

9 октября 2025 года

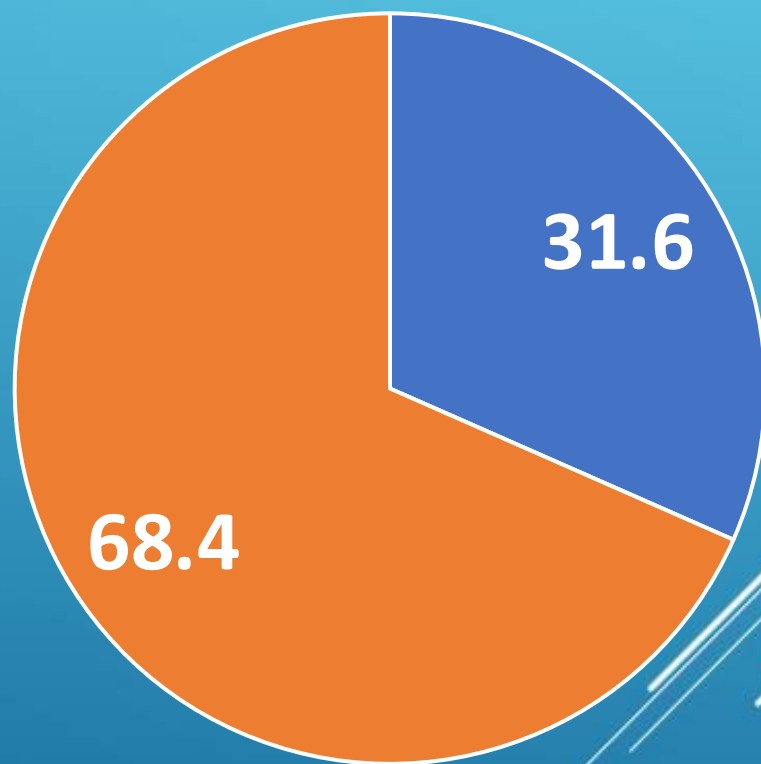
Конференция Союза городов Центра и Северо-Запада России
совместно с Институтом экономики города
«Вопросы городского хозяйства»



О подходах к определению тарифа на содержание жилого фонда

МЕЖЕЦКАЯ ВЕРОНИКА АНАТОЛЬЕВНА—
заместитель генерального директора Научно-исследовательского Центра муниципальной экономики,
главный редактор журнала «ЖКХэксперт: экономика и право»

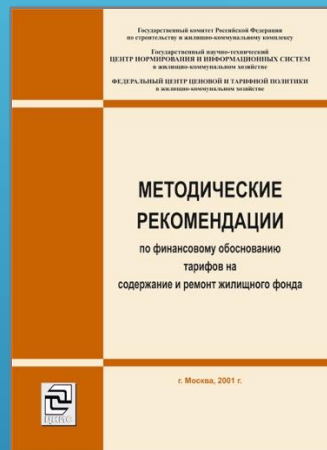
1. Установлена ли в муниципальном образовании методика расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения?



□ Ответ "да" □ Ответ "нет"

Как правильно определить финансовую потребность на содержание ОИ МКД?

До ЖК РФ



Приказ Госстроя России
№ 303 от 28.12.2000 г.

**ОБЩАЯ
ПОТРЕБНОСТЬ В
ФИНАНСОВЫХ
СРЕДСТВАХ, В ТОМ
ЧИСЛЕ РАСХОДЫ
НА УПРАВЛЕНИЕ И
СТРАХОВАНИЕ ОИ
МКД**

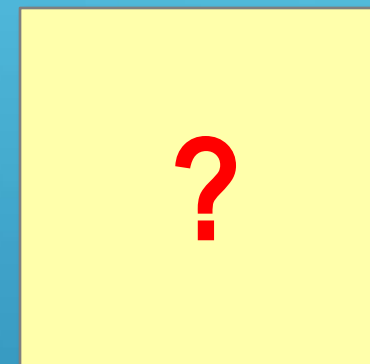
В настоящее время ЖК РФ



Разработана Центром муниципальной
экономики в 2006 году.

