содержание общего имущества многоквартирных домов обеспечивается собственниками помещений путем обеспечения выполнения минимального комплекса работ (услуг), определенных исходя из требований постановлений Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, от 03.04.2013 года № 290. С целью выполнения необходимых работ собственники, путем проведения общих собраний собственников выбирают способ управления домом, определяют размер платы за выполнение перечня работ (услуг) входящих в размер платы за содержание и ремонт жилья.

В случае отсутствия решения собственников об установлении размера платы за содержание жилого помещения, тариф, согласно п.4 ст. 158 ЖК РФ, устанавливается органом местного самоуправления с применением предельных индексов изменения размера платы за содержание жилого помещения равным индексу потребительских цен (п. 4.1. рекомендаций к Приказу Минстроя России от 06.04.2018 N 213/пр). Пересмотр или изменение тарифов осуществляется не чаще одного раза в год.

Основными составляющими тарифов на жилищные услуги являются затраты на трудовые ресурсы, материалы и запчасти, инвентарь, оборудование и механизмы. Увеличение стоимости данных показателей неизменно приводит к индексации тарифа, так:

1. 27 ноября 2023 года подписан Федеральный закон № 548-ФЗ о внесении изменений в ст. 1 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда». Таким образом, с 1 января 2024 года минимальный размер оплаты труда, применяемый в тарифной сетке сотрудников ЖКХ, увеличится на 18,5 % и составит 22128,30 рубля (с учетом уральского коэффициента), соответственно все договоры на обслуживание общедомового имущества также должны быть проиндексированы в том же объеме для обеспечения выплат заработной платы обслуживающему персоналу в установленном законодательством размере.
2. Учитывая, что в структуре затрат на содержание МКД доля расходов на заработную плату с отчислениями составляет более 50% (например, в услуге обслуживания лифта – 58%; лестничных клеток и мусоропровода – 52%; обслуживание оборудования – 44%), повышение МРОТ на 18,5%, приведет к увеличению затрат по предварительным расчетам уже на 12,12%. Кроме того, изменение размера платы за содержание общего имущества на территории ГО Заречный осуществляется с 01 апреля, соответственно, в течение 1 квартала

рост заработной платы в связи с увеличением МРОТ действующей платой за содержание не обеспечен.

1. Рост стоимости материалов, используемых при обслуживании МКД (инвентарь, строительные материалы, оборудование и его комплектующие) по оценкам аналитиков строительного рынка составил в 2023г. в среднем от 7-22%, а по отдельным позициям до 57%

Так, национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) осуществляет еженедельный мониторинг цен на индикативные строительные ресурсы. По данным мониторинга НОСТРОЙ, в 2023 году отмечен существенный рост цен на строительные материалы.

С начала 2023 года значительно выросли цены на материальные ресурсы, к примеру:

• лакокрасочные материалы 49,2%;

• трубы стальные–22%, трубы ПЭ –12%;

• кабель силовой – 13%;

• материал кровельный – 15%;

* теплоизоляция – 46%;

• щебень, песок, раствор кладочный– около 10%, сухие строительные смеси - 21,8%.

Стоимость материалов, используемых при обслуживании и ремонте МКД (инвентарь, строительные материалы, оборудование и его комплектующие) также является значительной статьей расходов, требующей установления ее размера в объеме, позволяющем осуществлять качественное и своевременное проведение работ на многоквартирных домах. Увеличение стоимости материалов влечет неизбежное удорожание работ, выполняемых при содержании общего имущества многоквартирных домов.

1. Изменение размера тарифов на коммунальные услуги составит в 2024году в среднем 9,22% в том числе\*:

- по тепловой энергии 9,58%;

- по горячему водоснабжению 14,39%;

- по вывозу ТКО 9,64%;

- по электроэнергии в среднем 9,88%;

- по холодному водоснабжению и водоотведению 4,37% и 3,79% соответственно.

(\*в прилагаемой к пояснительной записке сводной таблице)

При анализе фактического размера индекса потребительских цен, определенного по данным статистических сведений Росстата, зафиксировано превышение его над плановыми. А именно:

**ГОРОД**

- 2020г. ИПЦ в целом 4,91%, в т.ч. по «услугам» 2,7 %; тариф СЖ проиндексирован на 1,5%

- 2021г. ИПЦ в целом 8,39%, в т.ч. по «услугам» 4,98 %; тариф СЖ проиндексирован на 4%

- 2022г. ИПЦ в целом 11,94%, в т.ч. по «услугам» 13,19 %; тариф СЖ проиндексирован на 4%

- 2023г. ИПЦ в целом 7,42%, в т.ч. по «услугам» 8,33 %; тариф СЖ проиндексирован на 8,3%

