Лукинов В.А.
Маликова И.П.

# Предложения по планированию статей расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД

УДК 332.873



**Лукинов Виталий Александрович –**
д-р экон. наук, профессор, профессор кафедры «Организация строительства и управление недвижимостью», Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ), 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26, osun_kaf@mgsu.ru;



**Маликова Ирина Петровна –**
канд. экон. наук, генеральный директор ООО «Институт управления ЖКХ», 105037, г. Москва, ул. 1-я Парковая, д.7, info@institut-gkh.ru.

Вопросы планирования и установления размера платы за содержание жилого помещения являются актуальными для собственников и нанимателей помещений в МКД. Жилищный кодекс РФ и федеральные законы в сфере ЖКХ определили порядок разработки и установления тарифов на коммунальные услуги и размер платы на содержание, и ремонт общего имущества в МКД. Но в деятельности управляющих компаний (ТСЖ, ЖСК) имеются некоторые погрешности в процессах планирования расходов на управление общим имуществом МКД по отдельным статьям затрат. В основном погрешности в планировании расходов объясняются применением устаревших отдельных положений «Методики планирования, учета и калькулирования себестоимости, услуг ЖКХ (утверждена постановлением Госстроя РФ в 1999г.), а также использованием муниципальных тарифов на содержание жилья, которые рассчитаны на основе усредненных расходов на содержание 1м² жилого помещения по всему жилищному фонду муниципалитете (региона).
В статье даны рекомендации по совершенствованию процессов планирования и подготовки проекта предложения для общего собрания собственников помещений в МКД по размеру платы за содержание жилого помещения.

***Ключевые слова:*** *содержание и ремонт общего имущества в МКД, планирование размера платы за содержание жилого помещения, усредненные статьи расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД, статьи расходов по Единому платежному документу, тарифы на коммунальные услуги, общедомовые нужды, административно-управленческие расходы.*

Жилищным кодексом РФ установлено, что для собственников жилья плата за содержание жилого помещения в МКД определяется на общем собрании собственников помещений в этом доме с учетом предложений управляющей организации (на срок не менее чем один год). Плата на содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений в МКД (по договорам социального найма и договоров найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда) устанавливается органами местного самоуправления (городах федерального значения – органами государственной власти). Муниципальные (региональный) тарифы на ЖКУ, в том числе и плата за содержание жилого помещения, устанавливаются на основе усредненных фактических показателей за прошедший год с учетом повышения цен, расценок, тарифов в сфере ЖКХ. В то же время каждая УК должна самостоятельно проверить расчеты по каждому МКД, чтобы определить (запланировать) размер платы за содержание 1м² жилого помещения.

В большинстве случаев общие собрания не проводятся, поэтому управляющие организации не планируют на предстоящий год размер платы за содержание 1м² жилого помещения, а общему собственников жилья в МКД предлагают размер платы, установленный органами местного самоуправления (органами государственной власти).

Размер платы за содержание 1м² жилого помещения определяется по формуле:

$$P_{П} = \frac{M_{Сои}}{(S_{Ж} + S_{неж})}, \text{ где}$$

$P_{П}$ – размер платы на содержание 1м² общей площади МКД, руб./м²;

$M_{Сои}$ – стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений в МКД за один месяц, тыс. руб. в месяц;

$S_{Ж}$ – общая площадь жилых помещений в МКД (общая площадь всех квартир), тыс. м²;

$S_{НЕЖ}$ – общая площадь нежилых помещений, не являющихся имуществом в МКД, тыс. м² (как правило это нежилые помещения на I этаже МКД, имеющие отдельный вход и индивидуальные приборы учета потребления коммунальных услуг).

Следует отметить, что многие УК не располагают достаточно объективными данными о затратах и информационной базой по каждому МКД для ведения бизнес-процессов по планированию расходов по статьям затрат на содержание общего имущества в каждом МКД, а имеет общие данные по всему обслуживающему жилищному фонду.

Так как на оказание коммунальных услуг, наем жилого помещения тарифы устанавливаются органами местного самоуправления (региона), объектом планирования УК является размер платы для собственников жилья за содержание 1м2 жилого помещения. УК обязаны планировать объемы услуг по 4 статьям, которые имеются в Едином платежном документе (ЕПД).