**В 2024 году вышел 7
выпуск с перечнем, составом и
периодичностью работ**

**для УО, ТСЖ, ОМС,
Советов МКД**



Приказ Минстроя России от 06.04.2018
№213/пр

Для ОМС

Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения

Приказ Министра России от 06.04.2018 №213/пр

Основные принципы определения размера платы

1

По типам домов – исходя из его конструктивных и технических характеристик, степени благоустройства и перечня инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества

ПРОБЛЕМЫ:

1. Не учитывается наличие или отсутствие земельного участка в составе общего имущества, а также его обустройство (озеленение, МАФы и т.д.).
2. Не учитывается стандарт эксплуатации (перечень, состав и периодичность работ).

2

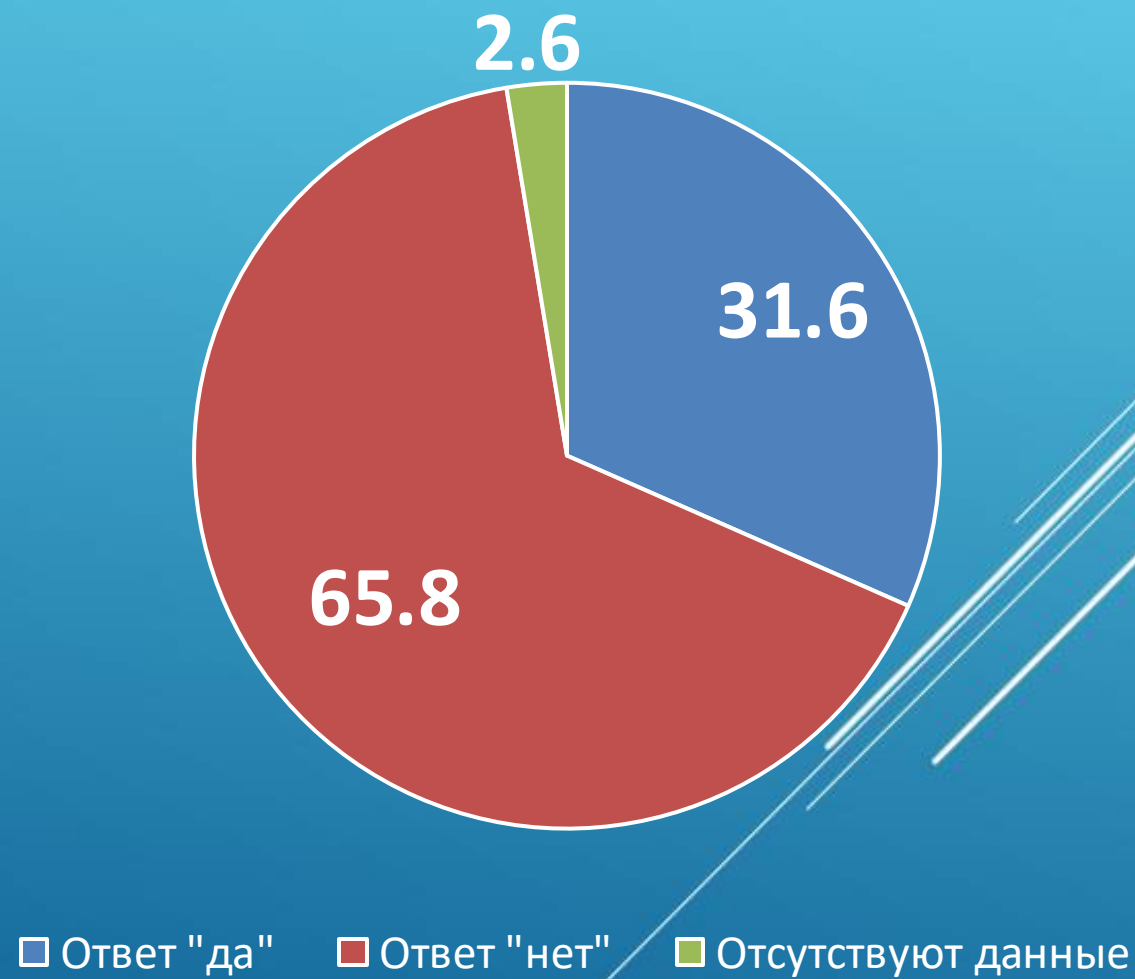
Использование утвержденных на ОСС размеров платы («среднее» по типам МКД)

ПРОБЛЕМЫ:

1. Не используются эталонные (нормативные) затраты.
2. Исключение дополнительных (?) работ из применяемых для расчета платы.
3. Каким должно быть минимальное количество объектов – аналогов для проведения расчетов.

