

## Методика расчета размера платы на размещение средств связи на общем имуществе многоквартирных домов Красноярского края

### 1. Основные понятия и термины

**Многоквартирный дом (далее – МКД)** – комплекс недвижимого имущества, включающий жилые и нежилые помещения, общее имущество, находящееся в собственности физических и (или) юридических лиц, государственной или муниципальной собственности;

**Общее имущество в многоквартирном доме** - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилого помещения и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Собственник помещения в многоквартирном доме** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым (нежилым) помещением, в соответствии с его назначением и пределами его использования;

**Управление МКД** – деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в МКД, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

**Средства связи** – это технические и программные средства, используемые для формирования, приема, обработки, хранения, передачи, доставки сообщений электросвязи или почтовых отправлений, а также иные технические и программные средства, используемые при оказании услуг связи или обеспечении функционирования сетей связи, включая технические системы и устройства с измерительными функциями.

### 2. Общие положения

Методика предусматривает определение размера платы на основании средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Красноярскому краю, утверждаемый Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Размер платы устанавливается методикой исходя из принципов соразмерности и экономической обоснованности.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 4 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) отношения, связанные с использованием общим имуществом собственников помещений МКД, регулируются жилищным законодательством.

Согласно части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в МКД принадлежит

на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД, перечисленное в данной норме, то есть имущество, предназначенное исключительно для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Подпунктами 1 и 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ предусмотрено, что собственникам помещений в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома. Пункт 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) содержит аналогичные положения.

В соответствии с частью 2 статьи 36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В силу части 4 статьи 36 и пункта 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Размещение технического оборудования с использованием общего имущества многоквартирного дома осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений дома и, если общим собранием не установлено иное, с предоставлением соразмерной компенсации за такое пользование (определение Верховного Суда Российской Федерации от 26.04.2018 N 304-ЭС17-10944).

Согласно пункту 5 статьи 6 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» операторы связи вправе размещать кабели связи в линейно-кабельных сооружениях связи (вне зависимости от принадлежности этих сооружений) на возмездной основе.

В силу пункта 1 статьи 6 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ организации связи по договору с собственником или иным владельцем зданий, опор линий электропередачи, контактных сетей железных дорог, столбовых опор, мостов, коллекторов, туннелей, в том числе туннелей метрополитена, железных и автомобильных дорог и других инженерных объектов и технологических площадок, а также полос отвода, в том числе полос отвода железных дорог и автомобильных дорог, могут осуществлять на них строительство, эксплуатацию средств связи и сооружений связи. При этом собственник или иной владелец указанного недвижимого имущества вправе требовать от организации связи соразмерную плату за пользование этим имуществом, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Размер платы за использование общего имущества многоквартирных домов в целях размещения средств связи и сооружений связи действующим законодательством Российской Федерации не установлен.

Произвольное определение размера платы за использование общего имущества, не отвечает принципам равенства участников гражданского оборота и свободы договора.

Методические рекомендации разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации и другими нормативными правовыми актами, и могут применяться собственниками жилых помещений (нежилых), различными объединениями собственников жилых помещений (товариществами собственников жилья, жилищными или иными специализированными кооперативами) (далее - собственники помещений), органами местного самоуправления, управляющими организациями и другими заинтересованными лицами.

### **3. Порядок согласования условий методики при заключении договора об оказании услуг по размещению оборудования связи на общем имуществе МКД**

При заключении договора, предусматривающего передачу в пользование общего имущества МКД (далее – договор аренды), стороны руководствуются принципом свободы договора, статьей 421 ГК РФ и действующим законодательством Российской Федерации.

В случае согласования условий методики, стороны при заключении договора аренды устанавливают, что стоимость аренды за размещение средств связи на общем имуществе МКД определяется на основании настоящей методики, согласовывается сторонами в приложении и является неотъемлемой частью договора аренды.

### **4. Рекомендации по расчету размера платы на размещение средств связи на общем имуществе многоквартирных домов Красноярского края**

Размер платы определяется исходя из следующих основных принципов:

принцип соразмерности, в соответствии с которым плата устанавливается в размере, позволяющем компенсировать расходы на содержание общего имущества многоквартирных домов,

принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым плата устанавливается в размере, соответствующем доходности помещений в данном населенном пункте с учетом технических характеристик общего имущества многоквартирного дома, а также вида хозяйственной деятельности, осуществляемой организацией связи с использованием общего имущества многоквартирного дома.

принцип предельно допустимой простоты расчета размера платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения платы на основании средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Красноярскому краю, утверждаемый Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера платы за используемое или предназначенное для одних и тех же видов деятельности и предоставляемое для одних и тех же целей общее имущество многоквартирных домов, не должна различаться.

Размер месячной арендной платы за пользование общего имущества в многоквартирном доме в целях размещения средств связи определяется по формуле:

$$C_c \times S$$

$$\text{Апл} = \text{-----} \times \text{Ктз} \times \text{Кпр} \times \text{Кк} \times \text{Кд}: 12 \text{ мес.} + \text{Э}, \text{ где}$$

10

$C_c$  - показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Красноярскому краю, утверждаемый Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

При изменении данного показателя возможен пересмотр размера платы в одностороннем порядке по требованию собственников многоквартирного дома, но не чаще 1 раза в год.