В ЕПД помимо основной статьи «Содержание и ремонт» (общего имущества в МКД), содержатся еще три отдельных статьи, дополняющих расходы собственника (нанимателя) жилого помещения в МКД на общедомовые нужды:

– ОДН холодная вода;
– ОДН горячая вода;
– электричество на ОДН.

Кроме того, некоторые жилищные управляющие компании (УК) справочно указывают плату за вывоз ТБО, после статьи «Содержание и ремонт».

| Содержание и ремонт общего имущества в МКД – всего, из них: | стоимость, руб. 47,03 | удел. вес, % 100,0 |
|---|---|---|
| I Расходы управляющей компании – всего | 37,08 | 78,8 |
| 1.1 Расходы на содержание административно-управленческого персонала управляющей компании | 7,28 | 15,5 |
| 1.2 Техническое обслуживание и содержание инженерных систем и оборудования | 6,79 | 14,4 |
| 1.3 Проведение технических осмотров и ремонт конструктивных элементов и помещений общего имущества в МКД | 6,19 | 13,2 |
| 1.4 Санитарное содержание подъездов и мест общего пользования в МКД | 6,04 | 12,8 |
| 1.5 Санитарное содержание и благоустройство придомовой территории | 4,42 | 9,4 |
| 1.6 Удаление мусора и убока | 3,69 | 7,8 |
| 1.7 Содержание аварийно-диспетчерской службы | 2,67 | 5,7 |
| II Работы (услуги) выполняемые другими организациями по договорам подряда – всего | 9,95 | 21,2 |
| 2.1 Техническое обслуживание и ремонт лифтов | 3,49 | 7,4 |
| 2.2 Вывоз мусора* | 0,96 | 2,0 |
| 2.3 Обслуживание общедомовых приборов учета, домофона и т.п. | 1,51 | 3,2 |
| 2.4 Проведение энергоаудита и мероприятий по снижению энергозатрат МКД | 0,60 | 1,3 |
| 2.5 Оплата коммунальных услуг по содержанию общего имущества (ОДН) | 2,89 | 6,3 |
| 2.6 Прочие работы (услуги) | 0,5 | 1,0 |

* В настоящее время услуги по вывозу мусора включены в расходы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД. Планируется, что с 01.01.2019г. вывоз мусора и его утилизация будет отдельной коммунальной услугой для собственников и нанимателей жилья и, соответственно, стоимость услуги возрастет в несколько раз (за счет включения в стоимость услуги будущих расходов на утилизацию мусора). Порядок расчета размера платы за вывоз мусора будет изменен: он будет начисляться не с 1м2 жилого помещения, а с одного человека постоянно или временно зарегистрированного в данном помещении из расчета, что один человек в течение года выбрасывает в мусоропровод (контейнер) 400 кг твердых коммунальных отходов (ТКО).

Действующая форма ЕПД в части отражения структуры платы за содержание жилого помещения (общего имущества в МКД) является несовершенной, так как в ней приведены не все существенные расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД/

Главной задачей в деятельности управляющей организации является осуществление надлежащей технической эксплуатации каждого МКД, т.е. обеспечение следующих бизнес-процессов по управлению жилищным фондом:

- оказание коммунальных услуг потребителям (собственникам и нанимателями помещений в МКД);
- санитарное состояние помещений и мест общего пользования, уборку прилегающей территории;
- техническое содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД (а также и капитальный ремонт, но взносы на капитальный ремонт в ЕПД учитываются по отдельной статье, и поэтому в данной статье не являются предметом исследования).

Если проанализировать структуру расходов на содержание жилого помещения по элементам затрат, то можно выделить самые важные затраты, которые отражены в ЕПД. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества а МКД за пользование 1м2 жилья в месяц предлагается классифицировать по следующим укрупненным статьям (структура и стоимость услуг, работ являются примерными для УК Московской области):

Следовательно, с января 2019 года в ЕПД статья «Вывоз и утилизация мусора» станет отдельной важной статьей коммунальных услуг.