ГДЕ ЖЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ (?) (С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МЕТОДОВ) ПОДХОДЫ?

2. Разработаны ли в муниципальном образовании дифференцированные перечни, составы и периодичности проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов?

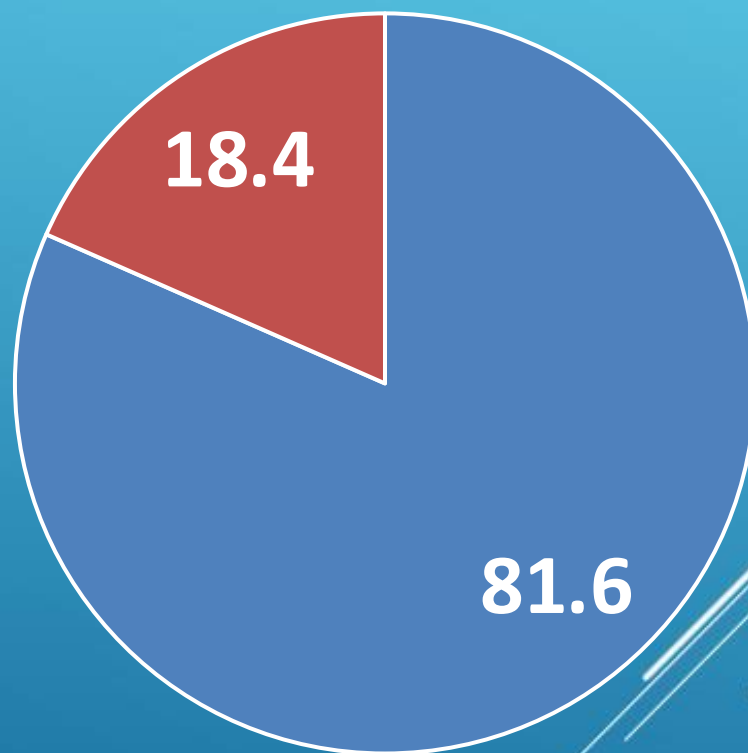


Экономические основы установления платы за содержание жилья

Плата должна быть **ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАНА** –
соразмерна утвержденному
перечню, объемам и качеству услуг и работ =
= стандарту эксплуатации

(п.35 постановления Правительства № 491 от 13.08.2006 г.)

3. Выполняется ли экономическое обоснование платы за жилое помещение при подготовке к проведению открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами?



□ Ответ "да" □ Ответ "нет"

1 ЭТАП – Установление дифференцированных плат по группам домов по муниципальному образованию

ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННЫЕ ПЛАТЫ

за содержание жилого помещения в МКД, определенные в целях подготовки к проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций
(на примере г. Калуги)

												Группы МКД
1-ЭТАЖНЫЕ	57,38	57,26	57,33	60,30	60,18		65,20	65,27	68,24	68,12	68,19	12
2-ЭТАЖНЫЕ	44,07	44,01	44,03	44,13	44,07		76,91	76,93	79,48	79,42	79,44	27
3-ЭТАЖНЫЕ	38,47	38,44	38,44	38,54	38,51		38,46	38,46	38,56	38,53	38,53	12
4-ЭТАЖНЫЕ	35,32	35,30	35,29	35,39	35,37		35,32	35,31	35,41	35,39	35,38	18
5-ЭТАЖНЫЕ	34,43	34,42	34,40	34,48	34,47		34,45	34,43	34,51	34,50	34,48	18
6-ЭТАЖНЫЕ	35,76	35,75	35,84	35,83	35,77		35,84	35,79	35,78	35,87	35,86	12
7-ЭТАЖНЫЕ	47,01	47,01	47,10	47,10	47,02		47,11	34,52	34,52	34,61	34,61	12

ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННЫЕ ПЛАТЫ

за содержание жилого помещения в многоквартирных домах г. Калуги, определенные в целях подготовки к проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций

Группы
МКД

8-ЭТАЖНЫЕ	47,96	48,05	35,46	35,55						4
9-ЭТАЖНЫЕ	39,47	39,54	39,49	39,56	49,58	49,65	37,08	37,15		8
10-ЭТАЖНЫЕ	54,57	54,66	54,58	54,64	42,74	42,83				6
12-ЭТАЖНЫЕ	35,77	35,83	35,78	35,84	35,80	35,86				6
14-ЭТАЖНЫЕ	40,06	40,15	40,06	40,15	50,68	50,77	50,68	50,77		8
15-ЭТАЖНЫЕ	38,41	38,48	38,41	38,48						4
16-ЭТАЖНЫЕ	37,51	37,60	37,52	37,61						4
17-ЭТАЖНЫЕ	40,38	40,48	40,38	40,48	51,00	51,10	51,00	51,10		8
18-ЭТАЖНЫЕ	39,66	39,74	39,66	39,74						4
19-ЭТАЖНЫЕ	49,47	49,56	49,47	49,56						4
20-ЭТАЖНЫЕ	35,84	35,90	35,85	35,91						4
21-ЭТАЖНЫЕ	35,95	36,04	35,96	36,05						4
22-ЭТАЖНЫЕ	39,61	39,70	39,61	39,70						4
23-ЭТАЖНЫЕ	37,52	37,59							2	

Размер платы за содержание жилого помещения

Раздел 1. Содержание жилого помещения (за исключением содержания общего имущества, указанного в разделах 2-5)

N п/п	Категория многоквартирного дома	Размер платы, руб./кв. м в месяц с НДС	
		Не оборудованные сетями централизованной системы газоснабжения	Оборудованные сетями централизованной системы газоснабжения
1	2	3	4
1.1	Многоквартирные жилые дома 1-2-этажные, не оборудованные внутридомовыми инженерными системами отопления, горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС), водоотведения (ВоВ)	22,31	22,59
1.2	Многоквартирные жилые дома 1-2-этажные, оборудованные внутридомовой инженерной системой ХВС, не оборудованные внутридомовыми инженерными системами отопления, ГВС, ВоВ	22,38	22,66
1.3	Многоквартирные жилые дома 1-2-этажные, оборудованные внутридомовыми инженерными системами ХВС, ВоВ, не оборудованные внутридомовыми инженерными системами отопления, ГВС	22,42	22,70
1.4	Многоквартирные жилые дома 1-2-этажные, оборудованные внутридомовой инженерной системой отопления, не оборудованные внутридомовыми инженерными системами ХВС, ГВС, ВоВ	24,54	24,82
1.5	Многоквартирные жилые дома 1-2-этажные, оборудованные внутридомовыми инженерными системами отопления, ХВС, не оборудованные внутридомовыми инженерными системами ГВС, ВоВ	24,60	24,88
1.6	Многоквартирные жилые дома 1-2-этажные, оборудованные внутридомовыми инженерными системами отопления, ХВС, ВоВ, не оборудованные внутридомовой инженерной системой ГВС	24,65	24,93
1.7	Многоквартирные жилые дома 1-2-этажные, оборудованные внутридомовыми инженерными системами отопления, ГВС, ХВС, ВоВ	24,72	25,00
1.8	Многоквартирные жилые дома 3-4-этажные, оборудованные внутридомовыми инженерными системами ХВС, ВоВ, не оборудованные внутридомовыми инженерными системами отопления, ГВС	21,99	22,27

