

9 апреля 2025 года

Круглый стол «Как улучшить качество содержания и обслуживания
многоквартирных домов: задачи и пути решения»
г. Санкт-Петербург



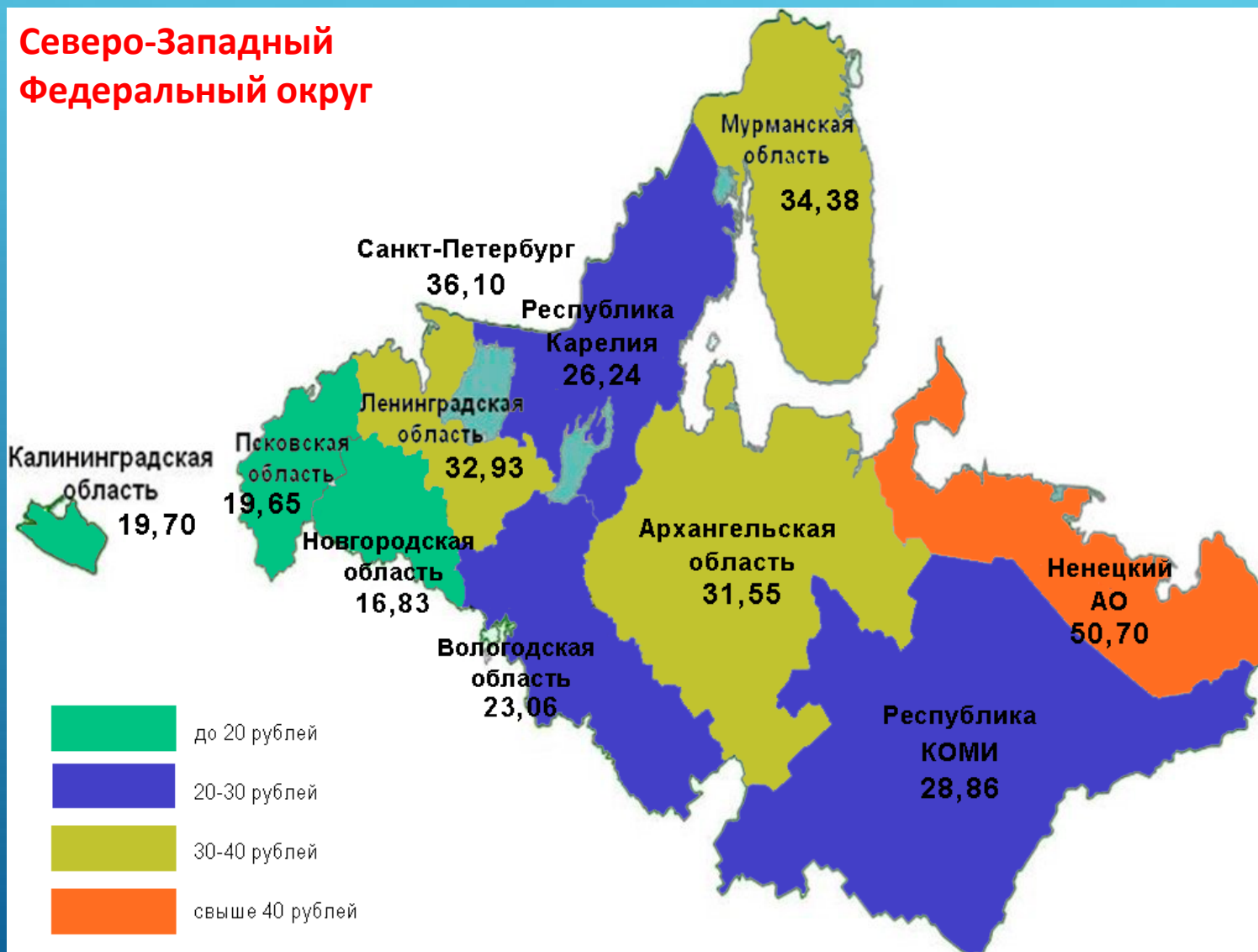
От экономики МКД к экономике управляющих организаций



