

**ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»**



**АНАЛИЗ ПОДХОДОВ К УСТАНОВЛЕНИЮ СТОИМОСТИ УСЛУГ  
ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

(работа выполнена за счет средств  
Целевого капитала Фонда «Институт экономики города»)

Москва 2018

## Оглавление

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	3
<b>1. ТИПОЛОГИЯ УСЛУГ</b> .....	3
<b>2. МЕТОДЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СФЕРЕ ТОВАРОВ И УСЛУГ</b> .....	6
2.1. Затратный метод.....	7
2.2. Метод рыночного ценообразования .....	8
2.3. Параметрические методы ценообразования .....	8
2.3.1. Метод удельной цены .....	9
2.3.2. Корреляционный метод ценообразования .....	9
2.3.3. Балловый метод ценообразования .....	10
2.3.4. Агрегатный метод ценообразования .....	10
3. Формирование цен на жилищные услуги .....	11
Выводы:.....	24

## ВВЕДЕНИЕ

В рамках данного исследования проводится анализ подходов ценообразования на услуги различной типологии, оценка возможности использования разных подходов к определению стоимости услуг по договору управления многоквартирным домом, а также практика установления стоимости услуг в договорах управления многоквартирными домами.

### 1. ТИПОЛОГИЯ УСЛУГ

Под типологией услуг понимается классификация услуг на основе определенных группировочных признаков. В российской и зарубежной практике существуют разные подходы к типологии услуг для населения. В части международной практики можно привести классификацию, используемую Статистическим комитетом ООН, которая приведена в Руководстве по статистике международной торговли услугами<sup>1</sup> (см. таблицу 1).

**Таблица 1. Перечень классифицированных услуг по секторам**

№	Наименование категории услуг
1.	Деловые услуги
2.	Услуги связи
3.	Строительные и связанные с ними инженерные услуги
4.	Услуги по распространению <sup>2</sup>
5.	Услуги в области образования
6.	Услуги в области окружающей среды
7.	Финансовые услуги
8.	Услуги в области здравоохранения и социального обеспечения
9.	Услуги в области туризма и путешествий
10.	Услуги в сфере отдыха, культуры и спорта
11.	Транспортные услуги
12.	Прочие услуги, не отнесенные к другим категориям

<sup>1</sup> Руководство по статистике международной торговле услугами (Организация Объединенных Наций Европейская комиссия Международный валютный фонд Организация экономического сотрудничества и развития Конференция Организации Объединенных Наций по торговле и развитию Всемирная торговая организация) (см. [https://unstats.un.org/unsd/publication/Seriesm/Seriesm\\_86r.pdf](https://unstats.un.org/unsd/publication/Seriesm/Seriesm_86r.pdf)).

<sup>2</sup> Данный термин приведен из «Руководства по статистике международной торговли услугами». В данном случае под услугами распространения понимаются комиссионные агентские услуги, услуги оптовой торговли, услуги розничной торговли, франчайзинг и пр.

В рамках данной классификации жилищно-коммунальные услуги не выделяются. Статистический комитет ООН дополнительно приводит классификацию услуг исходя из критерия платности. Согласно данной классификации платными считаются все услуги, которые реализуются по экономически значимым ценам, т.е. по ценам, которые позволяют обеспечить возмещение затрат на их производство и обеспечить оптимальную (адекватную) прибыль производителя. Исходя из критерия платности, жилищно-коммунальные услуги выделяются в отдельную группу.

**Таблица 2. Перечень платных услуг в соответствии с классификацией ООН**

№	Наименование категории услуг
1.	Бытовые услуги
2.	Услуги пассажирского транспорта
3.	Услуги связи
4.	<u>Жилищно-коммунальные услуги</u>
5.	Услуги учреждений культуры
6.	Туристско-экскурсионные услуги
7.	Услуги физкультуры и спорта
8.	Медицинские, ветеринарные, санаторно-оздоровительные услуги
9.	Услуги правового характера
10.	Услуги банков
11.	Услуги в системе образования
12.	Услуги торговли, общепита и рынков
13.	Прочие услуги населению

В Российской Федерации в настоящее время при формировании официальной статистической информации об объеме платных услуг населению в качестве справочных услуг населения используются следующие классификаторы ОКВЭД 2 («Общероссийский классификатор видов экономической деятельности»)<sup>3</sup> и ОКПД 2 («Общероссийский классификатор продукции по видам экономической деятельности»).