N п/п	Категория многоквартирного дома	Размер платы, руб./кв. м в месяц с НДС	
		Не оборудованные сетями централизованной системы газоснабжения	Оборудованные сетями централизованной системы газоснабжения
1	2	3	4
1.9	Многоквартирные жилые дома 3-4-этажные, оборудованные внутридомовыми инженерными системами отопления, ХВС, ВоВ, не оборудованные внутридомовой инженерной системой ГВС	23,87	24,15
1.10	Многоквартирные жилые дома 3-4-этажные, оборудованные внутридомовыми инженерными системами отопления, ГВС, ХВС, ВоВ	23,88	24,16
1.11	Многоквартирные жилые дома 5-8-этажные, оборудованные внутридомовыми инженерными системами ХВС, ВоВ, не оборудованные внутридомовыми инженерными системами отопления, ГВС	21,49	21,77
1.12	Многоквартирные жилые дома 5-8-этажные, оборудованные внутридомовыми инженерными системами ХВС, ВоВ, системой самостоятельного производства коммунальной услуги по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения) и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения)	21,49	21,77
1.13	Многоквартирные жилые дома 5-8-этажные, оборудованные внутридомовыми инженерными системами отопления, ХВС, ВоВ, не оборудованные внутридомовой инженерной системой ГВС	25,01	25,29
1.14	Многоквартирные жилые дома 5-8-этажные, оборудованные внутридомовыми инженерными системами отопления, ГВС, ХВС, ВоВ	25,93	26,21
1.15	Многоквартирные жилые дома 9-этажные и выше, оборудованные внутридомовыми инженерными системами отопления, ГВС, ХВС, ВоВ	22,05	22,33
1.16	Многоквартирные жилые дома 9-этажные и выше, оборудованные внутридомовыми инженерными системами ХВС, ВоВ, системой самостоятельного производства коммунальной услуги по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения) и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения)	17,25	17,53
1.17	Многоквартирные жилые дома 9-этажные и выше, оборудованные инженерными системами ХВС, ВоВ, не оборудованные внутридомовыми инженерными системами отопления, ГВС	17,25	17,53

Раздел 2. Работы при техническом обслуживании лифтового оборудования		
N п/п	Характеристики многоквартирных жилых домов (количество лифтов)	Размер платы, руб./кв. м с НДС
2.1	Для домов с 1-м лифтом в подъезде	4,36
2.2	Для домов с 2-мя лифтами в подъезде	5,20
Раздел 3. Работы при обслуживании мусоропроводов		
N п/п	Наименование общего имущества	Размер платы, руб./кв. м с НДС
3.1	Содержание мусоропроводов	2,65
Раздел 4. Работы при обслуживании выгребных ям, септиков и уличных туалетов		
N п/п	Наименование	Размер платы, руб./кв. м с НДС
4.1	Содержание надворных туалетов	0,94
4.2	Вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории	12,12
4.3	Вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории	90,31
Раздел 5. Работы при обслуживании систем самостоятельного производства коммунальной услуги по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения) и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) с учетом содержания внутридомовых сетей отопления, горячего водоснабжения		
N п/п	Наименование общего имущества	Размер платы, руб./кв. м с НДС
5.1	Крышная котельная	7,96
5.2	Индивидуальный тепловой пункт	6,24
Раздел 6. Управление многоквартирным домом		
N п/п	Наименование услуги	Размер платы, руб./кв. м с НДС
6.1	Управление многоквартирным домом	3,77

**Размер платы за содержание жилого помещения
для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений
муниципального и государственного жилищных фондов, расположенных на территории муниципального
образования «Город Обнинск», а также для собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся**

№ п/п	Адрес многоквартирного дома	Размер платы за содержание жилого помещения, руб. за 1 кв. м общей площади	
		Содержание общего имущества, включая лифт, вывоз твердых коммунальных отходов	Содержание общего имущества, включая вывоз твердых коммунальных отходов
1	ул. Аксенова, д. 4		24,41/ 30,74 (20%,3,5год)
2	ул. Аксенова, д. 6		26,65/ 32,36 (18%,3%)
3	ул. Аксенова, д. 7		26,04/ 32,07 (18,8%,3,1%)
4	ул. Аксенова, д. 9	28,62/ 36,47 (27%,4,5%)	
5	ул. Аксенова, д. 10	31,67/ 41,74 (24%,4%)	
6	ул. Аксенова, д. 11	30,09/ 37,79 (20,4%,3,4%)	

