



Торгово-промышленная палата Российской Федерации
Круглый стол ««Методические подходы к определению размера
оплаты за содержание жилых помещений: проблемы и пути решения»»

ПРЕДЛОЖЕНИЯ К МЕТОДИКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Ирина Валентиновна Генцлер,
директор Направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

г. Москва, 3 июня 2025 г.

Структура платы и определение размера ее составляющих

Плата за содержание жилого помещения

Плата за услуги и работы по управлению МКД

Услуги плановые
«Стандартный» перечень услуг практически одинаков для всех МКД
Может быть рассчитана единичная стоимость каждой услуги или «пакета» услуг

Плата за услуги и работы по содержанию общего имущества в МКД

Работы плановые
Перечень работ индивидуален для каждого МКД
Может быть рассчитана единичная стоимость каждой работы в расчете на измеритель, связанный с элементом общего имущества, в отношении которого выполняется работа

Плата за текущий ремонт общего имущества в МКД

Вид и стоимость ремонта индивидуальны для каждого МКД
В методике можно только подход

Плата за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества в МКД

Рассчитывается в соответствии с частями 9.2 или 9.3 ст. 156 ЖК РФ

Порядок расчета может быть определен методикой



Подход к расчету размера расходов на работы по содержанию общего имущества в МКД - ресурсный метод

$$\text{Размер платы в части работ по содержанию МКД} = \frac{\sum \text{стоимостей всех работ в течение года}}{12 \cdot \sum S \text{ пом. в МКД}}$$

Размер платы - это результат совокупных годовых расходов, отнесенных к 1 кв. метру помещений собственников в месяц

$$\text{Стоимость } i\text{-ой работы} = \text{Единичная стоимость } i\text{-ой работы в расчете на измеритель} \times \text{Количественный показатель элемента общего имущества} \times \text{Количество раз выполнения работы в течение года}$$

Это обеспечивает индивидуальный подход при расчете расходов на выполнение работы в конкретном МКД

$$\text{Единичная стоимость } i\text{-ой работы в расчете на измеритель} = \text{Оплата труда} + \text{Страховые взносы} + \text{Материалы} + \text{Машины, механизмы} + \text{Накладные расходы} + \text{Налоги} + \text{Прибыль}$$

Единичная стоимость работы может определяться для базовых условий, для других условий - поправочные коэффициенты



Подходы к расчету размера расходов на услуги по управлению МКД

Расходы на услуги управления МКД необходимо выделить в размере платы

Вариант 1. По совокупным годовым расходам на все услуги, стоимость каждой из которых определяется исходя из единичной стоимости каждой услуги в расчете на измеритель, связанный с оказываемой услугой (по аналогии со стоимостью работ по содержанию)

Лучший, но трудно реализуемый в настоящих условиях вариант. Необходимы данные по трудозатратам управляющего персонала при оказании той или иной услуги. По мере их появления может быть определена стоимость каждой отдельной услуги

Вариант 2. По совокупным годовым расходам на содержание персонала, связанного с управлением МКД, с учетом материальных затрат, накладных расходов, налогов и прибыли

При данном варианте плата собственников обеспечивает «содержание управленческого штата» управляющей организации, что может привести к нерациональным расходам

Вариант 3. Установленный % от расходов на содержание МКД (например, 8-10 %)

Самый простой вариант, но тесной связи между расходами на работы по содержанию и услуги по управлению МКД нет. Увеличение расходов на содержание МКД приведет к необоснованному увеличению стоимости управления



Подходы к определению размера расходов на текущий ремонт МКД и внеплановые работы

Плата на текущий ремонт (плановые работы)

Вариант 1. Размер ежемесячной платы устанавливается как условная величина (в руб./кв. м или в % от расходов на содержание МКД) в зависимости от срока эксплуатации МКД. Работы по текущему ремонту выполняются в соответствии с установленной приоритетностью по мере накопления необходимых средств

Если размер платы будет небольшим, выполнение ремонтов будут откладываться.

Вариант 2. Размер ежемесячной платы рассчитывается исходя из совокупной сметной стоимости работ, запланированных на текущий год

Наилучший вариант для достижения видимого результата от вложений собственников

Плата на непредвиденные работы по текущему ремонту

Вариант 3. Размер платы устанавливается как условная величина (в руб./кв. м или в % от расходов на содержание МКД). При выполнении внеплановых ремонтов со стоимостью сверх накоплений, выставляется счет для погашения задолженности.