ХМЕЛЬНИКОВ БОРИС ВАДИМОВИЧ—
Генеральный директор
Научно-исследовательского Центра муниципальной экономики

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (РУБ/М²)

Северо-Западный
Федеральный округ

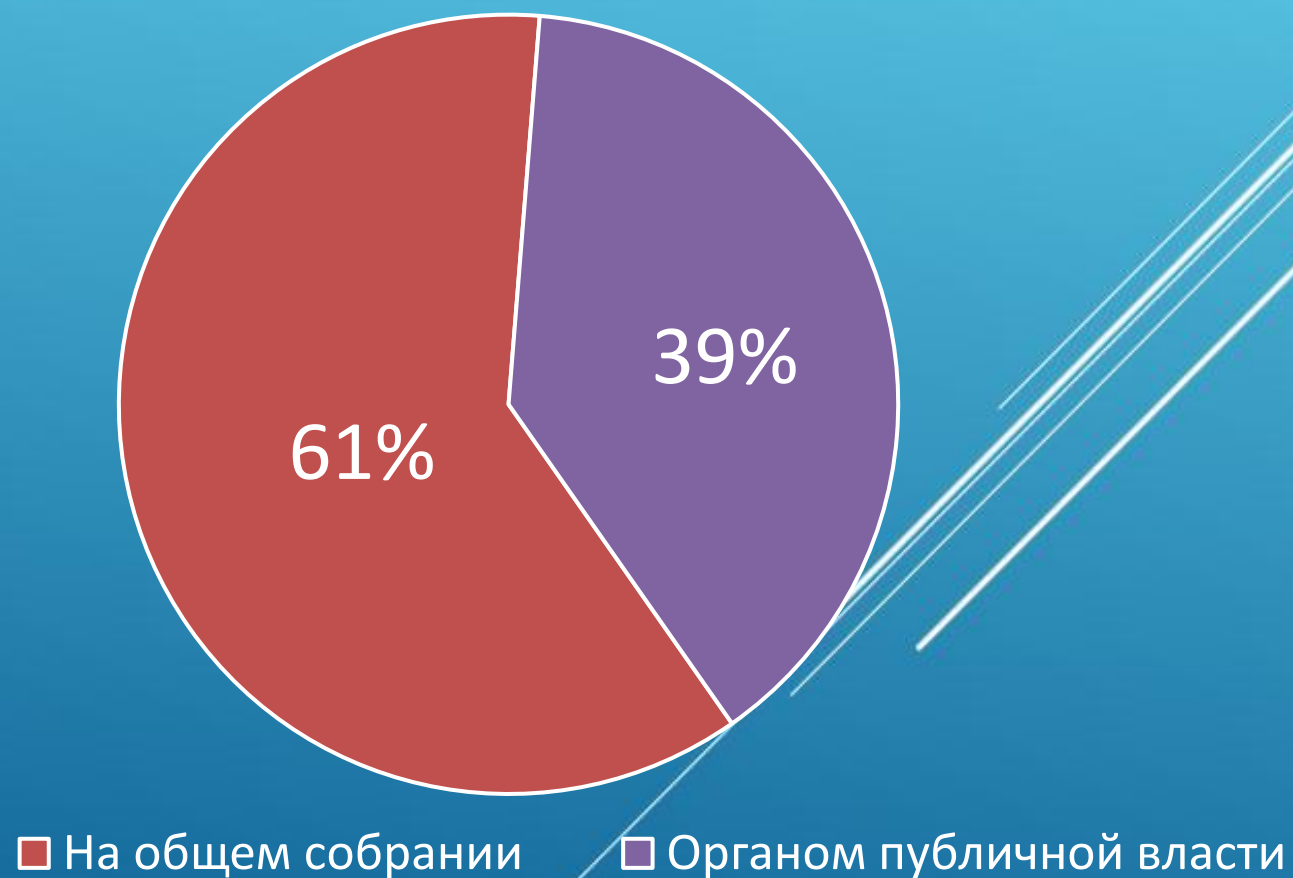


Справочно:

