

Научная статья  
УДК 332.812.123  
EDN: <https://elibrary.ru/YMHPPC>

## Подход к расчету тарифа на содержание и текущий ремонт жилищного фонда

Бубновская Татьяна Викторовна

Ослопова Марина Владимировна

Ким Ирина Артуровна

Владивостокский государственный университет  
Владивосток. Россия

***Аннотация.** Жилищно-коммунальная сфера, являясь одной из важнейших отраслей экономики, оказывает значительное воздействие на все сферы жизнедеятельности общества. Доступность и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг играют ключевую роль в определении уровня жизни населения и признаются стратегической задачей для развития социальной инфраструктуры. Разработка методических рекомендаций по обоснованию тарифов на жилищно-коммунальные услуги играет ключевую роль в формировании ценовой политики любого муниципального унитарного предприятия жилищно-коммунального хозяйства. В условиях функционирования таких предприятий особенно важно точно рассчитывать стоимость услуг, чтобы они были одновременно и доступны для населения, и покрывали расходы на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. В статье рассмотрен существующий подход к расчету тарифа на содержание и текущий ремонт на примере муниципального унитарного предприятия, занимающегося жилищно-коммунальным хозяйством. Представлен методический подход к расчету тарифа на содержание и текущий ремонт, который поможет в обосновании прозрачного и экономически выгодного тарифа на содержание и текущий ремонт муниципальных унитарных предприятий жилищно-коммунальных хозяйств как г. Владивостока, так и Дальневосточного региона в целом.*

***Ключевые слова:** тарифы, содержание и текущий ремонт, муниципальное унитарное предприятие, рекомендации по обоснованию тарифов, управляющая компания, жилищно-коммунальное хозяйство.*

***Для цитирования:** Бубновская Т.В., Ослопова М.В., Ким И.А. Подход к расчету тарифа на содержание и текущий ремонт жилищного фонда // Территория новых возможностей. Вестник Владивостокского государственного университета. 2024. Т. 16, № 3. С. 28–43. EDN: <https://elibrary.ru/YMHPPC>*

Original article

## Approach to calculation of tariff for maintenance and current repair of housing stock

Tatiana V. Bubnovskaya

Marina V. Osloпова

Irina A. Kim

Vladivostok State University  
Vladivostok. Russia

***Abstract.** Housing and utilities sector, as one of the most important branches of the economy, has a significant impact on all spheres of society. The availability and quality of housing and utility services play a key role in*

---

© Бубновская Т.В., 2024

© Ослопова М.В., 2024

© Ким И.А., 2024

*determining the living standards of the population and are recognized as a strategic task for the development of public infrastructure. The development of methodological recommendations for tariff calculation for housing and utilities services plays a key role in the pricing policy of any municipal unitary enterprise in the housing and utilities sector. For such enterprises, it is essential to accurately calculate the cost of services so that they are both affordable to the population and cover the costs of maintenance and current repairs provided by municipal unitary enterprises. This article considers the existing approach to the calculation of the tariffs for maintenance and current repairs taken by a municipal unitary enterprise engaged in housing and utilities services. The methodical approach to the calculation of tariffs for maintenance and current repairs is presented, which gives arguments for calculating transparent and efficient tariffs for maintenance and current repairs of municipal unitary enterprises of housing and utilities services operating in Vladivostok and the Far East region.*

**Keywords:** tariffs, maintenance and current repair, municipal unitary enterprise, recommendations on tariff calculations, arguments for tariff calculations, management company, housing and utilities sector, municipal housing economy.

**For citation:** Bubnovskaya T.V., Oslopova M.V., Kim I.A. Approach to calculation of tariff for maintenance and current repair of housing stock // *The Territory of New Opportunities. The Herald of Vladivostok State University*. 2024. Vol. 16, № 3. P. 28–43. EDN: <https://elibrary.ru/YMHPPC>

## **Введение**

Рыночные реформы в инфраструктурных отраслях России играют ключевую роль в социально-экономическом развитии страны. Среди приоритетных направлений выделяется жилищно-коммунальное хозяйство, которое сталкивается с особыми сложностями из-за сочетания рыночных и административных механизмов управления. Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ), являясь одной из наиболее значимых сфер экономики, оказывает существенное влияние на все стороны жизнедеятельности общества, затрагивает базовые потребности граждан и имеет прямое отношение к уровню их жизни и благополучию. Однако на пути реформирования возникают вызовы, связанные с необходимостью согласования экономических и социальных аспектов преобразований [1, 2]. С одной стороны, рынок должен стимулировать эффективность и конкуренцию, повышая качество и доступность услуг жилищно-коммунальных хозяйств. С другой стороны, важно сохранить социальную ответственность, поддерживая доступность жилья и коммунальных услуг для социально незащищенных слоев населения [3].