<sup>3</sup> Приказ от 31 января 2014 г. N 14-ст О принятии и введении в действие общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД 2) ОК 029-2014 (КДЕС РЕД. 2) и Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2) ОК 034-2014 (КПЕС 2008)

Объектами классификации ОКВЭД 2 являются виды экономической деятельности, ОКПД 2 - продукция (работы, услуги). В соответствии с ОКВЭД 2 и ОКПД 2 жилищные услуги выделяются в рамках собирательных классификационных группировок «Платные услуги населению» (см. Таблицы 3, 4).

**Таблица 3. Состав жилищных услуг в соответствии с ОКВЭД 2**

<b>Наименование группы услуг</b>	<b>Состав группы услуг</b>
Деятельность по предоставлению прочих мест для временного проживания	- предоставление временного или долгосрочного жилья в одноместной или общей комнате, или общежитиях для студентов, приезжих (сезонных) рабочих, школьников во время каникул, слушателей различных учебных заведений и других лиц; - общежития для студентов, школы-интернаты, общежития для рабочих, пансионаты, железнодорожные спальные вагоны
Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе	Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
Деятельность по комплексному обслуживанию помещений	уборку внутренних помещений в зданиях всех типов, ремонт, охрану, удаление отходов, маршрутизацию и прием почты, услуги прачечной и сопутствующие услуги (эти действия выполняются персоналом, участвующим или не участвующим в основном бизнесе или деятельности клиента)

**Таблица 4. Состав жилищных услуг в соответствии с ОКДП 2**

<b>Наименование группы услуг</b>	<b>Состав группы услуг</b>
Услуги по управлению жилым фондом, предоставляемые за вознаграждение или на договорной основе, кроме	Услуги по управлению жилым фондом, предоставляемые за вознаграждение или на договорной основе, кроме недвижимости, находящейся в собственности на фиксированное время года, кроме услуг по технической

недвижимости, находящейся в собственности на фиксированное время года, кроме услуг по технической инвентаризации недвижимого имущества жилого фонда	инвентаризации недвижимого имущества жилого фонда
Услуги по предоставлению временного жилья для студентов в студенческих общежитиях и школьных коллективных спальнях	услуги по предоставлению временного жилья для студентов в студенческих общежитиях и коллективных спальнях при школах и университетах
Услуги по комплексному обслуживанию помещений	предоставление комплексных услуг по обслуживанию помещений клиента, таких как общая уборка, техническое обслуживание, вывоз мусора, обеспечение охраны и безопасности, доставка почты, услуги службы приема, услуги прачечных и т.д.

В соответствии с классификатором ОКВЭД 2 и ОКПД 2 в жилищные услуги помимо услуг по комплексному обслуживанию и эксплуатации жилым фондом включены услуги по предоставлению мест временного проживания.

В рамках данного исследования будут рассмотрены только услуги по комплексному обслуживанию и управлению жилым фондом.

## **2. МЕТОДЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СФЕРЕ ТОВАРОВ И УСЛУГ**

В данном разделе рассматриваются общие методы ценообразования, применяемые в отношении производства товаров и оказания услуг. Существует несколько наиболее распространенных на практике методов ценообразования. Метод ценообразования – порядок формирования цены на конкретную услугу (товар, работу) в конкретный период времени с учетом

возможных ограничений. Существует несколько основных групп методов ценообразования:

- затратный;
- метод рыночного ценообразования;
- параметрические методы определения цены.

