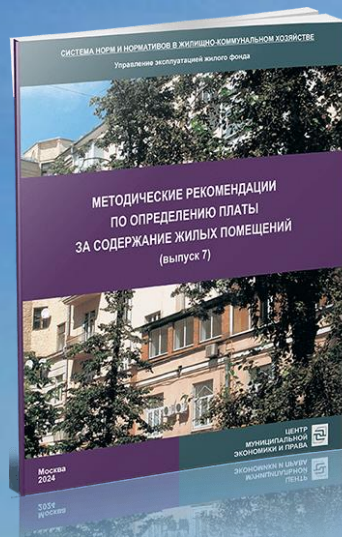


9 октября 2025 года

Конференция Союза городов Центра и Северо-Запада России  
совместно с Институтом экономики города  
«Вопросы городского хозяйства»

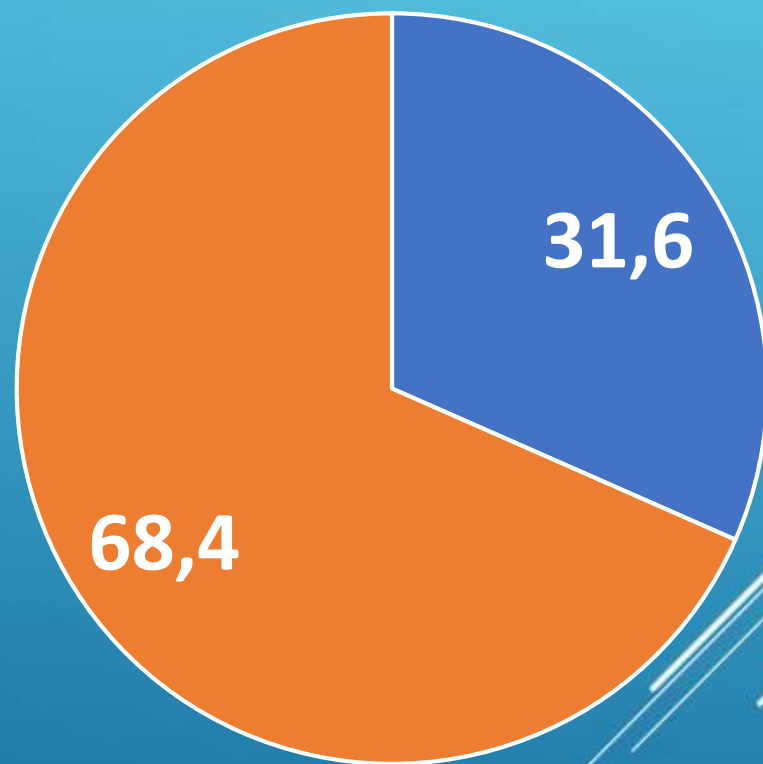


# О подходах к определению тарифа на содержание жилого фонда

**МЕЖЕЦКАЯ ВЕРОНИКА АНАТОЛЬЕВНА—**

**заместитель генерального директора Научно-исследовательского Центра муниципальной экономики, главный редактор журнала «ЖКХэксперт: экономика и право»**

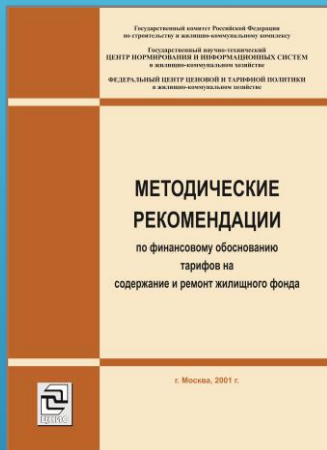
# 1. Установлена ли в муниципальном образовании методика расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения?



