



СЛАВЯНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

РЕШЕНИЕ

от 19.12.2007 №756
г.Славянск

О Порядке участия субъектов предпринимательской деятельности в расчетах за содержание домов и придомовых территорий.

С целью повышения уровня сохранности жилого фонда и обеспечения его безопасной эксплуатации возникла необходимость нормативного определения участия субъектов предпринимательской деятельности в содержании домов и придомовых территорий. Руководствуясь «Методическими рекомендациями по участию субъектов предпринимательской деятельности в содержании домов и придомовых территорий», утвержденных приказом Госстроя Украины от 05.09.2001г. №176, для определения нормативных затрат за основу приняты расчеты на услуги по содержанию домов и придомовых территорий, выполненных в соответствии с Постановлением Кабинета Министров Украины от 12.07.2005г. №560 «Об утверждении Порядка формирования тарифов на услуги по содержанию домов, сооружений и придомовых территорий и типового договора о предоставлении услуг по содержанию домов, сооружений и придомовых территорий». Расчеты согласованы в Главном управлении градостроительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой облгосадминистрации от 10.08.2006г. Согласно заключению постоянной комиссии по вопросам инвестиционной, внешнеэкономической и регуляторной политики, малого и среднего бизнеса Славянского городского совета выполнены требования ст.4, 8 Закона Украины от 11.09.2003г. № 1160-IV «О принципах государственной политики в сфере хозяйственной деятельности».

Выполняя Закон Украины от 20.05.1999года №686-X IV «Об ответственности субъектов предпринимательской деятельности за несвоевременное внесение платы за потребленные коммунальные услуги и содержание придомовых территорий», Закон Украины «О защите экономической конкуренции», руководствуясь п.2 ст.28 Закона Украины «О местном самоуправлении в Украине», исполком городского совета, -

РЕШИЛ:

1. Утвердить «Порядок участия субъектов предпринимательской деятельности в расчетах за содержание домов и придомовых территорий» для применения его во

взаимоотношениях с арендаторами (собственниками) помещений, которые арендуют (владеют) встроенными и пристроенными частями жилых домов в г.Славянске (прилагается).

2. Поручить предприятиям, обслуживающим жилой фонд, привести в соответствие с этим решением заключенные ранее договора с субъектами предпринимательской деятельности – арендаторами и собственниками встроенных и пристроенных помещений.
3. Данное решение опубликовать в официальном печатном органе городского совета газете «Совет».
4. Поручить Управлению жилищно-коммунального хозяйства (Ковтушенко В.Н.) оказывать разъяснительную работу по применению данного решения.
5. Контроль за выполнением решения возложить на заместителя городского головы В.В.Гаркавенко.

Городской голова

В. Л. Рыбачук

**Порядок участия
субъектов предпринимательской деятельности
в расчетах за содержание домов и придомовых территорий**

1. Субъекты предпринимательской деятельности, которые арендуют нежилые помещения в домах жилого фонда территориальной громады, или которым нежилые помещения принадлежат на правах собственности, кроме арендной платы (в первом случае) и платы за коммунальные услуги (водо-, теплоснабжения, водоотведения и др.), принимают участие в общих эксплуатационных расходах для всего жилого дома, исходя из перечня услуг и пропорционально общей площади.

2. Рекомендуем применять нормативные затраты на участие субъектов предпринимательской деятельности в содержании домов и придомовых территорий (Приложение №1 и №2) рассчитаны в соответствии с разделом 4 Методических рекомендаций по участию субъектов предпринимательской деятельности в содержании домов и придомовых территорий. Предприятия, которые ведут учет фактических затрат содержания жилого фонда по каждому дому отдельно, стоимость услуг на 1м² общей площади квартир и нежилых помещений конкретного дома могут определять исходя из фактических затрат по этому дому. Рентабельность применять в размере не менее 10%.

3. Субъектом хозяйствования, участвующим в расчетах за содержание домов и придомовых территорий, может выступать арендатор или собственник нежилого помещения – юридическое (предприятие, организация, учреждение) или физическое лицо.