## 2.1. Затратный метод

Затратный метод является наиболее распространенным. Суть данного метода состоит в суммировании издержек производителя/поставщика услуг (фактической себестоимости) и экономически обоснованной прибыли. Организация при установлении стоимости оказания единицы услуги закладывает в расчеты фиксированную стоимость затрат и определенную норму прибыли. В стоимость затрат включаются, как правило, все расходы организации, в т. ч. себестоимость услуг (товаров), расходы на оплату труда, налоговые и административно-хозяйственные расходы, расходы на погашение обязательств по кредитам (при наличии).

Величина прибыли устанавливается в зависимости от положения организации на рынке. В случае, если организация занимает монопольное положение либо рынок имеет высокую степень концентрации (рынок характеризуется небольшим количеством участников, имеющими значительные доли рынка), то норма прибыли для него может быть ограничена только законодательно, например, как в случае регулирования тарифов. В случае если организация действует на конкурентном рынке, то норма прибыли в данном случае ограничена фактически только платежеспособным спросом. В качестве возможного метода установления приемлемой цены на услугу для потребителя организация может использовать социологические исследования/опросы.

## 2.2. Метод рыночного ценообразования

Метод рыночного ценообразования основывается на оценке стоимости аналогичного продукта (услуги), представленного на рынке. При использовании данного метода ценообразования отпадает необходимость по проведению мероприятий по замеру потенциального спроса и определению емкости рынка. Вместе с тем, в случае повышения спроса на данный продукт (услугу) стоимость не изменяется.

## 2.3. Параметрические методы ценообразования

Параметрические методы ценообразования предполагают при определении цены учёт различных качественных показателей услуги исходя из ценности ее параметров. При этом можно учитывать как один параметр (метод удельной цены), так и набор параметров (метод баллов).

Параметрические методы можно охарактеризовать как определение расчетной цены на основе сочетания метода затрат и оценки полезности продукции с позиций потребителя. При этом в стоимости учитываются наиболее существенные для потребителя параметры услуги (товара). Для определенной группы изделий характерен один существенный параметр, который и определяет главное свойство товара с позиций потребителя. По другим изделиям потребитель ориентируется на несколько параметров, которые в совокупности отвечают его потребностям. В этом случае полезность товара определяется совокупностью его свойств. При этом потребитель может ранжировать эти параметры с позиций значимости их в общей оценке полезности.

На практике используется система параметрических методов ценообразования, включающая метод удельной цены, корреляционный, балловый и агрегатный методы.

### 2.3.1. Метод удельной цены

Данный метод применяется для обоснования цен, себестоимости и отдельных элементов затрат. Объектом применения метода удельной цены являются изделия, характеризующиеся наличием одного основного параметра, и входящие в относительно небольшой параметрический ряд однотипных товаров. Основным параметром, как правило, отражает потребительские свойства продукции, ее качество; определяет уровень цены, себестоимости или отдельных элементов затрат. К таким параметрам могут быть отнесены следующие: производительность, мощность, содержание полезных компонентов, емкость и др.

### 2.3.2. Корреляционный метод ценообразования

Наиболее распространенным параметрическим методом ценообразования является корреляционный метод, предполагающий нахождение взаимосвязи цен с величиной основных технико-экономических и потребительских параметров изделия. Причем цены изделия являются функцией от параметров, т.е.

$$Ц = f(X_1, X_2, X_3, \dots, X_n), \text{ где}$$

- Ц — цена изделия,
- $X_1, X_2, X_3, \dots, X_n$  — набор технико-экономических и потребительских параметров изделия.

Успешное применение корреляционного метода возможно только при соблюдении определенных требований при отборе технико-экономических и потребительских параметров. Совокупность отобранных параметров должна достаточно полно характеризовать конструктивные, технологические и эксплуатационные свойства изделий, входящих в параметрический ряд, и иметь тесную корреляционную связь с ценой. Кроме того, параметры не должны быть взаимозависимыми.