□ Ответ "да"    □ Ответ "нет"

# 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**

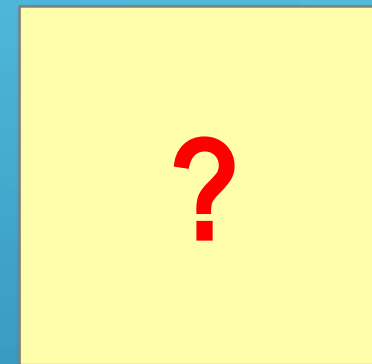
В настоящее время ЖК РФ



Разработана Центром муниципальной экономики в 2006 году.

В 2024 году вышел 7 выпуск с перечнем, составом и периодичностью работ

для УО, ТСЖ, ОМС,  
Советов МКД



Приказ Министра России от 06.04.2018  
№213/пр

**Для ОМС**

# Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения

Приказ Министра 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

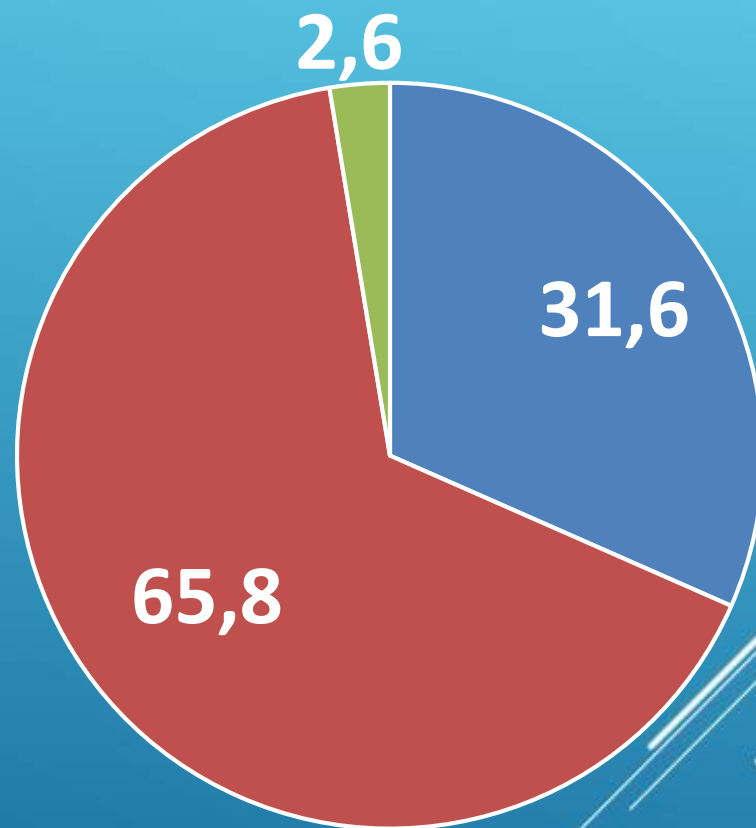
Использование утвержденных на ОСС размеров платы («среднее» по типам МКД)

### 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?**

2. Разработаны ли в муниципальном образовании дифференцированные перечни, составы и периодичности проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов?