4. В случае если субъект предпринимательской деятельности отдельные виды работ по содержанию дома и придомовой территории, выполняет за свой счет, а не получает фактические услуги от обслуживающей организации, стоимость этих работ вычитывается из общей суммы эксплуатационных расходов. При этом перечень предоставляемых услуг и выполняемых работ не должен быть меньше минимально необходимых для обеспечения санитарно-гигиенических и технических требований по эксплуатации дома (Приложение №3).

5. Все условия участия субъектов предпринимательской деятельности в расчетах по содержанию дома и придомовой территории, а также оплаты за коммунальные услуги должны быть предусмотрены договором между предприятием, содержащим и обслуживающим жилой дом и арендатором (собственником). Предлагаемый договор (Приложение №4) разработан на основе типового договора (Дополнение А Методических рекомендаций).

6. Объединения совладельцев многоквартирных домов сумму затрат определяют самостоятельно.

7. В случае, если жилой дом (дома) являются собственностью жилищно-строительного кооператива (ЖСК), а встроенные или пристроенные к нему помещения занимают на условиях аренды или на праве собственности предприятия или учреждения, а также если с согласия кооператива оборудованы помещения общественного назначения, арендаторы и собственники вышеперечисленных помещений также обязаны принимать участие в затратах кооператива по капитальному ремонту дома пропорционально балансовой стоимости данной части дома, определенной процентным соотношением стоимости к общей площади.

Начальник УЖКХ

В.Н.Ковтушенко

Управляющий делами исполкома

С.М.Ковалева

Рекомендуемые к применению нормативные затраты на участие субъектов предпринимательской деятельности в содержании домов и придомовых территорий для предприятий коммунальной формы собственности

№ п/п	Состав услуг	1 тип	2 тип	3 тип
		себестоимость грн/1м ²	себестоимость грн/1м ²	себестоимость грн/1м ²
1.	Электроэнергия мест общего пользования	-	0,0443	0,0486
2.	Уборка придомовой территории (услуга может выполняться предпринимателями)	0,0956	0,1323	0,1208
3.	Затраты на обслуживание внутридомовых сетей, в том числе (автономные сети могут обслуживаться предпринимателями)	-	0,0742	0,0730
	- водоснабжение, водоотведение	-	0,0432	0,0426
	- теплоснабжение	-	0,0186	0,0182
	- горячее водоснабжение	-	0,0062	0,0061
4.	Дератизация, дезинсекция	-	0,0134	0,0038
5.	Обслуживание дымовых и вентиляционных каналов	0,0239	0,0239	0,0239
6.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	-	0,0331	0,0331
7.	Текущий ремонт дома, из него:	0,1307	0,1582	0,1344
	- подъездов	-	0,0808	0,0865
	- сантехнических сетей (без замены стояков), автономные сети могут обслуживаться предпринимателями, в том числе:	-	0,0289	0,0183
	- водоснабжение, водоотведение	-	0,0169	0,0107
	- теплоснабжение	-	0,0072	0,0046
	- горячее водоснабжение	-	0,0024	0,0015

8.	Промывка систем теплоснабжения (кроме автономного отопления)	-	0,0151	0,0186
9.	Подготовка жилого фонда к осенне-зимнему периоду	-	0,1222	0,1222
10.	Противопожарные мероприятия	0,0289	0,0289	0,0289
11.	Выдача расчетных книжек, справок, счетов и др.	0,0059	0,0059	0,0059
12.	Другие затраты	0,0379	0,0379	0,0379
13.	Дополнительные налоги (на прибыль коммунальный, на землю, на з/пл)	0,0228	0,0513	0,0673
14.	Полная себестоимость на 1м²	0,3457	0,7407	0,7184

Начальник УЖКХ

В.Н.Ковтушенко

Управляющий делами исполкома

С.М.Ковалева

Рекомендуемые к применению нормативные затраты на участие субъектов предпринимательской деятельности в содержании домов и придомовых территорий для предприятий негосударственной формы собственности