### 2.3.3. Балловый метод ценообразования

Сущность баллового метода заключается в использовании экспертных оценок значимости технико-экономических и потребительских параметров изделий, входящих в определенный параметрический ряд аналогичной или взаимозаменяемой продукции. Некоторые технико-экономические показатели качества товаров, оказывающие влияние на цены, не могут быть количественно измерены, либо они являются неудобными для применения других методов параметрического ценообразования. Количественное измерение таких показателей происходит на основе их экспертной оценки в баллах.

Балловый метод ценообразования эффективен при обосновании цен на товары, потребительские параметры которых не поддаются количественному измерению: комфортность, удобство использования, полезность, экологичность, цвет, эстетичность и др.

### 2.3.4. Агрегатный метод ценообразования

Агрегатный метод применяется при определении цен на сложные, многофункциональные изделия, оборудование, которые, как правило, представлены базовой моделью и определенным количеством отдельных блоков, узлов, конструктивных деталей и т.д. Формула расчета цены изделия (Цн) агрегатным методом следующая:

$$Цн = Цб + \sum Ца, \text{ где}$$

- Цб — цена базовой комплектации;
- $\sum Ца$  — сумма цен отдельных агрегатов, дополняющих базовую модель изделия.

В качестве цен отдельных агрегатов, дополняющих базовую модель изделия, могут приниматься действующие цены на такие агрегаты. В настоящее время этот метод используется в авиастроении, автомобильной промышленности, других отраслях машиностроения и приборостроения, в строительстве и др. отраслях народного хозяйства.

Наряду с этим существует метод ценообразования на определенные товары/услуги, доступные только для очень узкого круга потенциальных покупателей. К таким услугам можно отнести некоторые специфические услуги, как, например, организация полета в космос. Фактически подразумевается, что потенциальный покупатель такой услуги способен за неё заплатить, а ключевое значение в данном случае имеет непосредственно наличие поставщиков данной услуги, а не её ценообразование. Т. е. цена данной услуги фактически ограничена только платёжеспособностью покупателя.

### **3. Формирование цен на жилищные услуги**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ)<sup>4</sup> плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

При этом плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства<sup>5</sup>.

При этом требования законодательства в отношении объема работ и услуг, необходимых для надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме определены, в основном следующими нормативными документами:

---

<sup>4</sup> п. 2 ст. 154 ЖК РФ

<sup>5</sup> п. 1 ст. 156 ЖК РФ

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания» (далее – Минимальный перечень);
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества).
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг)

В соответствии с п. 28 Правил содержания общего имущества установлена обязанность собственников нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

- платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме – в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;
- обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного,

жилищно-строительного кооператива или иного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 155 ЖК РФ.

Одновременно согласно п. 17 Правил содержания общего имущества собственники помещений обязаны на общем собрании утвердить перечень работ и услуг, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Периодичность текущего ремонта проводится по решению общего собрания собственников. При этом вопрос финансирования мероприятий по проведению текущего ремонта также «отдается на откуп» собственникам помещений.

Согласно п. 29 Правил содержания общего имущества, расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40<sup>6</sup> Правил предоставления коммунальных услуг,

---

<sup>6</sup> Потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении в случаях, установленных настоящими Правилами, за исключением случая непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме, а также

обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

При этом с 1 января 2017 г. в указанные расходы также включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг).

При первоначальном включении указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 г.

При последующих включениях размер указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами

---

случаев, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован, при которых потребитель в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

В случае если перечень работ по содержанию общего имущества превышает минимальный перечень, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Обоснование объема средств, необходимого для выполнения плана работ по содержанию и ремонту общего имущества, и размера платежей каждого из собственников обычно возлагается на лицо, управляющее многоквартирным домом, которое готовит предложение общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме. Законодательно размер платы за жилое помещение регулируется следующим образом:

- при управлении многоквартирным домом управляющей организацией размер платы собственников помещений определяется договором между управляющей организацией и собственниками помещений (договором управления многоквартирным домом), условия которого утверждаются общим собранием собственников<sup>7</sup>;
- при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья (жилищным, жилищно-строительным кооперативом) общее собрание членов товарищества определяет смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме,

---

<sup>7</sup> Ст. 156 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации

затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели; устанавливает на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме<sup>8</sup>.