№ п/п	Адрес многоквартирного дома	Размер платы за содержание жилого помещения, руб. за 1 кв. м общей площади	
		Содержание общего имущества, включая лифт, вывоз твердых коммунальных отходов	Содержание общего имущества, включая вывоз твердых коммунальных отходов
528	ул. Энгельса, д. 17-а		16,84/20,08 (16,1%,2,7%)
529	ул. Энгельса, д. 17-б		16,84/20,10 (16,2%,2,7%)
530	ул. Энгельса, д. 18	27,38/35,77 (23,5%,3,9%)	
531	ул. Энгельса, д. 19	27,25/35,59 (23,4%,3,9%)	
532	ул. Энгельса, д. 19-а		20,19/24,73 (18,4%,3,06%)
533	ул. Энгельса, д. 20	36,70/47,40 (22,6%,3,8%)	
534	ул. Энгельса, д. 21		38,92/47,94 (18,8%,3,1%)
535	ул. Энгельса, д. 23		33,38/41,81 (20,2%,3,4%)
536	ул. Энгельса, д. 24	22,88/29,57 (22,6%,3,8%)	
537	ул. Энгельса, д. 30	28,86/37,74 (23,5%,3,9%)	
538	ул. Энгельса, д. 34	27,71/35,57 (22,1%,3,7%)	
539	ул. Энгельса, д. 36	35,74/44,95 (20,5%,3,4%)	ВСЕГО 544 МКД!

4. а) Установлены ли в муниципальном образовании плата за содержание и ремонт жилого помещения индивидуально для каждого МКД?

57.9
42.1

4. б) Установлены ли в муниципальном образовании плата за содержание и ремонт жилого помещения дифференцированно для укрупненных групп МКД?

50
50

4. в) Установлены ли в муниципальном образовании плата за содержание и ремонт жилого помещения дифференцированно по иным признакам?

76.3
23.7

4. г) Установленные в муниципальном образовании платы за содержание и ремонт жилого помещения не дифференцированы.

89.5
10.5

■ Ответ "нет"
■ Ответ "да"

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Экономические основы установления платы за содержание жилья

Плата должна устанавливаться **ИНДИВИДУАЛЬНО** по каждому МКД с учетом реального технического состояния дома

Возможные пути достижения

Этап перехода к экономическому обоснованию платы

По группам МКД
СТЕПЕНЬ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ - ?

По домам представителям
(основные работы) +
дополнительные работы

Индивидуальный
расчет платы по
каждому МКД

Как перейти к индивидуальной экономике МКД?

1. Создать инструменты управления многоквартирными домами:

- ✓ Обязательная для каждого дома Инструкция по эксплуатации
- ✓ Федеральная методика определения стоимостей (расценок) на работы по содержанию ОИ МКД, **обязательная для ОМС,** УО и собственников домов (4 СТАНДАРТА ЭКСПЛУАТАЦИИ МКД, учитывающих доступность платы для собственников).

2. Экономически обосновывать плату по каждому МКД – **экономику дома надо считать и УО и ОМС!**

3. Установить минимальный срок **договора управления 5 ЛЕТ.**

Экономически обоснованный размер платы за содержание – основа экономики многоквартирного дома

Экономика МКД – построение **СИСТЕМЫ** управления МКД, при которой расходы, связанные с выполнением необходимого комплекса работ для поддержания дома в надлежащем состоянии, а также предоставление КУ, обеспечиваются в необходимом и достаточном объеме доступными источниками финансирования.