*Научная новизна исследования:* предложен методический подход к расчету тарифа с учетом всех затрат на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома (МКД), предложен алгоритм расчета тарифов.

*Цель исследования:* разработка методического подхода по обоснованию прозрачного тарифа для предприятий, занимающихся жилищно-коммунальным хозяйством.

*Результаты исследования:* алгоритм и этапы расчета тарифа для многоквартирных домов.

## **Основная часть**

Состояние жилищно-коммунального хозяйства характеризуется высокой затратностью, отсутствием экономических стимулов снижения издержек на производство жилищно-коммунальных услуг, дотационностью отрасли, неразвитостью конкурентной среды и отсутствием эффективной ценовой политики. Повышение тарифов на оплату услуг жилищно-коммунального хозяйства нельзя

сводить к систематическому повышению тарифов, это скорее стимул для сохранения затратного механизма ценообразования в жилищной сфере [4].

Предметом исследования в рамках данной статьи является разработка методического подхода по обоснованию тарифов на содержание и текущий ремонт многоквартирных домов на примере муниципального унитарного предприятия «ХХХ». Основной вид деятельности предприятия – управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (код 68.32.1). Целью рассматриваемого предприятия является обеспечение качественного и комфортного проживания граждан, создание условий для улучшения их жизни и повышения общественной значимости.

В муниципальном унитарном предприятии «ХХХ» размер тарифов варьируется от 15,65 до 31,42 руб. за квадратный метр, что является недостаточным в реалиях текущей экономической ситуации, при росте катастроф и происшествий, изношенности жилищного фонда и инфляции.

Ввиду низкой рентабельности, а зачастую убыточности в результате оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управляющие организации, оказывающие услуги по обслуживанию многоквартирных домов, отказываются принимать вышеуказанные многоквартирные дома, которые и передаются на обслуживание в соответствии с Постановлением Правительства от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации». При этом стоит отметить, что до сих пор не существует актуальной базы укрупненных сметных нормативов, позволяющих оперативно определять ориентировочную стоимость тарифов на содержание и текущий ремонт многоквартирных домов [5, 6].

Тарифы по многоквартирным домам, которые находятся под управлением предприятия «ХХХ», регулируются Постановлением от 21.11.2005 № 1520 «Об утверждении размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения». Текущие тарифы на услуги, оказываемые предприятием «ХХХ», находятся в глубоком разрыве с реальными экономическими условиями и не покрывают себестоимость предоставляемых услуг. Это приводит к серьезным финансовым проблемам для предприятия, которое оказывается не в состоянии обеспечить качественное обслуживание жилого фонда. Проблема усугубляется отсутствием прозрачности в формировании тарифов [7]. Муниципальная управляющая компания лишена возможности самостоятельно изменять тариф, который устанавливается администрацией. Такая ситуация ставит предприятие в зависимое положение и не позволяет ему гибко реагировать на изменения в стоимости материалов, зарплат и других затрат.

Необходимость справедливого и экономически обоснованного тарифа на содержание и текущий ремонт является не просто желательной, а жизненно важной для деятельности предприятия, так как именно оплата собственниками

жилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме является основным источником дохода предприятия. Повышение тарифов – это не просто повышение стоимости услуг, а шаг к улучшению качества обслуживания и повышению эффективности работы муниципального унитарного предприятия Владивостока (МУПВ).

Важно понимать, что справедливый тариф не означает «высокий» тариф. Цель – достичь баланса между интересами собственников жилых помещений и возможностью предприятия выполнять свои функции [8]. Для этого необходимо провести тщательный анализ всех затрат и определить оптимальный размер тарифа, который обеспечит финансовую стабильность МУПВ и высокое качество оказываемых услуг [9].

Реализация установленных мероприятий представляет собой сложную задачу, однако её необходимость очевидна из-за больших различий в тарифах на содержание и текущий ремонт жилья для многоквартирных домов. Важно подчеркнуть, что в использованных тарифах не отражается реальная себестоимость предоставляемых услуг, что порождает ряд проблем и несоответствий.

Рассмотрим конкретный пример, иллюстрирующий эту проблематику. На одном земельном участке площадью 4000 м<sup>2</sup> расположен относительно небольшой двухэтажный дом, включающий 20 квартир. На втором участке такой же площади находится значительно более крупный 26-этажный жилой комплекс, который, хотя и занимает аналогичную площадь застройки, включает в себя 400 квартир. Данные многоквартирные дома, несмотря на кардинальное различие в численности жильцов и, соответственно, разную степень износа и загрязнения придомовой территории, облагаются одинаковыми тарифами за услуги уборки. Таким образом, площадь уборки и стоимость услуг остаются неизменными, что является явно несправедливым и иррациональным с экономической точки зрения.