S - используемая площадь общего имущества МКД, кв. м:

При определении площади учитывается все линии и средства связи исходя из площади их проекции на стену (при креплении к стене) либо проекции на поверхность подним (при креплении к полу, потолку). Для определения площади, занимаемой кабелем, используется формула  $S = \text{диаметр кабеля в м} \times \text{строительную длину кабеля в м}$ . Площадь, занимаемая абонентскими линиями (абонентская проводка) при определении площади не учитывается;

**Ктз - коэффициент, учитывающий территориальное расположение объекта аренды по зонам с точки зрения численности населения:**

Территориальное расположение	Значение
г. Красноярск, г. Норильск	Ктз – 0,8
г. Ачинск, г. Боготол, г. Бородино, г. Дивногорск, г.Дудинка, г.Енисейск, г.Канск, г. Лесосибирск, г. Минусинск, г.Назарово, г.Сосновоборск, г. Шарыпово, ЗАТО Железногорск, ЗАТО Зеленогорск, ЗАТО пос. Солнечный, пос. Кедровый	Ктз - 0,5
пгт.Березовка, г.Иланский, г.Кодинск, г.Ужур, пгт.Шушенское	Ктз – 0,4
прочие населенные пункты	Ктз – 0,3

**Кпр - коэффициент, учитывающий территориальное расположения строения с точки зрения насыщенности людскими потоками и транспортной доступности, принимается равным от 1,0 до 0,5.**

**Кк - коэффициент качества помещения может изменяться от 1,5 до 0,7**

$$K_k = K_{k1} + K_{k2} + K_{k3},$$

При размещении в нескольких помещениях определяется средняя величина  $K_{k1}$ ,  $K_{k2}$ ,  $K_{k3}$

$K_{k1}$  - коэффициент, учитывающий расположение помещения:

Расположение помещения	Значение
встроенно-пристроенное помещение (строение), отдельное помещение в здании	$K_{k1} - 1,2$
полуподвальное (цокольное), мансардное помещение, подъезд	$K_{k1} - 1,0$
чердачное, подвальное помещение	$K_{k1} - 0,8$
крыша, наружная стена здания	$K_{k1} - 0,6$

Кк2 - коэффициент, учитывающий степень технического обустройства помещения:

Степень технического обустройства	Значение
при наличии электроснабжения, освещения и отопления	Кк2 - 0,2
при наличии двух факторов (электроснабжения, освещения и отопления)	Кк2 – 0,15
при наличии только одного фактора (электроснабжения, освещения и отопления)	Кк2 – 0,08
при отсутствии технического обустройства	Кк2 - 0,06

Кк3 - коэффициент, учитывающий состояние интерьера помещения:

Состояние интерьера	Значение
наличие внутренней отделки помещений	Кк3 - 0,1
отсутствие внутренней отделки помещений	Кк3 - 0,04

**Кд - коэффициент, учитывающий вид деятельности оператора связи и цели использования имущества:**

$$Кд = Кд1 + Кд2,$$

Кд1 - коэффициент, учитывающий вид деятельности оператора связи при использовании имущества

При оказании нескольких видов деятельности определяется средняя величина Кд1

Вид деятельности оператора связи	Значение
Телефонная связь	Кд1 – 0,5
Интернет, телевидение (телематические услуги связи, услуги связи по передаче данных)	Кд1 - 1,2
Подвижная радиотелефонная связь	Кд1 – 2,0
Прочие виды деятельности, не вошедшие в перечень	Кд 1- 1,0

Кд2 - коэффициент, учитывающий цели использования имущества:

При осуществлении нескольких целей использования определяется средняя величина Кд2

Цели использования имущества	Значение
Для оказания услуг связи жителям данного МКД	Кд2 – 0,8
Для оказания услуг связи иным лицам	Кд2 – 1,2

10 - поправочный коэффициент (с учетом срока амортизации помещения);

12 мес. – количество месяцев в году;

Э – расходы на оплату электроэнергии

Если оборудование не потребляет электроэнергию Э = 0

Если оборудование электропотребляемое, затраты на энергопотребление активного оборудования рекомендуется учитывать следующим образом:

путем компенсации затрат на электроэнергию управляющей организации - исходя из расчета паспортной мощности потребления оборудования;

по показаниям счетчика, установленного организацией, разместившей оборудование по договору с энергоснабжающей организацией;

по паспортной мощности потребления оборудования по договору с энергоснабжающей организацией в рамках договора между управляющей организацией и оператором связи.

## 5. Особые условия

- В случае нарушения оператором связи правил прокладки линий связи, допущение хаотичного ответвления линий связи до квартиры потребителя, управляющая организация вправе применить штрафные санкции к оператору связи.

- В случае самостоятельного устранения управляющей организацией нарушений, допущенных оператором связи при прокладке линий связи, оператор связи возмещает управляющей организации, понесенные ей расходы, на основании смет, актов выполненных работ, документов, подтверждающих оплату.

Настоящие методические рекомендации разработаны совместно с Союзом предприятий жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Красноярского края, не являются нормативным правовым актом и носят рекомендательный характер.