По нашему мнению в ЕПД отдельной строкой следует отражать административно-управленческие расходы жилищной организации (ТСЖ, ЖСК), так как их удельный вес самый большой (свыше 15%) по сравнению с другими затратами на содержание и ремонт общего имущества в МКД. Также необходимо отдельно планировать расходы на текущий ремонт инженерных систем, оборудования и элементов помещений общего имущества в МКД. Специалисты управляющей организации (ТСЖ, ЖСК) обязаны ежегодно составлять на основе долгосрочного плана графики проведения планово-предупредительных ремонтов по каждому зданию и рассчитывать расходы, приходящиеся на 1м2 жилья собственников и нанимателей помещений в МКД.

Самой большой и трудноразрешимой проблемой в оплате коммунальных услуг является невозможность определения объемов потребленных энергоресурсов на отопление каждой квартиры и нежилых помещений в МКД из-за вертикальной схемы расположения систем отопления в большинстве зданий. Квартирные и общедомовые приборы учета фиксируют расход электроэнергии, воды и объемы водоотведения в каждой квартире и на общедомовые нужды, но за исключением отопления.

Рекомендуется при проведении капитального ремонта общего имущества в МКД предусмотреть замену действующей вертикальной схемы системы отопления на горизонтальную с одновременной установкой индивидуальных приборов учета теплоносителя. Реализация предложенных мероприятий создаст реальные технические и экономические предпосылки для экономии энергоресурсов в каждом помещении МКД и в целом по всему зданию. Расходы на отопление уменьшатся, как минимум, на 20-30%, что позволит максимум за 5 лет окупить капитальные вложения, связанные с заменой системы отопления.

В ряде зарубежных стран при помощи электронных карточек фиксируется количество пользования лифтом жильцами в каждом подъезде МКД. Затем определяется размер платы за эксплуатацию лифта жильцами каждой квартиры. В итоге, все расходы по эксплуатации лифтов (техническое обслуживание, ремонт и потребление электроэнергии) оплачивают собственники и наниматели помещений в МКД. Если общее собрание

собственников помещений в МКД примет решение об установлении приборов учета в лифте и использовании электронных карточек для регистрации количества поездок на лифте (лифтах), а затем внедрит данную систему пользования лифтом (лифтами), то данная услуга перейдет в разряд обязательных коммунальных услуг.

В итого расходы за эксплуатацию лифта (лифтов) будут четко распределяться между жильцами и перейдут из разряда общедомовых нужд в состав индивидуальных коммунальных услуг.

***Библиографический список***

1. *Жилищный кодекс Российской Федерации.*
2. *Федеральный закон от 03.04.2018 №59-ФЗ «О прямых договорах потребителей с ресурсоснабжающими организациями».*
3. *Федеральный закон от 23.11.2016 №261-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».*
4. *Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 «О предоставлении коммунальных услуг и содержании общедомового имущества в МКД».*
5. *Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 53905-2010 «Энергосбережение. Термины и определения» (утв. Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 9 ноября 2010г. № 350-ст).*
6. *Сервейинг: организация, экспертиза, управление/ Грабовый П.Г., Авилова И.П., Баринов В.Н., Верстина Н.Г., Рыкова М.А., Борисов А.Н, Грызлов В.С., Кириллова А.Н., Кулаков К.Ю., Лукманова И.Г., Коляжный С.А., Казарновский В.А., Лукинов В.А., Овсянникова Т.Ю., Трухина Н.И., Кострикин П.Н., Крыгина А.М., Куракова О.А., Манухина Л.А., Кисель Т.Н. и др. учебник: в 3-х частях//Москва,2016. Том 3 Управленческий модуль в системе сервейинга.*
7. *Грабовый П.Г. Управление городским хозяйством и модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры: учебник/ под общ. ред. проф. П. Г. Грабового. – М.: ИИА «Просветитель» 2015.*
8. *Грабовый П.Г., Лукманова И.Г., Чернышов Л.Н., и др. Энергоснабжение в жилищной и коммунальной сфере: учебник для вузов под общ. ред. Чернышова Л.Н.//Екатеринбург. 2008.*
9. *Грабовый П.Г., Лукманова И.Г., Чернышов Л.Н., Трухина Н.И., Иванова Н.В., Филимонов С.Л., Кириллова А.Н., Семенов В.Н., Грабовый К.П., Кочегаров А.Д., Казаков В.В., Руткаускас Т.К., Новицкий В.Ф., Смолина Л.Ф., Самосудова Н.В., Ашмарин Г.В., Шеина С.Г., Нефедов В.А., Волкова А.Ю. Планирование и контроллинг в жилищной сфере. Учебник для вузов/ Федеральное агентство по образованию, Московский государственный строительный университет (национальный исследовательский университет), Воронежский государственный архитектурно-строительный университет. Воронеж, 2009.*
10. *Сервейинг: организация, экспертиза, управление: практикум в 3 частях / под общ. ред. д-ра экон. наук, проф. П.Г. Грабового; М-во образования и науки Рос. Федерации, Нац. исследоват. Моск. гос. строит. ун-т. Москва: НИУ МГСУ, 2016.*
11. *Симионова Ю.Ф. экономика жилищно-коммунального хозяйства. – Ростов н/Д: ИЦ «Март»,2004.*
12. *Ряховская А.Н., Таги-Заде Ф.Г. Тарифная политика в жилищной сфере/ Жилищное и коммунальное хозяйство.2009.*
13. *Маракушин М.В., Томилов А.Л. Информационная система управления жилищным фондом// Системы управления и информационные технологии: научно-технический журнал. – М., 2007. №1.1 (27).*
14. *Лукинов В.А., Пичугин И.Л. Региональная модель энергоменеджмента/ Недвижимость: экономика, управление. 2013.1.С.73-77.*
15. *Под. общ. ред. Л.Н. Чернышова. Ценообразование в жилищной и коммунальной сфере, Изд.-полиграфический центр Воронежского университета.2009.420с.*
16. *Алексикова Т.В. Развитие методики учета затрат в сфере услуг ЖКХ// Молодой ученый. – 2015. №23.*