В результате доходы от предоставления услуг сильно различаются между этими двумя домами, создавая финансовый дисбаланс и неэффективное распределение ресурсов. Это противоречие между уровнем обслуживания, его стоимостью и реальным объемом необходимых работ подчеркивает критическую необходимость разработки методических указаний на содержание и текущий ремонт, которые должны включать в себя анализ и учет реальной себестоимости работ, норм износа инфраструктуры, а также фактической загруженности жилых комплексов.

Данные меры позволят создать более справедливую и экономически обоснованную систему оплаты услуг, которая будет способствовать улучшению качества жизни жильцов и эффективному управлению жилфондом.

Эффективная тарифная политика, в свою очередь, обеспечивает условия для:

- реального финансирования жилищной сферы с переходом на бездотационное функционирование и развитие конкуренции;
- последовательного и прогнозируемого изменения тарифов, что делает возможным предсказуемость деятельности хозяйствующих субъектов-подрядчиков, повышает их инвестиционную привлекательность;

– реальной и «прозрачной» структуры стоимости услуг по содержанию и ремонту жилья с учетом всех составляющих, включая накопление на капитальный ремонт и затраты по страхованию.

Совершенствование тарифной политики в ЖКХ должно включать в себя комплекс мер, направленных на снижение затрат поставщиков услуг, приведение тарифов в соответствие с реальной стоимостью услуг, обеспечение социальной ответственности и внедрение дополнительных мер для повышения эффективности и прозрачности ценообразования в данном секторе [10, 11].

Методические рекомендации по расчету минимального размера стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирных домов из расчета на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого и нежилого помещения предназначены для определения платы за содержание общего имущества многоквартирных домов за 1 м<sup>2</sup> жилого и нежилого помещения, включая плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и управлению многоквартирным домом.

Для того чтобы перейти к расчету тарифа, нужно иметь необходимую информацию о многоквартирном доме, а именно:

- 1) исходные данные об МКД;
- 2) определение типа МКД;
- 3) определение перечня работ и услуг в соответствии с типом МКД.

Состав работ, входящих в тариф многоквартирного дома, складывается из минимального перечня услуг, необходимых для поддержания в надлежащем виде территорий общего пользования, которые прописаны в приказе Госстроя РФ от 09.12.1999 № 139 [12].

Работы по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома выполняют: дворник, уборщик территорий; слесарь-сантехник по текущему обслуживанию и текущему ремонту систем водоснабжения, водоотведения, центрального отопления; электрик по ремонту и обслуживанию электрооборудования; плотник; электрик; маляр строительный; столяр строительный; штукатур; рабочий по комплексной уборке и содержанию лестничных клеток (в том числе лифтовых кабин); уборщик мусоропроводов.

Этапы расчёта экономически обоснованного тарифа для управления многоквартирным домом представлены в виде алгоритма (рис. 1).

**1-й этап.** Расчет ставки работника (приказ Госстроя РФ от 09.12.1999 № 139).

При расчете экономически обоснованного тарифа по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома необходимо знать нормативы по работе специалистов, которые прописаны в приказе Госстроя РФ от 09.12.1999 № 139.