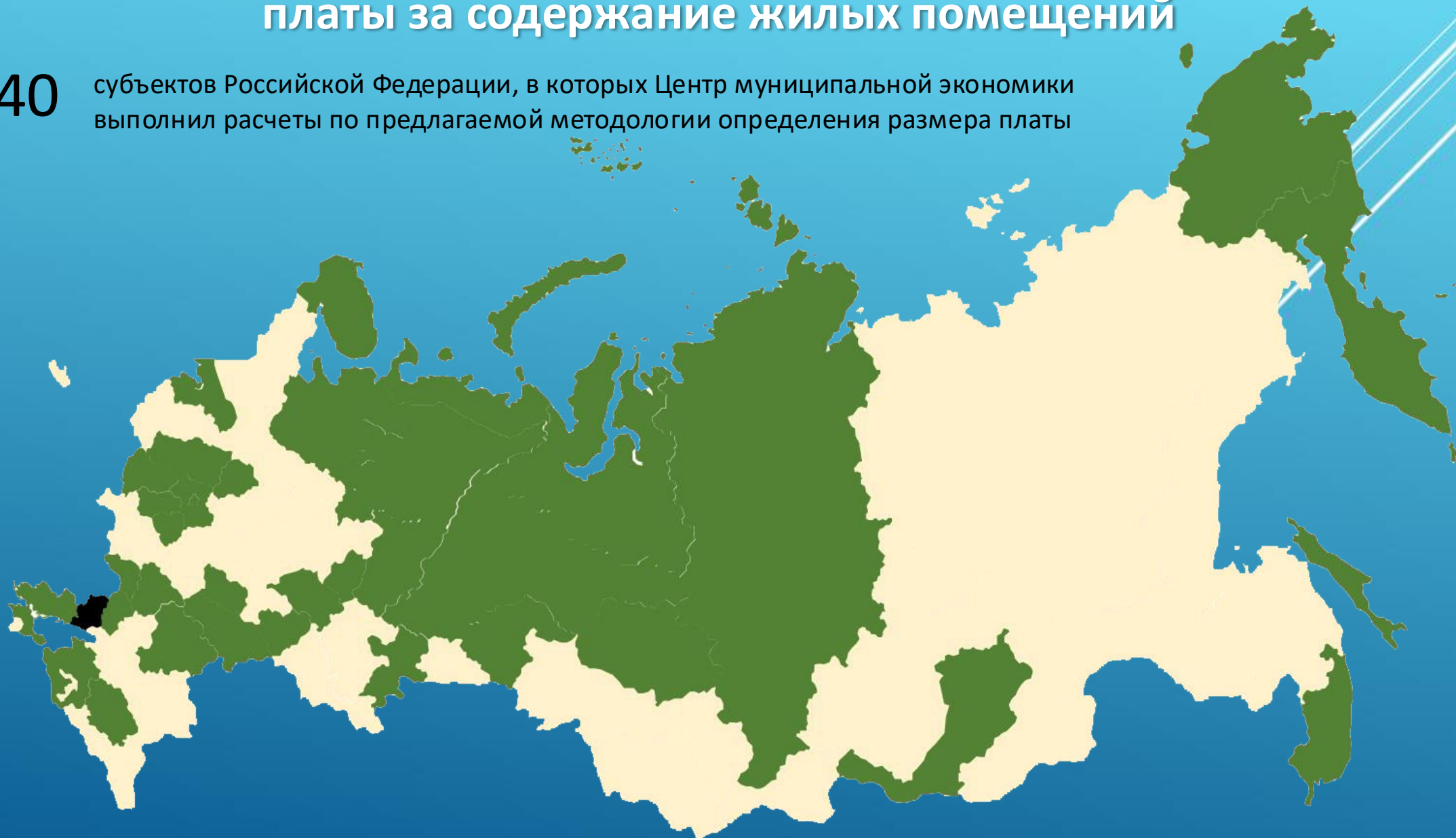
Как дисциплина описательная наука о муниципальном хозяйстве должна, исходя из эмпирической данности, отобразить в систематическом порядке весь полезный опыт, накопленный человечеством в данном направлении