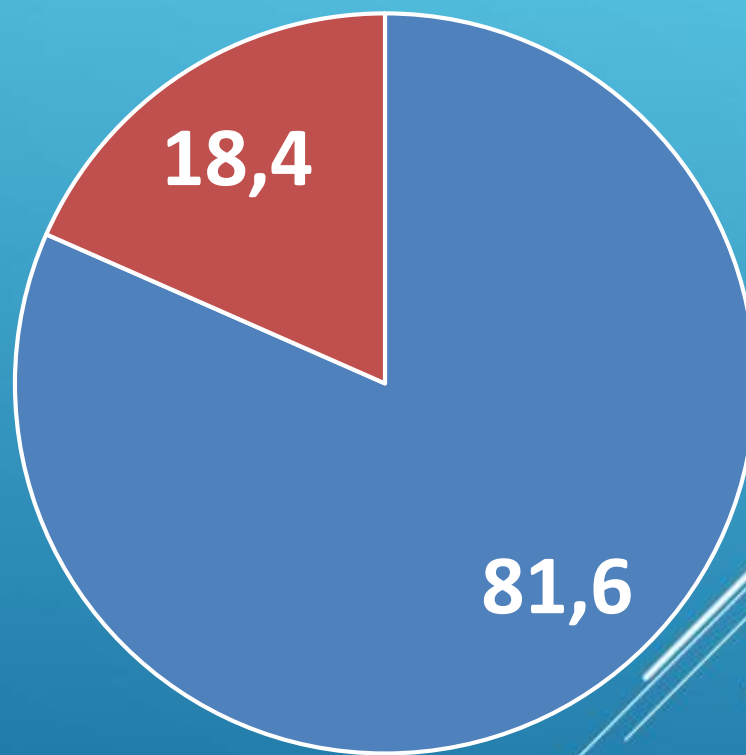
□ Ответ "да"    ■ Ответ "нет"    ■ Отсутствуют данные

# 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. )

3. 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"

# 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**

<b>N п/п</b>	<b>Характеристики многоквартирных жилых домов (количество лифтов)</b>	<b>Размер платы, руб./кв. м с НДС</b>
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**

<b>N п/п</b>	<b>Наименование общего имущества</b>	<b>Размер платы, руб./кв. м с НДС</b>
3.1	Содержание мусоропроводов	2,65

**Раздел 4. Работы при обслуживании выгребных ям, септиков и уличных туалетов**

<b>N п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Размер платы, руб./кв. м с НДС</b>
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**

<b>N п/п</b>	<b>Наименование общего имущества</b>	<b>Размер платы, руб./кв. м с НДС</b>
5.1	Крышная котельная	7,96
5.2	Индивидуальный тепловой пункт	6,24

**Раздел 6. Управление многоквартирным домом**

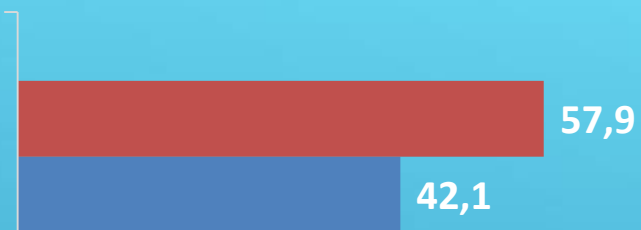
<b>N п/п</b>	<b>Наименование услуги</b>	<b>Размер платы, руб./кв. м с НДС</b>
6.1	Управление многоквартирным домом	3,77

**Размер 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**

№ п/п	Адрес многоквартирного дома	Размер платы за содержание жилого помещения, руб. за 1 кв. м общей площади	
		Содержание общего имущества, включая лифт, вывоз твердых коммунальных отходов	Содержание общего имущества, включая вывоз твердых коммунальных отходов
1	ул. Аксенова, д. 4		24,41/ <b>30,74</b> (20%,3,5год)
2	ул. Аксенова, д. 6		26,65/ <b>32,36</b> (18%,3%)
3	ул. Аксенова, д. 7		26,04/ <b>32,07</b> (18,8%,3,1%)
4	ул. Аксенова, д. 9	28,62/ <b>36,47</b> (27%,4,5%)	
5	ул. Аксенова, д. 10	31,67/ <b>41,74</b> (24%,4%)	
6	ул. Аксенова, д. 11	30,09/ <b>37,79</b> (20,4%,3,4%)	