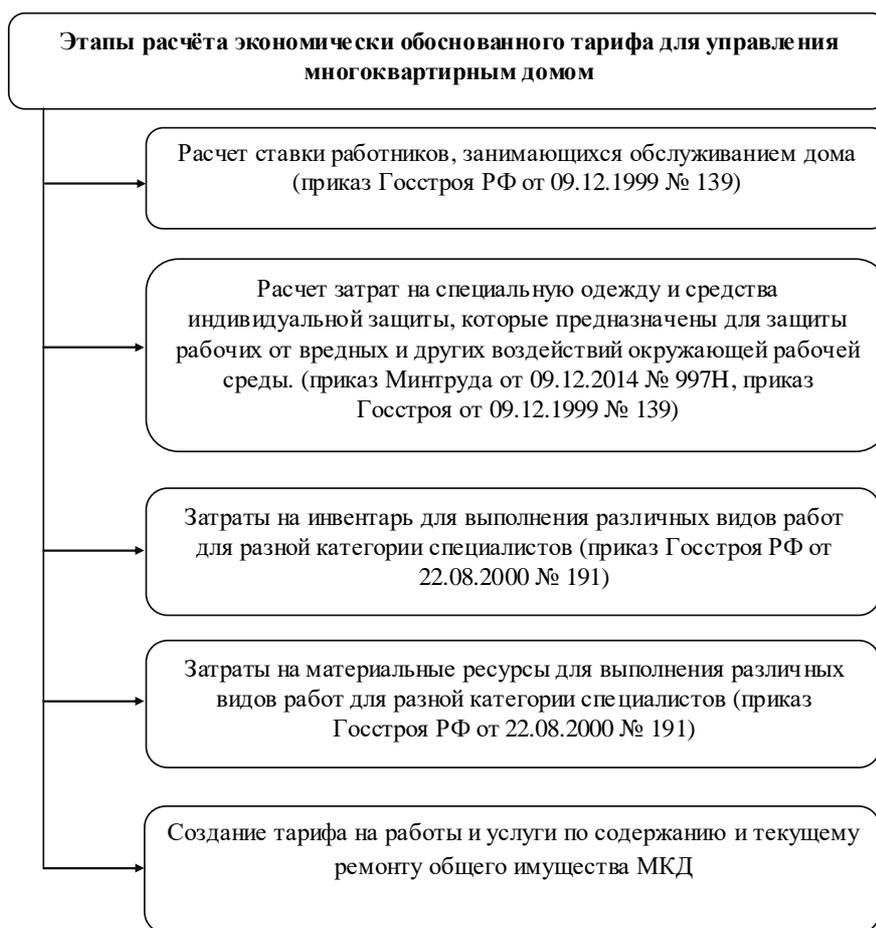


Рис. 1. Этапы алгоритма для расчета тарифа для многоквартирного дома

Источник: сост. авторами.

Ставки таких сотрудников, как плотник, электрогазосварщик, маляр строительный, столяр строительный и штукатур, рассчитываются исходя из площади и фронта работ. Нормативная численность рабочих зависит от вида здания. В приказе Госстроя РФ от 09.12.1999 № 139 выделяют три типа домов: кирпичные и каменные, крупнопанельные блочные, деревянные и другие виды зданий.

Таким образом, для расчета ставки данных работников применяется следующая формула:

$$\text{Ставка специалиста} = \frac{\text{Площадь} \cdot \text{Н.ч.с.}}{\text{Ед.изм.} \cdot \text{Коэффициент}}, \quad (1)$$

где Площадь – площадь МКД; Н.ч.с. – Нормативная численность рабочих в зависимости от вида здания; Ед. изм. – единица измерения; Коэффициент – коэффициент, зависящий от срока эксплуатации МКД.

Нормы по обслуживанию и ремонту систем отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения также приведены в приказе Госстроя России от 09.12.1999 № 139 и установлены в объемах работ, выполняемых одним рабочим соответствующей профессии в течение годовой нормы рабочего времени при 40-часовой рабочей неделе. Расчет ставки по работе слесаря-сантехника и электрика по ремонту и обслуживанию электрооборудования производится с учетом срока эксплуатации здания (табл. 2).

Таблица 2

### Нормы обслуживания с учётом срока эксплуатации здания

Наименование основных профессий рабочих	Единица измерения	Срок эксплуатации зданий, лет		
		До 10	От 11 до 30	Свыше 31
		Нормы обслуживания		
Слесарь-сантехник	Чел.	41 000 м <sup>2</sup>	39 000 м <sup>2</sup>	37 000 м <sup>2</sup>
Электрик по ремонту и обслуживанию электрооборудования	Чел.			1000 квартир

*Источник:* сост. авторами на основании приказа Госстроя России от 09.12.1999 № 139.

Ставка для дворника, уборщика территории рассчитывается с учетом нормы обслуживания территории домовладений с разными видами покрытий.

В соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда в зависимости от интенсивности пешеходного движения территории разбиваются на 3 класса:

I класс – до 50 чел./ч;

II класс – от 50 до 100 чел./ч;

III класс – свыше 100 чел./ч.

Интенсивность пешеходного движения определяется на полосе тротуара шириной 0,75 м по пиковой нагрузке утром и вечером (суммарно с учетом движения пешеходов в обе стороны).

Придомовые территории многоквартирных домов относятся к I классу.

Типы покрытий приняты следующие: усовершенствованные (асфальтобетонные, брусчатые), неусовершенствованные (щебеночные, булыжные) и территории без покрытий. Отдельно выделяются территории газонов. Укрупненные нормы обслуживания в зависимости от класса территории многоквартирного дома представлены в табл. 3.

Таблица 3

**Нормы обслуживания в зависимости от класса территории  
многоквартирного дома**

Вид территории	Укрупненные нормы обслуживания в зависимости от класса территории, м <sup>2</sup>		
	I	II	III
С усовершенствованным покрытием	3630	3080	2500
С неусовершенствованным покрытием	2860	2420	1850
Без покрытий	2340	1980	1610
Газоны	30 000		

*Источник:* сост. авторами на основании приказа Госстроя России от 09.12.1999 № 139.