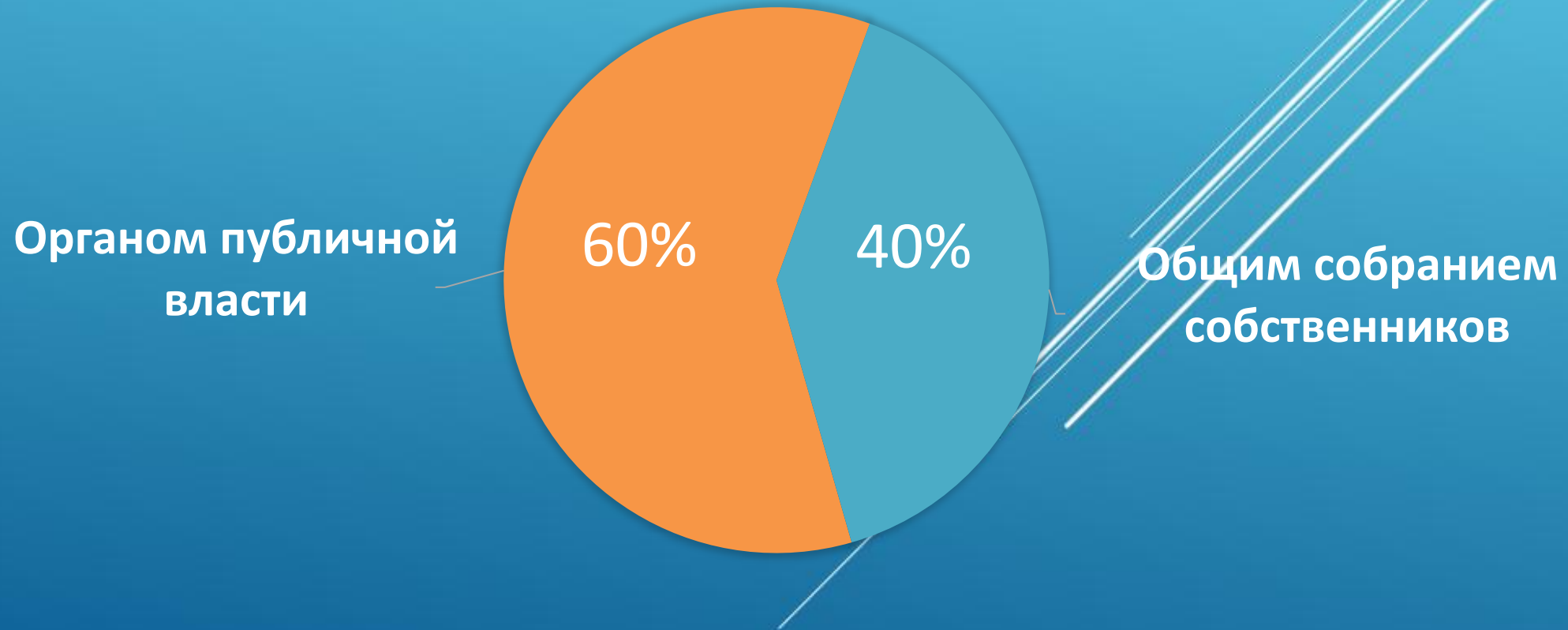
в среднем по Северо-Западному
Федеральному округу
– 31,20 руб/м²,