## Proposals for the planning of items of expenditure for the maintenance and repair of common property in apartment buildings

Questions of planning and establishing the size of the payment for the maintenance of residential premises are relevant for owners and tenants of premises in apartment buildings. The housing code of the Russian Federation and federal laws in the housing and utilities sector have determined the procedure for developing and setting utility rates and the amount of maintenance and repair of common property in apartment buildings. homes. But there are some inaccuracies in the activities of management companies in the process of planning expenditures on the management of common property of apartment buildings for individual cost items. Basically, errors in planning expenses are explained by the use of outdated individual provisions "Methods of planning, accounting and costing, housing and communal services (approved by a resolution of the RF Gosstroy in 1999), as well as the use of municipal housing maintenance tariffs calculated on the basis of averaged maintenance costs of 1m2 housing throughout the municipality (region) housing stock.

The article provides recommendations for improving the planning process and preparing a draft proposal for the general meeting of owners of premises in apartment buildings on the size of the payment for the maintenance of residential premises.

***Key words:*** *maintenance and repair of common property in apartment buildings, planning the size of fees for maintaining residential premises, averaged items of expenses for maintaining and repairing common property in apartment buildings, expenditure items for the Unified Payment Document, utility rates, general housekeeping expenses, administrative and management expenses.*

**References**

1. *Zhilishchnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii [Housing Code of the Russian Federation].*
2. *Federal'nyy zakon ot 03.04.2018 N 59-FZ «O pryamykh dogovorakh potrebiteley s resursosnabzhayushchimi organizatsiyami» [Federal Law of 03.04.2018 N. 59-FL "On Direct Consumer Contracts with Resourcing Organizations"].*
3. *Federal'nyy zakon ot 23.11.2016 N 261-FZ «Ob energosberezhenii i povyshenii energeticheskoy effektivnosti i o vnesenii izmeneniy v otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossiyskoy Federatsii» [Federal Law of 23.11.2016 N. 261-FL "On Energy Saving and Increasing Energy Efficiency and On Amending Certain Legislative Acts of the Russian Federation"].*
4. *Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 26.12.2016 «O predostavlenii kommunal'nykh uslug i soderzhanii obshchedomovogo imushchestva v MKD» [Decree of the Government of the Russian Federation dated December 26, 2016 "On the provision of public utilities and maintenance of common property in the MKD"].*
5. *Natsional'nyy standart RF GOST R 53905-2010 «Energosberezhenie. Terminy i opredeleniya» [The national stand-*

