

---

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

---



НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
СТАНДАРТ  
РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ

**ГОСТ Р**

*(проект, первая  
редакция)*

---

# **УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

**Обоснование финансовых потребностей,  
необходимых для содержания общего имущества  
многоквартирного дома при управлении  
многоквартирным домом управляющей  
организацией**

Настоящий проект стандарта  
не подлежит применению до его утверждения

Москва  
Российский институт стандартизации  
202

## **Предисловие**

1 РАЗРАБОТАН Федеральным государственным бюджетным учреждением «Российским институтом стандартизации» (ФГБУ «РСТ») совместно с Обществом с ограниченной ответственностью «Институт управления ЖКХ»

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 393 «Услуги в области Жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами»

3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от ...№ ...

4 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

*Правила применения настоящего стандарта установлены в статье 26 Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации». Информация об изменениях к настоящему стандарту публикуется в ежегодном (по состоянию на 1 января текущего года) информационном указателе «Национальные стандарты», а официальный текст изменений и поправок — в ежемесячном информационном указателе «Национальные стандарты». В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего стандарта соответствующее уведомление будет опубликовано в ближайшем выпуске ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты». Соответствующая информация, уведомление и тексты размещаются также в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет ([www.rst.gov.ru](http://www.rst.gov.ru))*

© Оформление. ФГБУ «РСТ», 202

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии

## Содержание

Введение	
1 Область применения .....	
2 Нормативные ссылки .....	
3 Термины и определения .....	
4 Общие положения.....	
5 Форма обоснования финансовых потребностей на содержание общего имущества .....	
6 Включение в предложение собственникам информации о видах работ, услуг, по содержанию общего имущества, на выполнение которых обосновываются финансовые потребности.....	
7 Порядок определения финансовых потребностей на содержание общего имущества многоквартирного дома.....	
8 Включение в предложение собственникам информации о финансовом обосновании стоимости работ по текущему ремонту общего имущества.....	
9 Включение в предложение собственникам информации о финансовом обосновании стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом.....	
10 Включение в предложение собственникам информации о размере платы за содержание жилого помещения .....	
11 Согласование с собственниками обоснования финансовых потребностей на содержание общего имущества .....	
12 Обеспечение управляющей организацией исполнения требований о подготовке предложений собственникам .....	
Приложение А (рекомендуемое) Пример предложения управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения.....	
Приложение Б (рекомендуемое) Варианты группировки видов работ, услуг по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома для определения их стоимости .....	
Приложение В (рекомендуемое) Пример плановой калькуляции услуг по комплексной уборке придомовых территорий .....	
Приложение Г (рекомендуемое) Примеры расчета единичной расценки и стоимости по укрупненному виду работ, услуг .....	

**ГОСТ Р**

*(проект, первая редакция)*

Приложение Д (рекомендуемое) Формулы расчета стоимости работ, услуг способом индексации .....

Приложение Е (рекомендуемое) Порядок определения размера финансирования работ по текущему ремонту общего имущества с использованием показателя среднегодовой стоимости ремонтных работ.....

Библиография.....

---

## УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Обоснование финансовых потребностей, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома при управлении многоквартирным домом управляющей организацией

---

Дата введения — 20

### Введение

Настоящий стандарт является основополагающим. Требования настоящего стандарта следует учитывать при применении национальных стандартов, входящих в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».

Применение настоящего стандарта позволяет обеспечить соблюдение установленных жилищным законодательством правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами в части исполнения управляющей организацией обязанностей по представлению собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам содержания общего имущества многоквартирного дома в целях согласования с собственниками размера их расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом соблюдения требований к надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома и условий договора управления, а также в целях обеспечения доступности несения собственниками таких расходов.

### 1 Область применения

Настоящий стандарт распространяется на услуги, выполняемые при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом.

Стандарт предназначен для применения лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, а также собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, в которых выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией.

### 2 Нормативные ссылки

## **ГОСТ Р**

*(проект, первая редакция)*

В настоящем стандарте использованы нормативные ссылки на следующие документы:

ГОСТ Р 56038 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования

ГОСТ Р Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Регулирование органами местного самоуправления организационных требований к определению размера платы за содержание жилого помещения при управлении многоквартирным домом управляющей организацией.

Примечание — При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов в информационной системе общего пользования – на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого стандарта с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого стандарта с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего стандарта в ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный стандарт отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку.