Таким образом, для расчета ставки дворника, уборщика территории применяется следующая формула:

$$\text{Ставка специалиста} = \frac{\text{Площадь прид. тер.} \cdot \text{Ставка работника}}{\text{Норма уборки, м}^2}, \quad (2)$$

где *Площадь прид. тер.* – площадь придомовой территории многоквартирного дома; *Ставка работника* – полноценная ставка работника; *Норма уборки* – норма уборки, м<sup>2</sup>, придомовой территории с учётом вида покрытия территории.

Нормы обслуживания, м<sup>2</sup>, для рабочего по комплексной уборке и содержанию лестничных клеток представлены в табл. 4.

Таблица 4

**Нормы обслуживания для рабочего по комплексной уборке и содержанию  
лестничных клеток**

Количество этажей в здании	Виды оборудования на лестничных клетках	Нормы обслуживания, м <sup>2</sup>
От 2 до 5	Оборудование отсутствует	790
	Мусоропровод	620
	Лифт	830
	Лифт и мусоропровод	690
От 6 до 9	Лифт	950
	Лифт и мусоропровод	820
От 10 до 16	Лифт и мусоропровод	1050
От 16 до 21	Лифт и мусоропровод	1180

*Источник:* сост. авторами на основании приказа Госстроя России от 09.12.1999 № 139.

Таким образом, для расчета ставки рабочего по комплексной уборке и содержанию лестничных клеток применяется следующая формула:

$$\text{Ставка специалиста} = \frac{\text{Общ. площадь пом.} \cdot \text{Ставка работника}}{\text{Норма обслуживания, м}^2}, \quad (3)$$

где *Общ. площадь пом.* – общая площадь помещений общего пользования; *Ставка работника* – полноценная ставка работника; *Норма обслуживания* – норма обслуживания, м<sup>2</sup>, в зависимости от этажности и наличия оборудования.

Расчет ставки необходим для второго и третьего этапов, в которых учитываются затраты на спецодежду и средства индивидуальной защиты для рабочих, а также материальные затраты на содержание и текущий ремонт многоквартирных домов.

**2-й этап.** Расчет затрат на специальную одежду и средства индивидуальной защиты, которые предназначены для защиты рабочего от вредных и других воздействий окружающей рабочей среды (приказ Минтруда от 09.12.2014 № 997Н, приказ Госстроя от 09.12.1999 № 139).

Для удобства расчет можно производить по формулам по каждому сотруднику отдельно.

Норма выдачи спецодежды на 1 работника на год прописана в приказе Минтруда от 09.12.2014 № 997Н.

Количество выдачи одежды на сотрудника рассчитывается по формуле

$$\text{Количество} = \frac{\text{Норма выдачи на 1 работника в год}}{\text{Ставка работника}}. \quad (4)$$

Цена за единицу измерения берется в рублях; зачастую осуществляется в пользу бюджетных товаров достойного качества.

Стоимость специальной одежды и средств индивидуальной защиты на год с учетом ставки, руб., рассчитывается по формуле

$$\text{Стоим. на год с уч. ст., руб.} = \frac{\text{Цена за ед. измерения, руб.}}{\text{Количество}}. \quad (5)$$

Стоимость специальной одежды и средств индивидуальной защиты на месяц с учетом ставки, руб., рассчитывается по формуле

$$\text{Стоим. на мес. с уч. ст., руб.} = \frac{\text{Стоим. на месяц с уч. ст., руб.}}{\text{Кол – во дней в году}}. \quad (6)$$

**3-й этап.** Затраты на инвентарь для выполнения различных видов работ для разной категории специалистов.

Необходимо учесть: норму расхода на одного рабочего с учетом его ставки; потребность в материальных ресурсах с учетом площади придомовой территории или площади помещений общего пользования; периодичность выполнения работ; количество работ; цену за единицу измерения.

**4-й этап.** Затраты на материальные ресурсы для выполнения различных видов работ для разной категории специалистов.

Необходимо учесть: норму расхода на одного рабочего с учетом его ставки; потребность в материальных ресурсах с учетом площади придомовой территории или площади помещений общего пользования; периодичность выполнения работ; количество работ; цену за единицу измерения.

**5-й этап.** Расчет тарифа на работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

На данном этапе составляется таблица, где рассчитывается себестоимость обслуживания одного квадратного метра в месяц с учетом затрат на: фонд оплаты труда работника; спецодежду работника; инвентарь для специалиста; материальные ресурсы для выполнения работ специалистом; страховые взносы работника. Для удобства расчёты для каждого работника производятся отдельно. Расчет тарифа на работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД представлен в табл. 6.