в среднем по
Российской Федерации
– 28,17 руб/м²

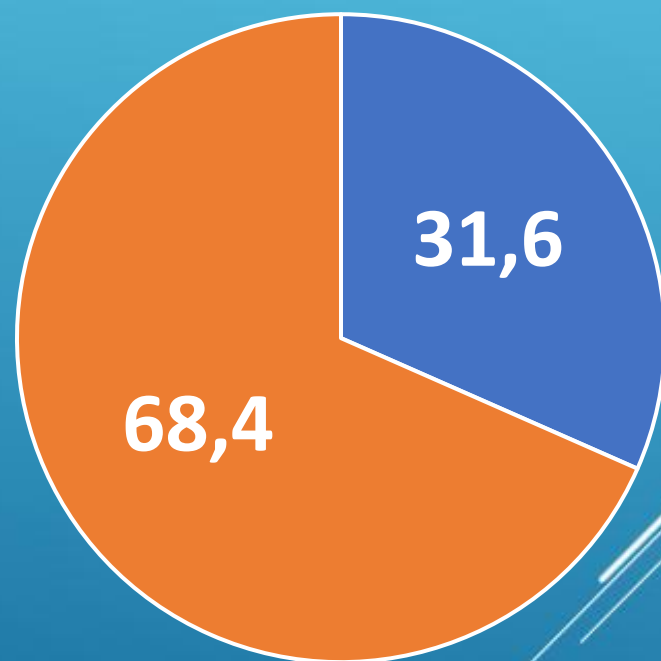
Перечень и периодичность работ в вашем доме установлены?



В Вашем доме размер платы за содержание жилого помещения установлена органом местного самоуправления (в городах федерального значения – органом исполнительной власти) или определена на общем собрании собственников

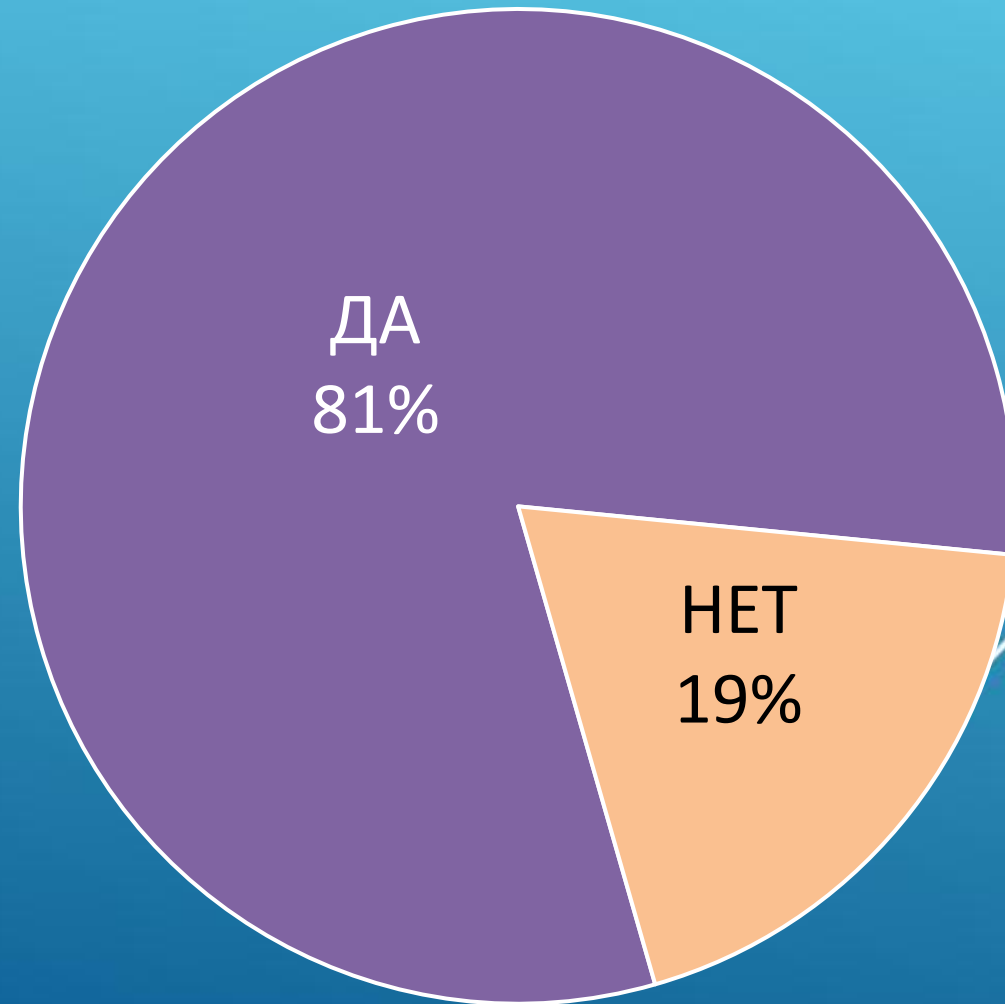


Установлена ли в муниципальном образовании методика расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения?