№ п/п	Адрес многоквартирного дома	Размер платы за содержание жилого помещения, руб. за 1 кв. м общей площади	
		Содержание общего имущества, включая лифт, вывоз твердых коммунальных отходов	Содержание общего имущества, включая вывоз твердых коммунальных отходов
528	ул. Энгельса, д. 17-а		16,84/20,08 (16,1%,2,7%)
529	ул. Энгельса, д. 17-б		16,84/20,10 (16,2%,2,7%)
530	ул. Энгельса, д. 18	27,38/35,77 (23,5%,3,9%)	
531	ул. Энгельса, д. 19	27,25/35,59 (23,4%,3,9%)	
532	ул. Энгельса, д. 19-а		20,19/24,73 (18,4%,3,06%)
533	ул. Энгельса, д. 20	36,70/47,40 (22,6%,3,8%)	
534	ул. Энгельса, д. 21		38,92/47,94 (18,8%,3,1%)
535	ул. Энгельса, д. 23		33,38/41,81 (20,2%,3,4%)
536	ул. Энгельса, д. 24	22,88/29,57 (22,6%,3,8%)	
537	ул. Энгельса, д. 30	28,86/37,74 (23,5%,3,9%)	
538	ул. Энгельса, д. 34	27,71/35,57 (22,1%,3,7%)	
539	ул. Энгельса, д. 36	35,74/44,95 (20,5%,3,4%)	<b>ВСЕГО 544 МКД!</b>

4. а) Установлены ли в муниципальном образовании плата за содержание и ремонт жилого помещения индивидуально для каждого МКД?



4. б) Установлены ли в муниципальном образовании плата за содержание и ремонт жилого помещения дифференцированно для укрупненных групп МКД?



4. в) Установлены ли в муниципальном образовании плата за содержание и ремонт жилого помещения дифференцированно по иным признакам?



4. г) Установленные в муниципальном образовании платы за содержание и ремонт жилого помещения не дифференцированы.



■ Ответ "нет"  
■ Ответ "да"

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

# 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

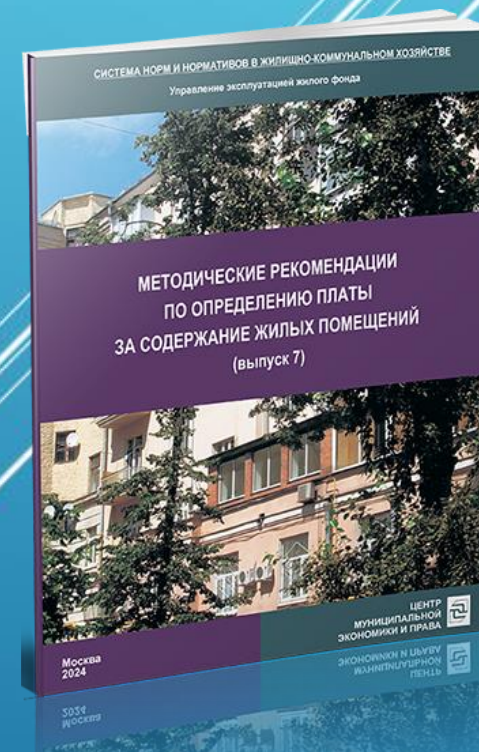
Индивидуальный  
расчет платы по  
каждому МКД