Таблица 6

**Расчет тарифа на работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**

Тариф на работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на 1 м <sup>2</sup> жилья		
Для дома с ХВС, канализацией и отоплением		
1	Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту иного общего имущества в МКД	
1.1	Фонд оплаты труда работника, занимающегося определенным видом работ	Штатное расписание организации
1.2	Затраты на спецодежду работника	
1.3	Затраты на инвентарь для специалиста	(процент от ФОТ)
1.4	Затраты на материальные ресурсы для выполнения работ специалистом	(процент от ФОТ)
1.5	Страховые взносы работника	
	Итого:	
	Площадь квартир, м <sup>2</sup>	
	Себестоимость обслуживания одного квадратного метра в месяц	
	Себестоимость обслуживания одного квадратного метра в месяц с учетом управленческих расходов (10% от себестоимости)	
	Тариф на 1 м <sup>2</sup> (рентабельность 10%)	
	Итого:	

Источник: сост. авторами.

Экономически обоснованный тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома является одной из главных задач жилищно-коммунального хозяйства. Для того чтобы тариф за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома покрывал расходы организации, необходимо произвести наценку в виде 10% на себестоимость обслуживания одного квадратного метра в месяц с учетом управленческих расходов. Для того чтобы предприятие получало доходы от деятельности, необходимо произвести дополнительную наценку в 10% для повышения рентабельности оказываемых услуг.

Рассмотрим данные методические указания на многоквартирном доме N, который находится под управлением муниципального унитарного предприятия «XXX». Общие сведения о 5-этажном многоквартирном доме представлены в табл. 7.

Таблица 7

**Рабочая таблица со сведениями о многоквартирном доме N**

Сведения о многоквартирном доме N	
Серия, тип постройки	Панель
Год постройки	1963
Степень фактического износа	40
Количество этажей	5
Наличие подвала	Есть
Наличие цокольного этажа	Нет
Наличие мансарды	Нет
Наличие мезонина	Нет
Количество квартир	80
Площадь:	
общая площадь квартир (жилых помещений)	3557,00
количество лестничных клеток	4

*Источник:* сост. авторами.

Данный дом был введен в эксплуатацию в 1963 г.; его актуальный технический паспорт составлен по состоянию на 18.01.1990 г. Многоквартирный дом 34 года назад имел физический износ в размере 40%. Согласно протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме тариф по адресу: улица N составляет 15 руб. 51 коп. за 1 м<sup>2</sup> ежемесячно.

Ответственность за выполнение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома по адресу: улица N возложена на: дворника, уборщика

территорий; слесаря-сантехника по текущему обслуживанию и текущему ремонту систем водоснабжения, водоотведения, центрального отопления; электрика по ремонту и обслуживанию электрооборудования; плотника; маляра строительного; столяра строительного; штукатура; рабочего по комплексной уборке и содержанию лестничных клеток.

В многоквартирном доме по улице N тариф за каждый квадратный метр на текущий ремонт и обслуживание общего имущества составляет 15 руб. 51 коп. Этот тариф намного ниже фактических затрат на управление домом.

Наименование работ и услуг, входящих в действующий тариф по данному адресу, представлено в табл. 8.

Таблица 8

### Действующий тариф по обслуживанию многоквартирного дома N

№ п/п	Наименование работ, услуг	Затраты на 1 м <sup>2</sup> , руб.
1	Содержание общего имущества МКД	
1.1	Содержание теплового узла	0,75
1.2	Техническое обслуживание коммуникаций	2,76
1.3	Санитарное содержание здания (лестничных клеток)	2,62
1.4	Санитарное содержание придомовой территории	1,8
2	Текущий ремонт общего имущества МКД	
2.1	Текущий ремонт покрытий территории	1,27
2.2	Текущий ремонт общего имущества	4,12
3	Дополнительные работы (услуги) общего имущества МКД	
3.1	Совет МКД	1
3.2	Обеспечение устранения аварий	0,6
	Итого тариф	15,51

Источник: сост. авторами на основании ГИС ЖКХ.

Данный размер платы за услуги установили сами собственники жилья на общем собрании согласно ч. 7 ст. 156 ЖК. Содержание теплового узла включает в себя ряд важных задач и обязанностей, связанных с обеспечением надлежащего функционирования системы отопления и горячего водоснабжения.

Техническое обслуживание коммуникаций включает в себя ряд важных задач и процедур, связанных с обеспечением надежности и эффективности коммуникационных систем здания. Основные аспекты технического обслуживания коммуникаций: контроль за работоспособностью оборудования и реагирование на аварийные ситуации.