В случае непринятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе способа управления, размере платы на содержание общего имущества размер такой платы устанавливается органом местного самоуправления<sup>9</sup>. При этом установление размера платы органом местного самоуправления происходит путем проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для многоквартирного дома или путем установления размера платы исходя из индивидуального для дома перечня услуг и работ (исходя из Минимального перечня) и размеров платы, установленных решениями общих собраний в аналогичных по типу многоквартирных домах.

Единственной компонентой, которая может регулироваться собственниками помещений в многоквартирных домах, является взнос на капитальный ремонт. Введение обязанности по уплате и установление минимального размера взноса на капитальный ремонт (органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации) связано с созданием постояннодействующих региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, фактически возложивших ответственность за организацию проведения капитального ремонта на региональные органы государственной власти (путем создания

---

<sup>8</sup> Статьи 137, 145 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации

<sup>9</sup> ч. 4, ст. 158 ЖК РФ

специализированных организаций – региональных операторов капитального ремонта). При этом собственники помещений в многоквартирных домах получают право требовать проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с региональной программой капитального ремонта (краткосрочным планом).

Таким образом, проведенный краткий анализ нормативно-правовой базы единого подхода к ценообразованию на жилищные услуги не предусмотрено. При этом вопрос ценообразования на жилищные услуги учитывает ряд факторов: способ управления многоквартирным домом, определение минимального перечня работ и услуг, необходимого для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в конкретном многоквартирном доме.

Таким образом, в настоящее время в сфере управления многоквартирными домами не сформировался устоявшийся подход к ценообразованию на жилищные услуги.

При этом в соответствии с ЖК РФ<sup>10</sup> цена договора управления должны быть в обязательном порядке указаны порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со ст. 157.2 ЖК РФ.

Существует достаточно разнообразная практика установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в договорах управления. В частности, данный раздел может содержать лишь общую информацию, отсылающую к нормам законодательства, либо подробный список услуг по содержанию, управлению и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая порядок индексации соответствующих платежей.

---

<sup>10</sup> П. 3 ст. 162 ЖК РФ

При этом на практике, как правило, вне зависимости от способа управления многоквартирным домом преимущественно преобладает затратный метод ценообразования на жилищные услуги. В соответствии с данным способом ценообразования цена на жилищные услуги определяется как сумма затрат на оказание услуги (законодательно установленные тарифы, нормативные затраты и др.) и экономически обоснованной (адекватной) прибыли, определяемой исходя из рентабельности деятельности управляющей организации. Цена для собственников помещений в многоквартирных домах (получателей услуги) рассчитывается исходя из площади используемого жилого (нежилого помещения).

Логично предположить, что механизм формирования цены на жилищные услуги для пользователей помещений в многоквартирных домах выглядит следующим образом:

- 1) формирование перечня обязательных услуг (работ) и перечня дополнительных услуг (работ) в соответствии со степенью износа и комфортности конкретного многоквартирного дома (группы домов);
- 2) определение расценки за выполнение каждой услуги (работы);
- 3) расчет стоимости услуг (работ) за период;
- 4) расчет стоимости услуги (работы) по строке «Содержание и текущий ремонт» в платежном документе для каждого собственника помещения в многоквартирном доме.

При этом необходимо рассчитывать стоимость каждой жилищной услуги (работы), определенной перечнем для конкретного многоквартирного дома. Стоимость жилищной услуги складывается исходя из себестоимости жилищной услуги, прибыли управляющей организации и налога на добавленную стоимость (НДС).

При этом себестоимость включает в себя ряд калькуляционных статей: расходы на оплату труда, обязательные страховые взносы (пенсионное + медицинское страхование) и материальные затраты.