# 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 5 ЛЕТ.**

# Экономически обоснованный размер платы за содержание – основа экономики многоквартирного дома

**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.



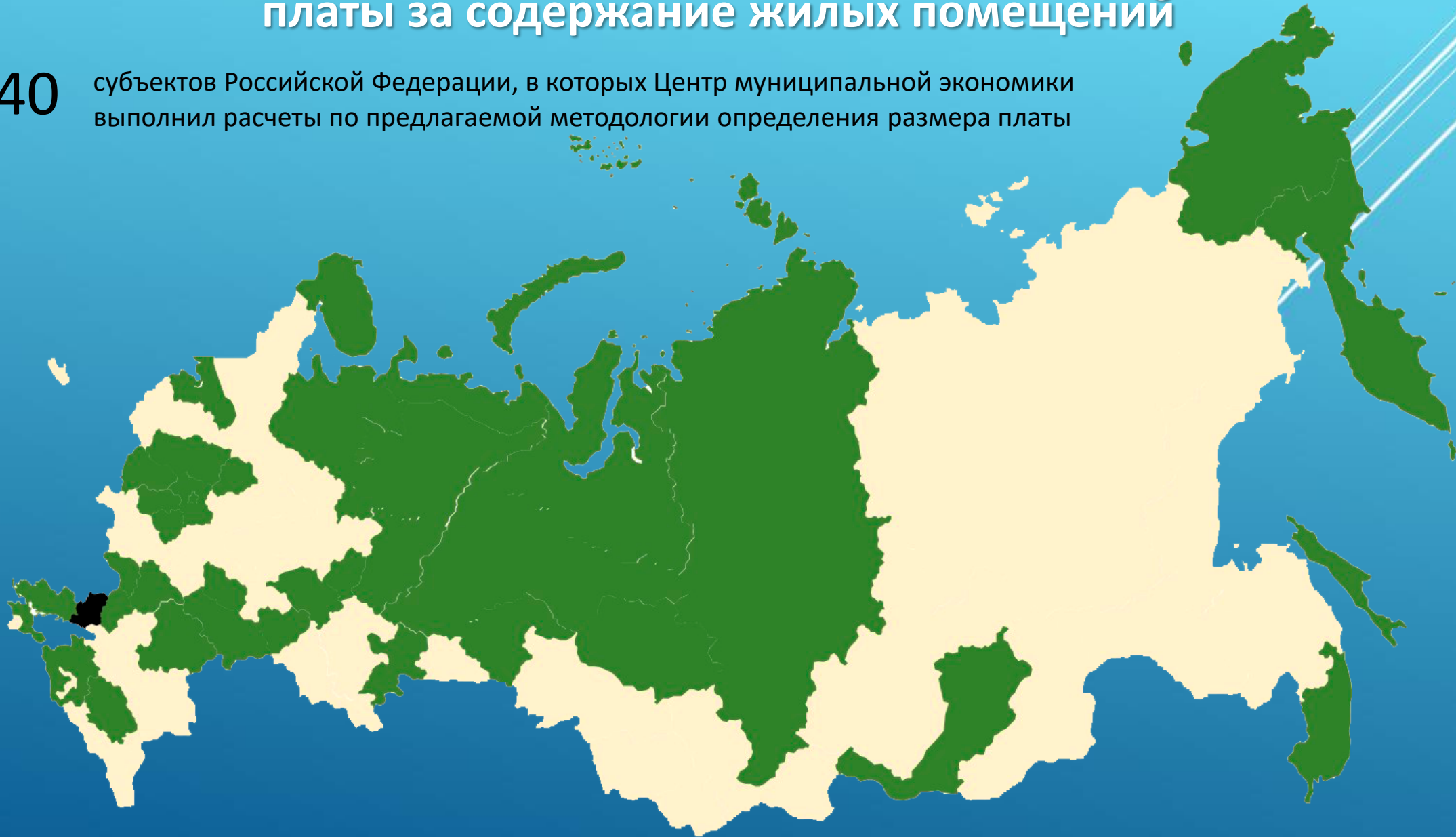
*Как дисциплина описательная наука о муниципальном хозяйстве должна, исходя из эмпирической данности, отобразить в систематическом порядке весь полезный опыт, накопленный человечеством в данном направлении*