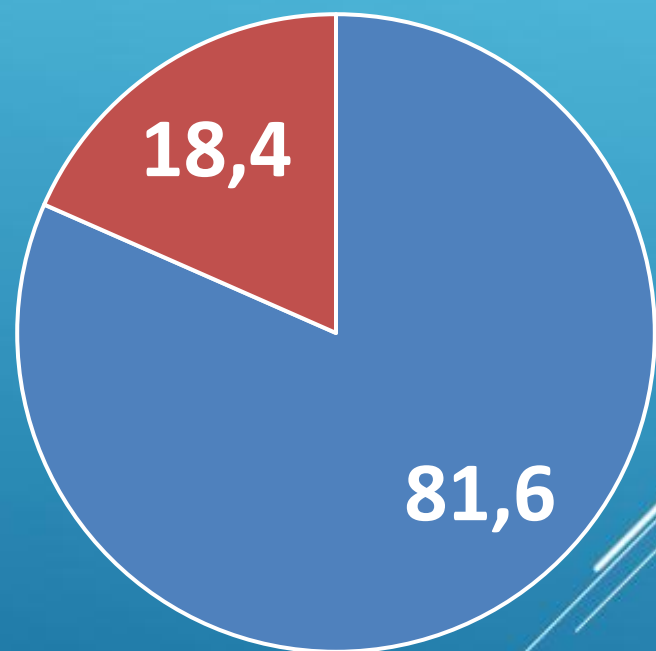


□ Ответ "да" □ Ответ "нет"

Должен ли орган публичной власти устанавливать размер платы, ниже которого собственники, при неизменном перечне и периодичности работ, не смогут устанавливать размер платы на общем собрании собственников?



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"

ЭКОНОМИКА ДОМА – ОСНОВА ЭКОНОМИКИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

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.**

ЭКОНОМИКА МКД строится на:

1

Технической политике, реализованной в виде плана работ по содержанию и ремонту ОИ МКД **НА 3-5 ЛЕТ!**
ДУ НА 3-5 ЛЕТ!!!

2

РАСЧЕТАХ по определению потребности в **ФИНАНСОВЫХ СРЕДСТВАХ** (п. 4 пп. 6 Правил № 416).



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.)

Экономика многоквартирного дома должна зависеть от стандарта эксплуатации

Минимальный перечень должен быть здесь



Работы, обеспечивающие безопасность проживания в доме
(обеспечение безопасности проживания)



Работы, связанные с нормальным жизнеобеспечением дома (75%)

ОШИБКА – сейчас Минимальный перечень здесь



Нормативные требования, базовый стандарт (100%)
(надлежащее содержание)



Работы, необходимые для повышенного комфорта проживания

СТАНДАРТ ЭКСПЛУАТАЦИИ – перечень, состав и периодичность работ, который зависит от финансового состояния собственника МКД

Необходимо изменить подход к минимальному перечню, который не является минимальным с точки зрения безопасности проживания.

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 не менее 5 ЛЕТ.**

Экономика управляющей организации



Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения

1. Федеральный орган исполнительной власти в сфере ЖКХ за время действия ЖК РФ не сумел разработать и установить методические основы формирования платы за содержание жилья.
2. Минстрой России в 2018 году выпустил псевдометодику (приказ Минстроя России от 06.04.2018 №213/пр).
3. Правовой статус псевдометодики (настоящие Методические рекомендации **НЕ ЯВЛЯЮТСЯ обязательными** к применению органами местного самоуправления при установлении размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также при определении предельных индексов изменения размера такой платы).

Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения

Приказ Минстроя 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)

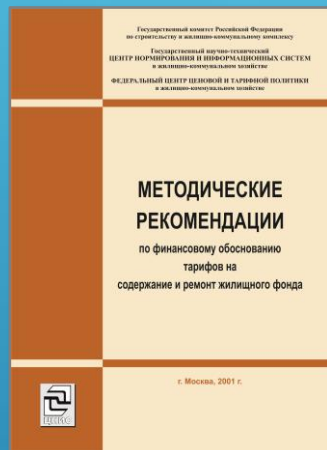
ПРОБЛЕМЫ:

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?

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**

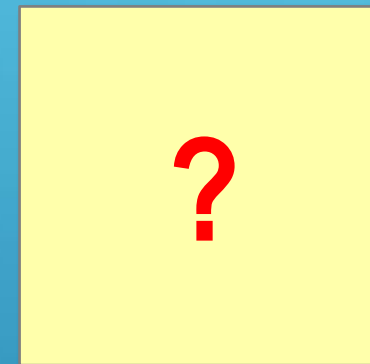
В настоящее время ЖК РФ



Разработана Центром муниципальной
экономики в 2006 году.

В 2023 году вышел 6 выпуск с перечнем,
составом и периодичностью работ

**для УО, ТСЖ, ОМС,
Советов МКД**



Приказ Минстроя России от 06.04.2018
№213/пр

Для ОМС

Стандарт эксплуатации

Определяется с учетом установленных требований:

В законодательстве и нормативных правовых актов (стандарты, техрегламенты, своды правил и т.д.)

Инструкции по эксплуатации МКД

Инструкции по содержанию оборудования и элементов МКД

СИСТЕМА НОРМ И НОРМАТИВОВ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ
Управление эксплуатацией жилого фонда

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПЛАТЫ
ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
(выпуск 5)

Приложение 1

Примерный перечень, состав и периодичность выполнения работ и услуг
по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме¹⁰

№ п/п	Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Состав работ	Периодичность выполнения работ	Обоснование
1	2	3	4	5
1.	КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ			
1.1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов			
1.1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории layout здания проектным параметрам. Проверка технического состояния надземных частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, коррозии арматуры, растрескивания, трещин, выщелачивания, отслоения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; повреждения гнилого и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбоватыми или свайными деревянными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и постановочно-эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. Определение и документальное фиксирование температуры вечноммерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечноммерзлых грунтов.		2 раза в год	П.13(1) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491
1.1.2.	Устранение выявленных нарушений	Устранение повреждений каменных фундаментов: разборка негодной части фундамента. Заготовка и установка при необходимости дублерных балок. Пробивка отверстий и заделка их кирпичами. Кладка фундаментов из кирпичей с перевязкой со старой кладкой. Устройство горизонтальной изоляции рулонными материалами в два слоя. Сверление отверстий в фундаменте с установкой трубок. Заделка зазоров между трубками и поверхностью кладки цементным раствором. Нанесение раствора через трубки в кладку фундамента с загрузкой смеси и растопкой раствора.	По мере необходимости	Дефектные ведомости

¹⁰ В случае, если определенные виды работ по содержанию и текущему ремонту выполняются в отношении нескольких элементов общего имущества, то они отражаются в одном из разделов, содержащих перечень таких работ (например, п.1.1.). По остальным элементам общего имущества указываются ссылки на соответствующие разделы, где эти работы содержатся.

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

Калужская область
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ОБНИНСКА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.05.2024 № 1286-п

«О внесении изменений в постановление Администрации города от 28.03.2018 №500-п».

«Об установлении размера 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 на территории муниципального образования «Город Обнинск», не принявших на общем собрании собственников решение об ее установлении».