Дальнейшая детализация предполагает описание статей расходов каждого компонента. Например, в части расходов на оплату труда используется следующие параметры:

- единица измерения работы / услуги (погонный метр, квадратный метр, штуки);
- количество рабочих дней в году;
- периодичность выполнения работы в неделю;
- количество рабочих дней за расчетный период;
- количество необходимых повторений услуги (работы) в течение года
- норма времени обслуживания на единицу измерения (часов, минут);
- затраты времени на весь объем необходимых работ;
- ставка оплаты труда основных рабочих (руб./час);
- размер оплаты труда производственных рабочих на единицу измерения

Стоимость конкретной услуги (работы) рассчитывается как произведение стоимости услуги и планируемого объема выполненных работ.

Тариф рассчитывается как отношение стоимости всех услуг исходя из их периодичности, к площади всех типов помещений (жилых и нежилых), где планируются к выполнению услуги (работы) исходя из расчета стоимости за месяц.

Расчет стоимости услуг (работ) по строке «Текущее содержание и ремонт» рассчитывается как произведение суммарного тарифа за все оказываемые услуги (работы) на площадь конкретного жилого (нежилого) помещения собственника (нанимателя) в многоквартирном доме.

Таким образом, при формировании стоимости жилищных услуг для собственников можно предложить условную классификацию, учитывающую не только минимально необходимый перечень, но и различные дополнительные работы (услуги), выполняемые по инициативе и на основании решения собственников.

Таким образом, условно предложение жилищных услуг условно можно классифицировать на три вида (см. рис. 1):

1. Конкретный перечень услуг исходя из потребностей отдельного многоквартирного дома. Данный способ управления характерен для многоквартирных домов, управление которыми осуществляется товариществами собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом. В редких случаях к такому способу прибегают управляющие организации. Данный метод подразумевает формирование конкретного списка жилищных услуг, который адаптирован для каждого конкретного многоквартирного дома (нескольких многоквартирных домов). При этом предоставляется стоимость по каждой конкретной услуге, а итоговый пакет жилищных услуг формируется по согласованию с собственниками помещений в многоквартирном доме.
2. Предложение пакета услуг (характерно для управляющих организаций). Управляющая организация может иметь несколько пакетов услуг, которые могут содержать различные набор услуг. Например, условно «Пакет услуг №1 «Минимальный». Предусматривает только минимально необходимое количество жилищных услуг, по каждой из которых управляющей организацией предоставляется детализированная смета. Далее можно предложить «Пакет услуг №2 «Улучшенный» подразумевает расширенный набор жилищных услуг, а при формировании предложения расписывается детализированная смета каждой услуге (работе). «Пакет услуг №3 «Комфорт» подразумевает формирование пакета без указания стоимости услуг, которые входят в данный пакет. «Пакет услуг «Любой каприз». Данный пакет помимо предоставления услуг из минимального перечня жилищных услуг предусматривает предоставление любых дополнительных жилищных услуг, например, круглосуточная охрана, консьерж-сервис, содержание бассейна и тренажерного зала (при их наличии в жилом комплексе), (по согласованию с собственниками помещений в многоквартирном доме).

Стоимость такого пакета услуг ограничивается лишь платежеспособным спросом потенциальных потребителей.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ УСЛУГ

Перечень работ и услуг (формируется пакет по индивидуальному запросу)

- 1.
- 2.
- 3.

Предложение пакета

Пакет 1 (минимальный)

Пакет 2 («улучшенный»)

Пакет 3 (комфорт)

Пакет, предусматривающий предоставление жилищных услуг без ограничений «Любой каприз» (как правило, дополняется при согласовании с собственниками)

## СТОИМОСТЬ УСЛУГ

Предоставляется информация о стоимости по каждой конкретной услуге

Предложение пакета

Пакет 1 – детализированная смета по каждой услуге

Пакет 2 – смета по каждой работе в перечне пакета

Пакет 3 – цена пакета без указания стоимости отдельных составляющих его жилищных услуг

Стоимость пакета без расшифровки составляющих его услуг (включает оказание любой услуги в любой момент времени с минимальным периодом ожидания)

Рисунок 1. Условные подходы к определению стоимости жилищных услуг для заключения договора управления многоквартирным домом

Помимо расчета стоимости содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов «в ручную» существуют программные продукты, предназначенные для расчета сметы расходов на содержание общего имущества многоквартирных домов.