Санитарное содержание здания (лестничных клеток) включает в себя ряд мероприятий, направленных на поддержание чистоты, порядка и безопасности в

общих зонах многоквартирных домов. Санитарное содержание придомовой территории включают в себя мероприятия, направленные на поддержание чистоты, порядка и безопасности на территории, прилегающей к жилым домам. Основные работы по санитарному содержанию придомовой территории: регулярная уборка и вывоз мусора, подметание дорожек, уход за газонами, обрезка кустов, уборка листьев и т.д.; обслуживание зеленых насаждений; обслуживание детских и спортивных площадок; поддержание работоспособности систем освещения, полива, дренажа, а также своевременное устранение аварий и неисправностей; уход за асфальтовыми покрытиями.

Текущий ремонт покрытий территории – это процесс проведения мероприятий по восстановлению или обновлению покрытий на придомовой территории или в других общественных местах.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома представляет собой комплекс мероприятий по восстановлению, обновлению и поддержанию общих элементов и систем.

В тариф многоквартирного дома входит совет МКД – это орган, который представляет, защищает и отстаивает интересы собственников помещений в доме, активно взаимодействует с управляющей компанией, обеспечивает постоянный контроль за исполнением им обязательств по договору управления.

В таблице 9 представлен расчет тарифа на основе методической разработки.

Таблица 9

**Расчет тарифа на основе методической разработки для многоквартирного дома N**

Тариф на работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на 1 м <sup>2</sup> жилья		
Для дома с ХВС, канализацией и отоплением		
Наименование показателя	Сумма в год, руб.	Сумма в месяц, руб.
1. Содержание и текущий ремонт несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и т.п.) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) МКД	51,81	4,32
2. Содержание и текущий ремонт оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД	22,91	1,91
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования МКД	16,66	1,39
4. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома в холодный и теплый периоды года	47,16	3,93

Наименование показателя	Сумма в год, руб.	Сумма в месяц, руб.
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания помещений общего пользования	338,68	28,22
6. Прочие работы (совет МКД)	12,00	1,00
	Итого:	40,77

*Источник:* сост. авторами.

Тариф, рассчитанный нами на основе методической разработки и учёта всех затрат на текущее время, для установки справедливой цены за услуги – выше действующего почти в 2,6 раза; составил 40,77 руб. Наш подход основан на методической разработке, где анализируются все затраты, связанные с предоставлением услуг. Это позволяет нам установить тарифы, которые отражают реальные издержки и обеспечивают устойчивое функционирование нашего предприятия. Цены отражают реальные затраты, необходимые для поддержания качественного уровня предоставляемых услуг [13].

При создании нового тарифа были учтены: фонд оплаты труда сотрудников; затраты на их спецодежду; инвентарь, необходимый для работы; материальные ресурсы и страховые взносы; также была произведена надбавка в виде 10% на себестоимость обслуживания одного квадратного метра в месяц с учетом управленческих расходов. Для того чтобы тариф приносил прибыль компании, была произведена дополнительная надбавка в виде 10%.

### **Заключение**

Разработка подхода к расчету тарифов на содержание и текущий ремонт играет ключевую роль в управлении финансами управляющих компаний, помогает эффективно управлять кредиторской задолженностью и обеспечивать стабильное финансовое состояние. Следует отметить, что установление справедливых и обоснованных тарифов способствует не только снижению долговой нагрузки, но и обеспечивает управляющим компаниям возможность получать адекватную оплату за предоставляемые ими услуги, что в свою очередь способствует повышению качества обслуживания и улучшению условий проживания для жильцов. Увеличение платы за коммунальные услуги, включая все затраты управляющей компании, создает конкурентную среду в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Конкуренция между управляющими компаниями может стимулировать повышение качества услуг, снижение издержек и более эффективное использование ресурсов в жилищно-коммунальной сфере.