*Лев Александрович Велихов  
«Основы городского хозяйства», 1928*

# Апробация методических подходов по определению размеров платы за содержание жилых помещений

40

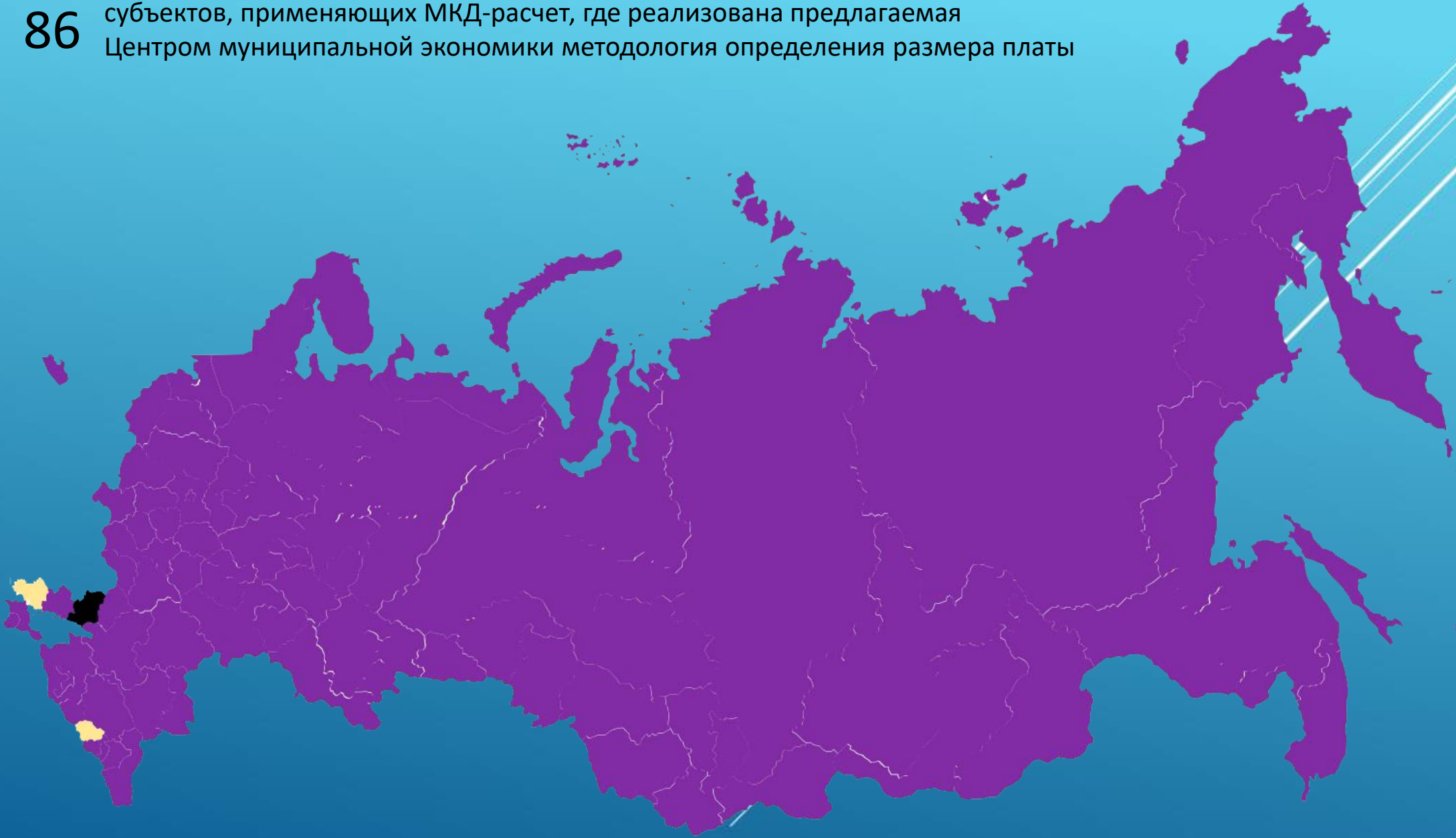
субъектов Российской Федерации, в которых Центр муниципальной экономики выполнил расчеты по предлагаемой методологии определения размера платы





86

субъектов, применяющих МКД-расчет, где реализована предлагаемая Центром муниципальной экономики методология определения размера платы





## ЦЕНТР МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ



**+7 (495) 133-1947**



**[office@cnis.ru](mailto: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>