Например, Центром муниципальной экономики<sup>11</sup> предлагается онлайн-сервис «МКД-расчет». Данный сервис позволяет рассчитать стоимость всех работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (или группе домов), определить индивидуальную экономически обоснованную плату по каждому дому, учитывающую все его особенности и характеристики (для любого региона России), составить перечень работ и услуг для договора управления многоквартирным домом с калькуляцией на любой период, в том числе, для внесения сведений в ГИС ЖКХ.

«МКД-расчет» содержит полный перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, включая все осмотры. Перечень работ в программе включает все работы из минимального перечня, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. № 290.

В «МКД-расчет» представлены готовые обоснованные для всех регионов России стоимости всех работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Для расчета стоимости работ используется база цен на основе Сборника средних сметных цен на материалы, изделия, конструкции и другие ресурсы, применяемые в строительстве в текущем уровне цен, разработанного Некоммерческой организацией «Национальная ассоциация сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга» (НО «НАСИ»)<sup>12</sup>. Расчет производится ресурсным методом. Стоимость работ учитывает полный комплекс расходов:

- оплата труда и связанные с ней отчисления на социальные нужды;
- материалы;

---

<sup>11</sup> <https://www.cnis.ru>

<sup>12</sup> <https://www.ascsi.ru/activities/business-media/231/>

- использование специнвентаря и инструментов;
- использование машин и механизмов;
- общеэксплуатационные расходы;
- расходы на управление, в т.ч. и на расчет платежей;
- налоговые отчисления;
- прибыль.

При необходимости пользователь имеет возможность вводить свои цены на все ресурсы.

Онлайн-сервис позволяет сформировать перечень работ для представления в ГИС ЖКХ с расчетом стоимости каждой работы на квадратный метр в месяц, рассчитать обоснованную плату за содержание и ремонт жилья, определить стоимость всех работ по минимальному перечню, составить план работ на любой период. По каждой работе есть название работы, описание, ресурсы, используемые в работе, их стоимость, норматив расхода. Чтобы рассчитать плату на каждый дом, достаточно набрать смету по одному дому, с учетом его конструктивных и технических параметров, степени благоустройства и превратить эту смету в шаблон. Далее по шаблону можно в автоматическом режиме сформировать необходимое количество смет для каждого дома с аналогичными характеристиками. Сервис позволяет проводить расчет трудовых ресурсов по тарифной сетке.

#### **Выводы:**

В настоящее время отсутствует единообразная классификация жилищных услуг. Параллельно существует классификации, приведенные в ОКВЭД 2 и ОДКП 2, ЖК РФ и др. нормативных актах.

В связи с этим на практике отсутствуют и устоявшиеся подходы к ценообразованию на жилищные услуги, в том числе на услуги по управлению многоквартирными домами. Такая ситуация обусловлена, с одной стороны, низкой вовлеченностью собственников помещений в процесс управления многоквартирным домом (особенно в «новостройках»), а также

отсутствием у собственников навыков по формированию заказа на управление и содержание общего имущества в многоквартирном доме и их ответственности за состояние общего имущества в многоквартирном доме.

С другой стороны, рынок услуг управления многоквартирными домами в России характеризуется сильной монополизацией и практически полным отсутствием конкуренции.

С целью изменения ситуации в сфере управления многоквартирными домами и содержания общего имущества необходимо изменить подход к формированию стоимости услуг управления многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию общим имуществом в многоквартирных домах, повысить вовлеченность собственников в процесс управления, а также на практике создать конкурентный рынок управления многоквартирными домами.