**Список источников**

1. Талатунов А.Н., Барабанов А.С. Анализ тарифного регулирования в сфере жилищно-коммунальных хозяйств // Социальное развитие. 2011. № 6 (18). С. 106–118.
2. Мосякина К.Е. Современные проблемы жилищно-коммунального хозяйства // Аллея науки. 2018. Т. 6, № 6 (22). С. 439–444.
3. «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»: Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600.
4. Krylova A.M. Methodological peculiarities of housing and communal services prime cost planning // Real estate: economics, management. 2023. № 2. С. 39–44.
5. Озерова Н.И., Соловьева Т.Е., Чубаркина И.Ю. Современное состояние жилищного фонда в российской федерации и перспективы его развития // Экономика и предпринимательство. 2018. № 4 (93). С. 908–913.
6. Плеслов Н.И. Социально-экономические тенденции современного этапа государственной жилищной политики // Экономика и предпринимательство. 2018. № 6 (95). С. 121–125.
7. Туаршева Б.Ю. К вопросу о тарифной политике в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Экономический вестник Ростовского государственного университета. 2008. № 4-3. С. 156–158.
8. Клюев В.Д., Зайцев Д.А., Жуков В.В. К вопросу о планировании текущего ремонта зданий и сооружений // Нормирование и оплата труда в строительстве. 2019. № 3. С. 5–9.
9. Терешина В.В. Формирование ценовой политики на рынке жилищно-коммунальных услуг // Менеджмент и маркетинг: опыт и проблемы: сб. науч. тр. 2012. С. 283–286.
10. Тарифная политика в Российской Федерации в отраслях коммунальной сферы: приоритеты, проблемы, перспектива: докл. к XXIV Ясинской (Апрельской) Междунар. науч. конф. по проблемам развития экономики и общества / Е.В. Яркин, И.А. Долматов, С.В. Сасим [и др.]. Москва: Изд. дом Высшей школы экономики, 2023. 54 с.
11. Скрипкин О.Б. Теория, практика и перспективы развития коммерческой концессии в ЖКХ // Финансы и статистика. 2013. 240 с.
12. «Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»: приказ Госстроя России от 09.12.99 № 139 // ИПП «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/12119061/>
13. Максимович Л.В., Кубасова К.И. Анализ производственных затрат на предприятиях сферы ЖКХ // Актуальные проблемы и перспективы развития экономики, менеджмента и образования: матер. IV Междунар. науч.-практ. конф. 2017. С. 121–126.

**References**

1. Talatunov A.N., Barabanov A.S. Analysis of tariff regulation in the field of housing and communal services. *Social development*. 2011; 6 (18): 106–118.
2. Mosyakina K.E. Modern problems of housing and communal services. *Alley of Science*. 2018; 6 (6 (22)): 439–444.
3. "On measures to provide citizens of the Russian Federation with affordable and comfortable housing and improve the quality of housing and communal services": Decree of the President of the Russian Federation of 07.05.2012 no. 600.
4. Krylova A.M. Methodological peculiarities of housing and communal services prime cost planning. *Real estate: economics, management*. 2023; (2): 39–44.

5. Ozerova N.I., Solovyova I.E., Chubarkina I.Yu. The current state of the housing stock in the Russian Federation and the prospects for its development. *Economics and entrepreneurship*. 2018; 4 (93): 908–913.
6. Pleslov N.I. Socio-economic trends of the modern stage of state housing policy. *Economics and entrepreneurship*. 2018; 6 (95): 121–125.
7. Tuarsheva B.Yu. On the issue of tariff policy in the field of housing and communal services. *Economic Bulletin of Rostov State University*. 2008; (4-3): 156–158.
8. Klyuev V.D., Zaitsev D.A., Zhukov V.V. On the issue of planning the current repair of buildings and structures. *Rationing and remuneration in construction*. 2019; (3): 5–9.
9. Tereshina V.V. Formation of pricing policy in the housing and communal services market. *Management and marketing: experience and problems: Sat. scientific. tr.* 2012: 283–286.
10. Tariff policy in the Russian Federation in the sectors of the communal sphere: priorities, problems, prospects: report. to XXIV Yasinskaya (April) International. scientific. conf. on the problems of economic and social development / E.V. Yarkin, I.A. Dolmatov, S.V. Sasim [et al.]. Moscow: Ed. House of the Higher School of Economics; 2023. 54 p.
11. Skripkin O.B. Theory, practice and prospects for the development of a commercial concession in housing and communal services. *Finance and statistics*. 2013: 240 p.
12. "On Approval of Recommendations on Labor Rationing for Workers Engaged in Housing Maintenance and Repair": Order of the Gosstroy of Russia dated 09.12.99 no. 139. *IPP "Garant"*. URL: <https://base.garant.ru/12119061/>
13. Maksimovich L.V., Kubasova K.I. Analysis of production costs at enterprises in the field of housing and communal services. *Actual problems and prospects for the development of the economy, management and education: mother. IV International. scientific-practical. conf.* 2017: 121–126.

#### **Информация об авторах:**

**Бубновская Татьяна Викторовна**, канд. экон. наук, доцент, доцент каф. экономики и управления, ФГБОУ ВО «ВВГУ», г. Владивосток, Tatyana.Bubnovskaya@vvsu.ru, orcid.org/0000-0002-4625-5434

**Ослопова Марина Владимировна**, канд. экон. наук, доцент, доцент каф. экономики и управления, ФГБОУ ВО «ВВГУ», г. Владивосток, Marina.Osloпова@vvsu.ru

**Ким Ирина Артуровна**, магистрант, ФГБОУ ВО «ВВГУ», г. Владивосток, Irina.Kim.05@vvsu.ru

EDN: <https://elibrary.ru/YMHPPC>

Дата поступления:  
16.08.2024

Одобрена после рецензирования:  
23.08.2024

Принята к публикации:  
26.08.2024