### **3 Термины и определения**

В настоящем стандарте применены термины, принятые по ГОСТ Р 51929, ГОСТ Р 56038, а также следующие термины с соответствующими определениями:

**управляющая организация** – Лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом, в котором собственники выбрали способ управления многоквартирным домом управляющей организацией.

**предложение собственникам** – Представляемое управляющей организацией собственникам предложение о размере расходов собственников на содержание общего имущества многоквартирного дома и размере платы за содержание жилого помещения для его утверждения решением собственников.

**первоначальное предложение собственникам** – Предложение собственникам, представляемое управляющей организацией при заключении договора управления многоквартирным домом.

**последующее предложение собственникам** – Предложение собственникам, представляемое управляющей организацией для изменения размера платы за содержание жилого помещения в период действия договора управления.

**регулируемый размер платы за содержание жилого помещения** – Размер платы за содержание жилого помещения, установленный уполномоченным органом (органом местного самоуправления, а в субъектах Российской Федерации – гг. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

**услуги по управлению многоквартирным домом** – Услуги, оказываемые управляющей организацией собственникам, по управлению многоквартирным домом, предусмотренные стандартами управления многоквартирным домом и договором управления многоквартирным домом.

**работы по текущему ремонту общего имущества** – Работы по текущему (плановому профилактическому) ремонту объектов общего имущества многоквартирного дома.

## ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

### **работы, услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

– Работы, услуги по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**работы, услуги** – Услуги по управлению многоквартирным домом и (или) работы, услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома по их видам, включаемым в перечень работ, услуг

**стоимость работы, услуги** – Стоимость объема работы и (или) услуги, в том числе на установленный период.

**цена работы, услуги** – Стоимость единицы объема работы, услуги.

**укрупненный вид работы, услуги** – Группа работ, услуг, по которой устанавливается цена и (или) стоимость с использованием единого измерителя независимо от объема (количества) и периодичности (графика) выполнения каждой из работ, услуг включенных в такую группу.

**финансовые потребности на содержание общего имущества** – Общий объем финансирования работ, услуг, необходимый для оказания услуг по управлению многоквартирным домом, выполнения работ, оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных перечнем работ, услуг, за исключением объема финансирования расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома.

**способы ценообразования** – Порядок определения цены и (или) стоимости работы, услуги, применяемый управляющей организацией для определения финансовых потребностей на содержание общего имущества.

**расчетная цена** – Цена (стоимость) работы, услуги, определяемая расчетным путем с применением методов ценообразования или расчетной формулы.

**аналогичная цена** – Цена (стоимость) работы, услуги, применяемая в расчетах за выполненные другими исполнителями соответствующие виды работ, услуг в пределах конкурентного рынка выполнения таких работ, оказания таких услуг.

**цена подрячика** – Цена (стоимость) работы, услуги, установленная в договоре, заключенном между управляющей организацией и подрядной организацией или иной специализированной организацией, на выполнение отдельных видов работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного



дома.

**регулируемая цена** – Цена работы, услуги, определяемая исходя из установленного нормативным правовым актом уполномоченного органа регулируемого размера платы за содержание жилого помещения.

#### **4 Общие положения**

4.1 В соответствии с [2] обоснование финансовых потребностей на содержание общего имущества многоквартирного дома включается в стандарты управления многоквартирным домом в части исполнения управляющей организацией функции подготовки предложений собственникам по вопросам содержания общего имущества многоквартирного дома, при осуществлении которой управляющей организации рекомендуется использовать мероприятия, содержащиеся в ГОСТ 56038.

4.2 Обоснование финансовых потребностей на содержание общего имущества многоквартирного дома осуществляется с учетом требований жилищного законодательства, предусмотренных [1] и [3]:

- об обязанности собственников нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома путем внесения платы за содержание жилого помещения, размер которой устанавливается одинаковым для всех собственников в многоквартирном доме;

- о соразмерности размера платы за содержание жилого помещения и расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома утвержденному перечню, объемам и качеству работ, услуг;

- об обязанности собственников утвердить решением собственников перечень работ, услуг и размер их финансирования, а также размер платы за содержание жилого помещения на основании предложений управляющей организации;

- об обязанности управляющей организации предоставить собственникам предложение о размере платы за содержание жилого помещения, в котором должны содержаться расчет такой платы и обоснование такого расчета.

4.3 В случаях необходимости утверждения решением собственников размера платы за содержание жилого помещения обоснование финансовых потребностей на содержание общего имущества осуществляется в целях согласования с собственниками размера их расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом соблюдения требований к надлежащему

## **ГОСТ Р**

*(проект, первая редакция)*

содержанию общего имущества многоквартирного дома и условий договора управления в части соответствующего задания собственников.