№ п/п	Состав услуг	1 тип	2 тип	3 тип
		себестоимость грн/1м ²	себестоимость грн/1м ²	себестоимость грн/1м ²
1.	Электроэнергия мест общего пользования	-	0,0532	0,0583
2.	Уборка придомовой территории (услуга может выполняться предпринимателями)	0,0956	0,1323	0,1208
3.	Затраты на обслуживание внутридомовых сетей, в том числе (автономные сети могут обслуживаться предпринимателями)	-	0,0742	0,0730
	- водоснабжение, водоотведение	-	0,0432	0,0426
	- теплоснабжение	-	0,0186	0,0182
	- горячее водоснабжение	-	0,0062	0,0061
4.	Дератизация, дезинсекция	-	0,0134	0,0038
5.	Обслуживание дымовых и вентиляционных каналов	0,0239	0,0239	0,0239
6.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	-	0,0331	0,0331
7.	Текущий ремонт дома, из него:	0,1632	0,2832	0,2177
	- подъездов	-	0,1456	0,1402
	- сантехнических сетей (без замены стояков), автономные сети могут обслуживаться предпринимателями, в том числе:	-	0,0520	0,0296
	- водоснабжение, водоотведение	-	0,0304	0,0172
	- теплоснабжение	-	0,0130	0,0074
	- горячее водоснабжение	-	0,0043	0,0025

8.	Промывка систем теплоснабжения (кроме автономного отопления)	-	0,0182	0,0224
9.	Подготовка жилого фонда к осенне-зимнему периоду	-	0,1222	0,1222
10.	Противопожарные мероприятия	0,0289	0,0289	0,0289
11.	Выдача расчетных книжек, справок, счетов и др.	0,0059	0,0059	0,0059
12.	Другие затраты	0,0379	0,0379	0,0379
13.	Полная себестоимость на 1м²	0,3554	0,8264	0,7479

Начальник УЖКХ

В.Н.Ковтушенко

Управляющий делами исполкома

С.М.Ковалева

Перечень предоставляемых услуг и выполняемых работ по содержанию домов и придомовых территорий для обеспечения минимально необходимых санитарно-гигиенических и технических требований по эксплуатации дома

1.	Дератизация, дезинсекция	
2.	Обслуживание дымовых и вентиляционных каналов	
3.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	
4.	Текущий ремонт дома, в т.ч.: кровель, несущих конструкций	
5.	Подготовка к осенне-зимнему периоду	
6.	Противопожарные мероприятия	
7.	Выдача расчетных книжек, справок и др.	

Начальник УЖКХ

В.Н.Ковтушенко

Управляющий делами исполкома

С.М.Ковалева

Договор
участия субъектов предпринимательской деятельности в расчетах за
содержание дома, придомовой территории и оплаты коммунальных услуг

Организация, обслуживающая жилой фонд (ЖЭК, объединение совладельцев дома и др.) в лице _____
действующего на основании _____
с одной стороны, и _____
(наименование субъекта предпринимательской деятельности)

_____ в лице _____
с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Субъект предпринимательской деятельности, который согласно договора № _____ от « _____ » 20__ г занимает нежилое помещение для _____

(целевое назначение)

по ул. _____
(адрес)

общей площадью _____ м²
(прописью)

оплачивает эксплуатационные расходы пропорционально занимаемой площади и стоимость представленных коммунальных услуг. Организация, обслуживающая жилой фонд обеспечивает предоставление эксплуатационных услуг по содержанию дома, придомовой территории и коммунальных услуг.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Организация, обслуживающая жилой фонд, имеет право:

2.1.1. Свободного доступа в занимаемое субъектом предпринимательской деятельности помещение своим представителям в присутствии представителя субъекта предпринимательской деятельности для решения вопросов, связанных с эксплуатацией дома.

2.2. Организация, обслуживающая жилой фонд, обязана:

2.2.1. Обеспечить субъекта предпринимательской деятельности коммунальными услугами в занимаемом помещении в соответствии с приложением, которое является неотъемлемой частью договора.

2.2.2. Своевременно начислять плату за эксплуатационные расходы и коммунальные услуги, а также предоставлять субъекту предпринимательской деятельности соответствующие счета.

2.2.3. Информировать субъекта предпринимательской деятельности об изменении уровня и качества услуг, а также введения новых тарифов.

2.3. Субъект предпринимательской деятельности имеет право:

2.3.1. Ознакомиться с расчетами эксплуатационных расходов и расчетами за коммунальные услуги в организации, обслуживающей жилой фонд.

2.3.2. На уменьшение платы за услуги в случае непредоставления их в полном объеме или предоставления части из них.

2.4. Субъект предпринимательской деятельности обязан:

2.4.1. Оплачивать организации, обслуживающей жилой фонд расходы за предоставленные коммунальные услуги и соответствующую часть эксплуатационных расходов в сроки установленные договором.