В соответствии ч.1, ч.4 ст. 154, ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, ч. 9 ст. 12, ст. 20 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным Законом от 03.08.2018 № 303-ФЗ (ред. от 30.10.2018) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах», Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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», Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»), Уставом МО «Город Обнинск», Порядком установления тарифов на услуги муниципальных организаций муниципального образования «Город Обнинск», утвержденным Решением Обнинского городского Собрания городского округа «Город Обнинск» от 22.01.2009 № 07-69, отчетом ЗАО «Центр муниципальной экономики» по оказанию услуги по расчету (актуализации) размеров плат за содержание жилого помещения в многоквартирных домах г. Обнинска в уровне цен 2023 г., решением Обнинского городского Собрания городского округа «Город Обнинск» от 23.04.2024 № 08-53 и письмом прокуратуры города Обнинска от 11.04.2024 № 7-13-2024/1099-24-20290006.

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Изложить Приложение к Постановлению Администрации города от 28.03.2018 № 500-п «Об установлении размера 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 на территории муниципального образования «Город Обнинск», не принявших на общем собрании собственников решение об ее установлении» (далее-Постановление) в новой редакции.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города по вопросам городского хозяйства И.В. Раудуве.
3. Настоящее постановление вступает в силу после официального опубликования.

Глава Администрации города Т.Н. Леонова

Размер платы за содержание 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 на территории МО «Город Обнинск», не принявших на общем собрании собственников решение об ее установлении.

№ п/п	Адрес МКД	Размер платы за содержание жилого помещения, руб. за 1 кв. м.м общей площади	
		Содержание общего имущества, включая лифт	Содержание общего имущества
1	Ул. Аксенова, д.4		30,74
2	Ул. Аксенова, д.6		32,36
3	Ул. Аксенова, д.7		32,05
4	Ул. Аксенова, д.9	36,47	
5	Ул. Аксенова, д.10	41,74	
6	Ул. Аксенова, д.11	37,79	
-----	-----	-----	-----
551	Ул. Левитана, д. 6	48,25	
552	Ул. Славского, д. 12	49,80	

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

Методы определения платы за содержание общего имущества

Ресурсный (нормативный) метод

Метод аналогов

Метод индексации

УСЛОВИЕ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ.

В зависимости от того, какие есть данные, тот метод и применяется.

Наличие разработанных норм и
нормативов трудовых,
материальных
и финансовых ресурсов

Отсутствие разработанных норм
и нормативов трудовых,
материальных и финансовых
ресурсов

Наличие разработанных единичных
стоимостей обязательных
и дополнительных работ
и услуг

Калькулирование (расчет)
ресурсов (затрат)
в прогнозных ценах
и тарифах

Применение стоимости выполнения
работ и услуг по аналогичным
объектам в сопоставимых условиях

Применение индекса, учитывающего
инфляционные изменения стоимости

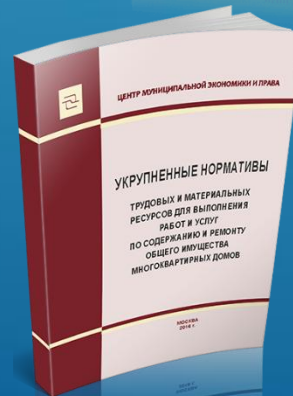
Система норм и нормативов – основа экономики МКД и управляющих организаций

Методические основы
формирования платы

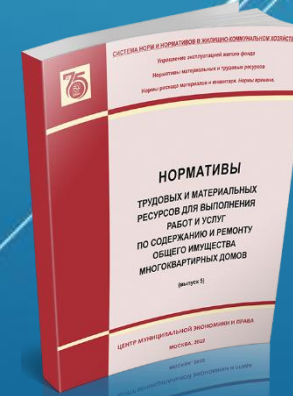
Нормы трудовых
ресурсов

Нормы материальных
ресурсов

Нормы финансовых
ресурсов



+



ОТС в ЖКХ – основной документ социального партнерства

1. **Обязательность выполнения** коллективных договоров, **соглашений**, а также ответственность сторон, их представителей за невыполнение по их вине колдоговоров, соглашений являются одними из основных принципов социального партнерства (ст.24 ТК РФ).