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | росстат - ИПЦ | росстат - ИПЦуслуги | омс |
| год | % роста | тариф | % роста | тариф | % роста | тариф |
| 2019 |   |  10,00 ₽  |   |  10,00 ₽  |   |  10,00 ₽  |
| 2020 | 4,91% |  10,49 ₽  | 2,70% |  10,27 ₽  | 1,5% |  10,15 ₽  |
| 2021 | 8,39% |  11,37 ₽  | 4,98% |  10,78 ₽  | 4,0% |  10,56 ₽  |
| 2022 | 11,94% |  12,73 ₽  | 13,19% |  12,20 ₽  | 4,0% |  10,98 ₽  |
| 2023 | 7,42% |  13,67 ₽  | 8,33% |  13,22 ₽  | 8,3% |  11,89 ₽  |
| общий рост к 2019 |   | 36,7% |   | 32,2% |   | 18,9% |

Итоговая инфляция за период 2020 -2023гг составила по ИПЦ в целом 36,7%, в том числе по услугам 32,2%

Индексация тарифа СЖ по муниципалитету за период 2020 -2023 составила 18,9%, что почти в два раза ниже фактических.

**СЕЛО**

- 2020г. ИПЦ в целом 4,91%, в т.ч. по «услугам» 2,7 %; тариф СЖ проиндексирован на 0,98%

- 2021г. ИПЦ в целом 8,39%, в т.ч. по «услугам» 4,98 %; тариф СЖ проиндексирован на 3,42%

- 2022г. ИПЦ в целом 11,94%, в т.ч. по «услугам» 13,19 %; тариф СЖ проиндексирован на 0%

- 2023г. ИПЦ в целом 7,42%, в т.ч. по «услугам» 8,33 %; тариф СЖ проиндексирован на 9%

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | росстат - ИПЦ | росстат – ИПЦ услуги | омс |
| год | % роста | тариф | % роста | тариф | % роста | тариф |
| 2019 |   |  10,00 ₽ |   |  10,00 ₽ |   |  10,00 ₽ |
| 2020 | 4,91% |  10,49 ₽ | 2,70% |  10,27 ₽ | 0,98% |  10,1 ₽ |
| 2021 | 8,39% |  11,37 ₽ | 4,98% |  10,78 ₽ | 3,42% |  10,5 ₽ |
| 2022 | 11,94% |  12,73 ₽ | 13,19% |  12,20 ₽ | 0% |  10,5 ₽ |
| 2023 | 7,42% |  13,67 ₽ | 8,33% |  13,22 ₽ | 9% |  11,45 ₽ |
| общий рост к 2019 |   | 36,7% |   | 32,2% |   | 14,5% |

Итоговая инфляция за период 2020 -2023гг составила по ИПЦ в целом 36,7%, в том числе по услугам 32,2%

Индексация тарифа СЖ по муниципалитету за период 2020 -2023 составила 14,5%, что более чем в два раза ниже фактических.

Занижение тарифа в условиях повсеместного увеличения стоимости материалов и коммунальных ресурсов, роста уровня минимального размера оплаты труда, приводит к дефициту средств, необходимых для надлежащего обслуживания МКД, для приобретения материальных ресурсов, удержания трудовых кадров.

При определении индекса потребительских цен, конкретного периода и порядка расчета руководствовались следующим:

1. Порядком, предусмотренным Постановлением Правительства РФ от 30.04.2014г. № 400 о формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в РФ, согласно которого за основу берется индекс потребительских цен (декабрь к декабрю) по данным социально-экономического развития РФ на год, предшествующий году, на который рассчитывается индекс изменения размера платы (то есть декабрь 2023 к декабрю 2022)
2. Фактический индекс изменения цен декабря 2023 к декабрю 2022 рассчитывается РОССТАТом РФ (входящего в состав Министерства экономического развития РФ), в соответствии с официальной статистической методологией наблюдения за потребительскими ценами на товары и услуги и расчета индексов потребительских цен, утвержденной Приказом Росстата от 15.12.2021 N 915.

В соответствии с приведенными данными, рекомендуемый размер индексации на 2024год составляет 8,33 %.

Данный порядок индексации позволит основываться на фактически сложившихся экономических показателях и не допускать необоснованного завышения или занижения размера тарифа, как при применении прогнозных показателей.

Справочно:

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 общее имущество многоквартирного дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения» определен перечень работ по содержанию общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества:

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных;

б) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов

в) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции

г) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов

д) Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения

е) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)

ж) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования

з) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования

и) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов)

к) Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества

л) Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (далее - придомовая территория),

м) Работы по обеспечению сбора и вывоза бытовых отходов

н) Работы по обеспечению требований пожарной

о) Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.