2.4.2. В случае изменения банковских реквизитов субъект предпринимательской деятельности в пятидневный срок письменно сообщает об этом жилищно-эксплуатационную организацию.

3.Срок действия договора.

3.1.Срок действия договора установлен:

начало _____ 200__ г.

окончание _____ 200__ г.

3.2. Действие Договора прекращается:

- при окончании срока, на который он был заключен;
- вследствие банкротства субъекта предпринимательской деятельности;
- в иных случаях предусмотренных законодательством Украины.

3.3. Досрочное расторжение Договора осуществляется:

- по согласованию сторон;
- по требованию одной из сторон вследствие решения суда, хозяйственного суда;
- в иных случаях предусмотренных законодательством Украины.

4.Оплата эксплуатационных расходов и коммунальных услуг.

4.1. Организация, обслуживающая жилой фонд, обязана до ____ числа месяца, следующего за отчетным предоставлять субъекту предпринимательской деятельности соответствующий счет по оплате эксплуатационных расходов и коммунальных услуг.

4.2. Субъект предпринимательской деятельности до ____ числа месяца следующего за отчетным, оплачивает на счет организации, обслуживающей жилой фонд, за предоставление эксплуатационных и коммунальных услуг.

4.3. За несвоевременную оплату услуг субъект предпринимательской деятельности оплачивает в пользу организации, обслуживающей жилой фонд, пеню в размере ____ % за каждый день просрочки.

4.4. Размер платы за эксплуатационные расходы и коммунальные услуги самостоятельно меняется организацией, обслуживающей жилой фонд с момента установления, в соответствии с действующим законодательством, новых тарифов.

4.5. В случае окончания срока действия договора аренды или его досрочного прекращения, плата за услуги оплачивается субъектом предпринимательской деятельности, который арендует нежилое помещение на день фактической сдачи помещения по акту приёма-передачи.

5.Выполнение обязательств.

5.1. Условия этого Договора подлежат выполнению на протяжении всего срока

его действия.

5.2.Изменения этого Договора могут быть по соглашению сторон. Изменение Договора по требованию одной из сторон осуществляется только в случае изменения тарифов или в других случаях, предусмотренных законодательством Украины или решением органов местного самоуправления.

Изменения или дополнения к Договору, которые вносятся, рассматриваются на протяжении 20 дней.

6.Ответственность сторон.

6.1.В случае нарушения условий Договора или ненадлежащего ею выполнения, стороны несут ответственность согласно действующего законодательства Украины.

6.2.В случае освобождения арендатором помещения без предупреждения, а также без составления акта о сдаче арендованного помещения, он не освобождается от оплаты эксплуатационных расходов и коммунальных услуг до передачи помещения по акту.

6.3.Организация, обслуживающая жилой фонд, не несет обязательств по имущественным убыткам субъекта предпринимательской деятельности, которые наступили вследствие аварии.

7.Основные условия договора.

7.1.Спорные вопросы по Договору рассматриваются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения – в установленном законом судебном порядке.

7.2.Взаимоотношения сторон, не предусмотренные этим договором, регулируются действующим законодательством Украины и нормативными актами по вопросам арендных отношений.

7.3.Данный Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Юридические адреса сторон:

Организация, обслуживающая
жилой фонд.

Субъект предпринимательской
деятельности

Приложение
Договору № _____ от _____ 200__ г.

1. Наименование арендатора _____

2. Адрес арендованного помещения (дома): _____

- площадь _____
(прописью)

- этаж _____

- категория _____
(подвал, цоколь, спецпроект и др.)

- ВХОД _____
(отдельный с улицы, со двора, общий с жителями)

3. Наличие коммунальных удобств:

- холодная вода _____

- горячая вода _____

- центральное отопление _____

- вывоз мусора _____

- эксплуатационные расходы _____

- газ _____

5. Количество сотрудников Арендатора (предоставляемая справка)

**Организация, обслуживающая
жилой фонд**

(должность руководителя)

(Ф.И.О.)

(печать, подпись)

Арендатор

(должность руководителя)

(Ф.И.О.)

(печать, подпись)

« ____ » _____ 200__ г.

« ____ » _____ 200__ г.

Мастер технического участка