2. **Соглашение является правовым актом** (ст.45 ТК РФ). Определение ВС РФ от 13.03.2023 № 32-КГПР22-9-К1: «и по смыслу изложенных норм ТК РФ, **регулирует трудовые отношения наравне с Трудовым Кодексом»!!!**

Правовой акт – официальный письменный документ, имеющий обязательную силу.

3. **Соглашение является обязательным к применению при заключении коллективных договоров, региональных отраслевых соглашений и индивидуальных трудовых договоров для организаций, на которые оно распространяется.**

4. **Коллективные договоры и локальные нормативные акты в организациях не могут включать в себя условия, ухудшающие положение работников по сравнению с условиями, предусмотренными ОТС (ТК РФ).**

В случае отсутствия в организации коллективного договора ФОТС имеет прямое действие. (п.1.12 ФОТС 2023-2025).

Тарифная сетка для организаций, занятых содержанием и ремонтом МКД

	РАЗРЯДЫ					
	I	II	III	IV	V	VI
Часовые тарифные ставки для рабочих, занятых на строительно-монтажных и ремонтно-строительных работах (в копейках)	59	64	70	79	91	106
	Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 05.12.1986 № 505					
Тарифные коэффициенты	1	1,085	1,186	1,339	1,542	1,797
Месячная тарифная ставка на 01.01.2025, руб по ФОТС	22440	24347	26614	30047	34602	40325

Какая зарплата должна быть у дворника по ФОТС?

с 01.01.2025

$22\,440 (1+0,5+0,33+0,15) = 44\,431$ руб.



Опыт Центра муниципальной экономики по расчету стоимости (платы) за содержание жилья

<https://cnis.ru/?id=portfolio>



Онлайн-сервис для расчета платы за содержание и ремонт жилых помещений

Уникальный интернет-сервис «МКД-расчет»

Для определения стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и установлению
цены договора управления МКД

ПОЛНОТА ИНФОРМАЦИИ

Полная база нормативов трудовых и материальных ресурсов из сборников, разработанных ЦНИС и цены из Сборника средних сметных цен (ФЦЦС), корректирующие коэффициенты по субъектам РФ.

АКТУАЛЬНОСТЬ

Содержит около 3000 работ и соответствует Минимальному перечню (Постановления Правительства РФ от 03.04.13 № 290 и от 14.05.13 № 410). Набор работ постоянно пополняется и уточняется.

ГИБКОСТЬ

Стоимости в ценах текущего года для каждого субъекта РФ, но можно вводить «свои» цены на материалы, ставки рабочих, налогов, прибыли и других расходов и отчислений.

ПОДСТРОЙКА «ПОД СЕБЯ»

Выгрузка готовых смет в Excel для дальнейшей работы и сохранения. Можно создавать свои шаблоны.

Бесплатный демонстрационный
режим на сайте
WWW.CNIS.RU

ЭКОНОМИЯ ВРЕМЕНИ И СИЛ

Система шаблонов смет позволяет создавать типовые объемные сметы. Возможность объединения нескольких смет в одну смету с расчетом общих итогов по стоимостям и ресурсам.

НАГЛЯДНОСТЬ И ОБОСНОВАНИЕ ПЕРЕД СОБСТВЕННИКАМИ

Отслеживание стоимости каждой работы на кв.м площади.

ОПЕРАТИВНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ

Регулярное обновление нормативов, расценок на ресурсы, перечня работ, коэффициентов.

МОБИЛЬНОСТЬ

Сервис не требует дополнительных программ, можно работать через интернет на компьютере/ноутбуке/планшете в любом месте в любое время.



ЦЕНТР МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ

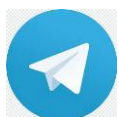


+7 (495) 133-1947



office@cnis.ru

WWW.CNIS.RU



Telegram – канал

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



Группа в Вконтакте

«Центр муниципальной экономики» <https://vk.com/zaosmer>

«Экономика ЖКХ» <https://vk.com/public170690243>