



Как улучшить качество содержания и обслуживания многоквартирных домов: задачи и пути решения

Санкт-Петербург, КВЦ «Экспофорум» 9 апреля 2025 года

Правила экономически обоснованного ценообразования услуг и работ по Управлению, Содержанию и Ремонту МКД



Александр Геннадьевич Гурылёв

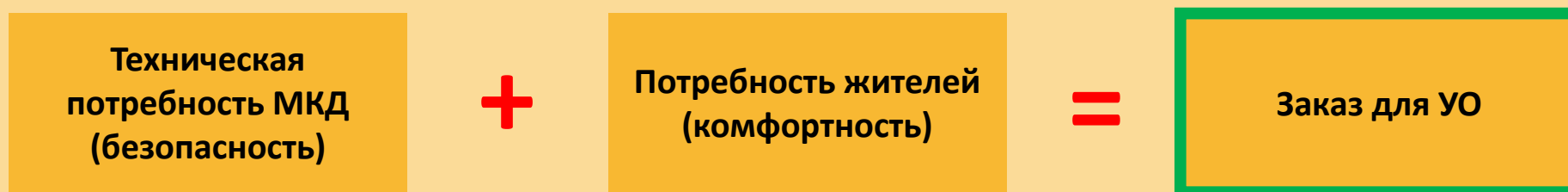
Вице-президент СРО АНП «Национальный Жилищный Конгресс»
Председатель совета директоров консалтинговой компании «Инноватика»

Зачем нужна экономически обоснованная цена договора управления

- **Экономически обоснованная цена** – это расчетная цифра на момент заключение договора с реальными затратами на содержание дома.
- **Только такой подход обеспечивает безопасность**, своевременные ремонты и комфортные условия проживания.
- **Ухудшение состояния домов** - без достаточного финансирования никто не способен выполнять необходимые работы

Принцип расчета экономически обоснованной цены договора управления, содержания и ремонта

1. Определение заказа – что нужно делать Управляющей Организации (УО)

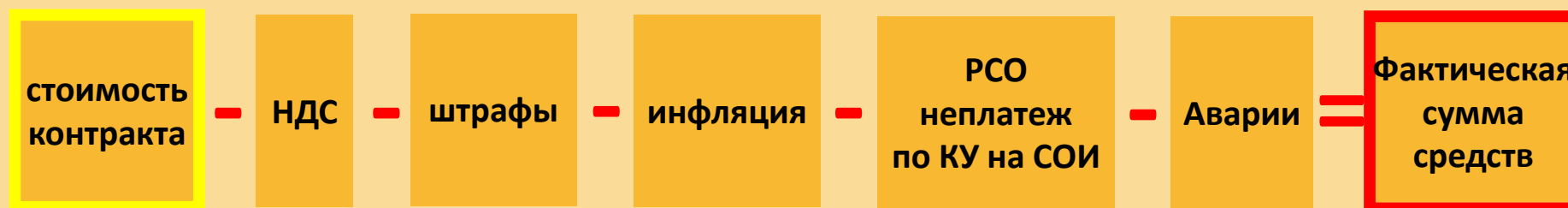


2. Определение стоимости управления, содержания и ремонта



Реальные ресурсы для организации работ

3. Фактические ресурсы Управляющей Организации для производства работ/услуг по Управлению, Содержанию и Ремонту МКД



4. Диспропорция между взаимными

ожиданиями

Заказ для УО – потребность МКД и ожидания жителей

обещаниями

Стоимость контракта

- ?%

возможностями

Фактическая сумма

- 15 / 20%

Неадекватная цена ведёт к снижению безопасности и качества услуг

- **При недостаточном бюджете** управляющие организации вынуждены экономить на всём: материалах, персонале и качестве услуг.
- **Снижается частота и качество** уборки, реже проводятся профилактические ремонты, задерживаются аварийные работы.
- **Ухудшение технического состояния дома**, недовольство жильцов и накопление проблем.
- **Снижение рыночной стоимости** квартиры и дома.

Рост затрат: МРОТ, НДС, фактическая инфляция

- **Цены на материалы** и оборудование для ЖКХ ежегодно растут на 8–11%.
- **НДС не предусмотрен** в договорах Управления – дробление и уход в «тень»
- **МРОТ существенно растёт**, но на цене договора это НЕ отражается
- **Зарплаты работников ЖКХ ниже** средних по экономике, что приводит к массовому уходу квалифицированных кадров – борьба за кадры
- **Дефицит кадров** вызывает необходимость повышать зарплаты сверх предусмотренного бюджета, увеличивая общие расходы на обслуживание.
- **Диспропорция размера пеней** – от 9% – до 21%

Что сделать для адаптации цены договора к окружающей действительности:

- 1. Определение алгоритма действий и финансирования при дефиците средств**
- 2. Определение методики расчета стоимости Содержания МКД**
- 3. Определение методики расчета стоимости Текущего ремонта МКД:**

Без законодательно закреплённой, регулярной индексации цены договора без ОСС, ни Управляющие Организации, ни кто либо другой не могут стабильно обеспечивать полноценный уровень обслуживания.

1 Алгоритм действий и финансирования при дефиците средств

Безопасность важнее комфорта

- **Первостепенно** финансируются работы, обеспечивающие безопасность жителей и надежность дома - состояние конструкций и инженерные системы
- **Комфортные улучшения** (косметический ремонт, благоустройство) реализуются только при наличии средств оставшихся после работ по безопасности.
- **Жильцам важно знать не только от Управляющих Организаций, но и от Власти** необходимость выбора между безопасностью и комфортом при недостатке финансирования.

2 **Методика расчета Содержания МКД: человеко-часы, ставки, объемы работ, прибыль, оплата**

- **Стоимость содержания дома рассчитывается на основе нормативов по времени выполнения каждой работы (человеко-часы).**
- **Количество человеко-часов умножается на текущую ставку оплаты труда специалистов и добавляется стоимость необходимых материалов.**

3

Методика расчета Текущего ремонта МКД: использование территориальных расценок (ТЕР)

- **Территориальные расценки (ТЕР)** – официальные нормативы, устанавливающие стоимость единицы ремонтных работ для каждого региона.
- **Применение ТЕР обеспечивает прозрачность** расчета стоимости текущего ремонта, исключая необоснованные завышения цен.
- **Жильцам проще** согласовывать расходы, когда сметы формируются на основе утвержденных региональных нормативов.

Почему экономически обоснованный тариф выгоден жильцам?

- **Обеспечивает** надежную безопасность и комфортное проживание.
- **Предотвращает** крупные аварийные расходы
- **Поддерживает** высокую рыночную стоимость недвижимости.
- **Создает** прозрачные и доверительные отношения между собственниками и управляющими организациями, снижая количество конфликтов.



Александр Геннадьевич Гурылёв

Вице-президент СРО АНП «Национальный Жилищный Конгресс» (г. Москва)

Председатель совета директоров
консалтинговой компании «Инноватика» (г. СПб)

+7 921 725 18 60