*Лев Александрович Велихов
«Основы городского хозяйства», 1928*

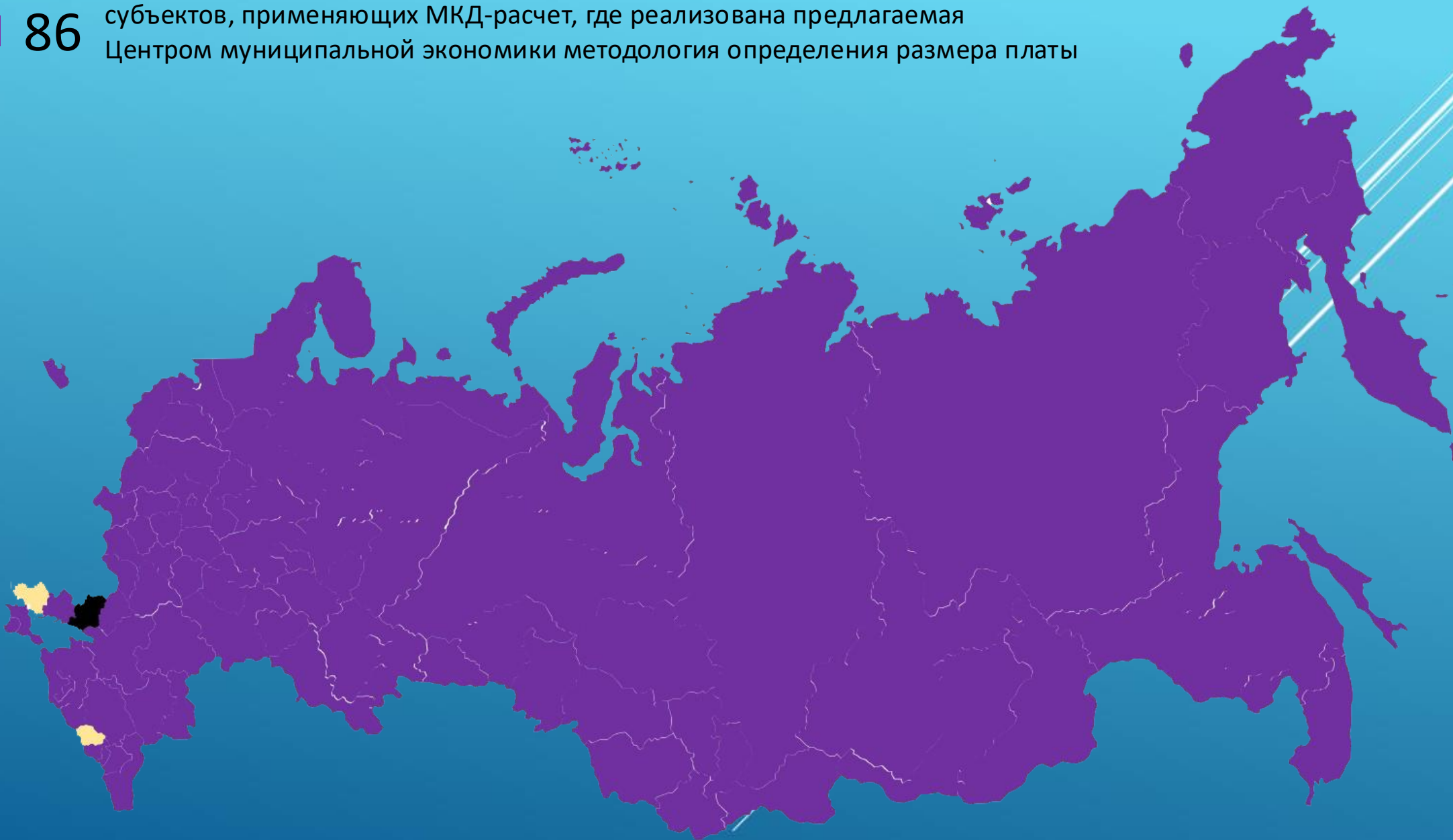
Апробация методических подходов по определению размеров платы за содержание жилых помещений

40

субъектов Российской Федерации, в которых Центр муниципальной экономики выполнил расчеты по предлагаемой методологии определения размера платы



86 субъектов, применяющих МКД-расчет, где реализована предлагаемая
Центром муниципальной экономики методология определения размера платы





ЦЕНТР МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ



+7 (495) 133-1947



office@cnis.ru

WWW.CNIS.RU



Telegram – канал

«Экономика ЖКХ» <https://t.me/municipaleconomy>



Группа в Вконтакте

«Центр муниципальной экономики» <https://vk.com/zaocmer>
«Экономика ЖКХ» <https://vk.com/public170690243>