*ard of the Russian Federation GOST R 53905-2010 "Energy saving. Terms and Definitions"].*

*6. Grabovyy P.G., Avilova I.P., Barinov V.N., Verstina N.G., Rykova M.A., Borisov A.N, Gryzlov V.S., Kirillova A.N., Kulakov K.Yu., Lukmanova I.G., Kolyazhnyy S.A., Kazarnovskiy V.A., Lukinov V.A., Ovsyannikova T.Yu., Trukhina N.I., Kostrikin P.N., Krygina A.M., Kurakova O.A., Manukhina L.A., Kisel' T.N. Serveying: organizatsiya, ekspertiza, upravlenie. Upravlencheskiy modul' v sisteme serveyinga [Survey: organization, expertise, management. Management module in servering system]. 2016, Vol. 3.*

*7. Grabovyy P.G. Upravlenie gorodskim khozyaystvom i modernizatsiya zhilishchno-kommunal'noy infrastruktury [Urban management and modernization of housing and communal infrastructure]. Moscow, IIA «Prosvetitel'» Publ., 2015.*

*8. Grabovyy P.G., Lukmanova I.G., Chernyshov L.N. Energosnabzhenie v zhilishchnoy i kommunal'noy sfere [Energy in the housing and utilities sector]. 2008.*

*9. Grabovyy P.G., Lukmanova I.G., Chernyshov L.N., Trukhina N.I., Ivanova N.V., Filimonov S.L., Kirillova A.N., Semenov V.N., Grabovyy K.P., Kochegarov A.D., Kazakov V.V., Rutkauskas T.K., Novitskiy V.F., Smolina L.F., Samosudova N.V., Ashmarin G.V., Sheina S.G., Nefedov V.A., Volkova A.Yu. Planirovanie i kontrolling v zhilishchnoy sfere [Housing planning and controlling]. MGSU Publ., VGASU Publ., 2009.*

*10. Grabovyy P. G. Serveying: organizatsiya, ekspertiza, upravlenie: praktikum [Survey: organization, expertise, management: workshop]. Moscow, NIU MGSU Publ., 2016.*

*11. Simionova Yu.F. ekonomika zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva [housing economy]. ITs «Mart» Publ., 2004.*

*12. Ryakhovskaya A.N., Tagi-Zade F.G. Tarifnaya politika v zhilishchnoy sfere [Tariff policy in the housing sector]. Zhilishchnoe i kommunal'noe khozyaystvo [Housing and utilities]. 2009*

*13. Marakushin M.V., Tomilov A.L. Informatsionnaya sistema upravleniya zhilishchnym fondom [Housing Management Information System]. Sistemy upravleniya i informatsionnye tekhnologii. nauchno-tekhnicheskiy zhurnal [Management systems and information technology. scientific and technical journal]. 2007, no. 1.1 (27).*

*14. Lukinov V.A., Pichugin I.L. Regional'naya model' energomenedzhmenta [Regional Energy Management Model]. Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie [Real Estate: Economics, Management]. 2013, no. 1, pp. 73-77.*

*15. Chernyshova L.N. Tsenoobrazovanie v zhilishchnoy i kommunal'noy sfere [Pricing in the housing and utilities sector]. poligraficheskiy tsentr Voronezhskogo universiteta Publ., 2009, p. 420.*

*16. Aleksikova T.V. Razvitie metodiki ucheta zatrat v sfere uslug ZhKKh [Development of cost accounting in the housing and utilities services sector]. Molodoy uchenyy [Young scientist].*

**About the authors:**

**Lukinov Vitaly Alexandrovich –** Doctor of Economics Sciences, Professor, Professor of Department of Property Construction and Real Estate Management, Moscow State University of Civil Engineering (National Research University) (MGSU), 26 Yaroslavskoe shosse, Moscow, 129337, Russian Federation, osun_kaf@mgsu.ru;

**Malikova Irina Petrovna –** Candidate of Economic Sciences, General Director of Institute of Housing and Utilities Management, 7 1-st Parkovaya ulitsa, 105037, Moscow, Russian Federation, info@institut-gkh.ru.




*Лия Павлова. Москва. Клуб завода Буревестник*