Неиспользуемые до конца года средства переводятся в фонд текущего ремонта

Вариант 4. Размер ежемесячной платы рассчитывается для создания в течение года резервного фонда определенного размера

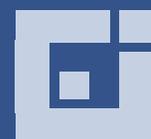
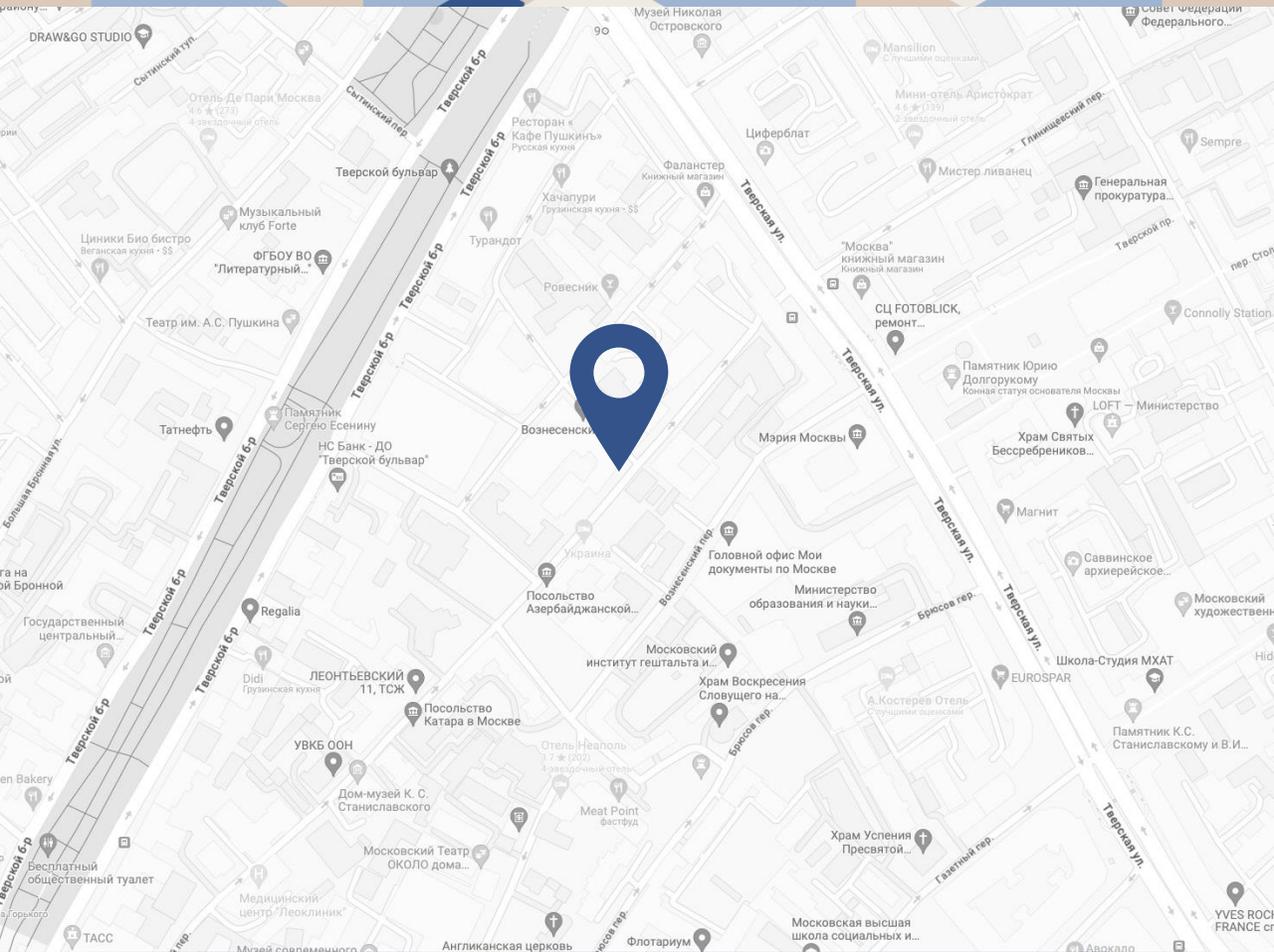


ИЭГ представляет свою страницу ВКонтакте

- Для удобства наших подписчиков Фонд "Институт экономики города" зарегистрировал официальный аккаунт ВКонтакте
- Вся актуальная информация: новости, исследования, анонсы и записи мероприятий будут размещены на странице

<https://vk.com/urbaneconomics>





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