4.4 Если по условиям договора управления многоквартирным домом размер платы за со-держание жилого помещения изменяется управляющей организацией в установленном договором управления многоквартирным домом порядке, не предусматривающем утверждение нового размера платы за содержание жилого помещения решением собственников, предоставление управляющей организацией последующих предложений собственникам с обоснованием финансовых потребностей на содержание общего имущества не осуществляется, если иное не будет установлено договором управления многоквартирным домом.

4.5 Под обоснованием финансовых потребностей на содержание общего имущества признается совокупность следующих действий управляющей организации:

- определение (расчет) стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных перечнем (проектом перечня) работ, услуг;

- расчет финансовых потребностей на содержание общего имущества;

- определение общей суммы расходов собственников на содержание общего имущества многоквартирного дома;

- определение размера платы за содержание жилого помещения.

Информацию о проведении управляющей организацией соответствующих расчетов рекомендуется включить в предложение собственникам.

4.6 При подготовке первоначального предложения собственникам, а также последующего предложения собственникам в случаях изменения размера платы за содержание жилого помещения по решению собственников, способы обоснования финансовых потребностей на содержание общего имущества в каждом многоквартирном доме управляющая организация определяет самостоятельно с учетом установленных в договоре управления многоквартирным домом:

- порядка определения и изменения перечня работ, услуг в части включенных в него видов, объемов и периодичности работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома;

- порядка определения стоимости работ, услуг, включаемых в проект перечня работ, услуг или включенных в перечень работ, услуг;

- порядка определения и изменения размера платы за содержание жилого

помещения в период действия договора управления.

4.7 Период, на который управляющая организация рассчитывает финансовые потребности для содержания общего имущества, должен соответствовать периоду действия размера платы за содержание жилого помещения, который согласно [1] не может составлять менее 1 года (12 месяцев).

## **5 Форма обоснования финансовых потребностей на содержание общего имущества**

5.1 Рекомендуемая форма обоснования финансовых потребностей для содержания общего имущества (форма ОФП) многоквартирного дома приведена в приложении А и может применяться управляющей организацией при подготовке первоначального и последующего предложения собственникам о размере платы за содержание жилого помещения, если условиями договора управления предусмотрено изменение размера платы за содержание жилого помещения в порядке его первоначального определения.

5.2 В Разделе I формы ОФП управляющая организация определяет общий размер финансовых потребностей на содержание общего имущества путем суммирования общей стоимости работ, услуг, сгруппированных соответственно структуре платы за содержание жилого помещения в порядке формирования управляющей организацией перечня (проекта перечня) работ, услуг в соответствии с ГОСТ Р 56038.

Финансовые потребности на оказание услуги по управлению многоквартирным домом определяются в случае, если управляющая организация определяет по условиям договора управления многоквартирным домом стоимость таких услуг отдельно от стоимости работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, включенных в перечень (проект перечня) работ, услуг.

В случае, если договор управления заключается (заключен) на период более 1 года и финансирование работ по текущему ремонту общего имущества, запланированных на будущие периоды планируется в периоде, на который управляющая организация представляет предложение собственникам (в целях равномерного финансирования в течение срока действия договора управления всех запланированных работ по текущему ремонту общего имущества), в качестве отдельного направления финансирования рекомендуется дополнительно включить

## **ГОСТ Р**

*(проект, первая редакция)*

строку «целевое финансирование будущего текущего ремонта».

В данном разделе отдельно выделяется размер финансирования работ, услуг за счет доходов от использования общего имущества (при наличии у управляющей организации информации о таких доходах).

Разница между общим размером финансовых потребностей на содержание общего имущества и планируемой суммой доходов от использования общего имущества составляет размер расходов собственников на содержание общего имущества, соразмерно которому подлежит определению для собственников размер платы за содержание жилого помещения.

5.3 Раздел II формы ОФП содержит показатели, применяемые для расчета размера платы за содержание жилого помещения, и размер рассчитанного управляющей организацией с применением таких показателей размера платы за содержание жилого помещения.

В случае, если управляющая организация намерена представить собственникам информацию о распределении размера платы за содержание жилого помещения по каким-либо укрупненным видам работ, услуг, то данный раздел может быть дополнен аналогичным расчетом размера платы по каждому укрупненному виду работ, услуг (например, отдельно может определяться размер платы: за обслуживание лифтов, за содержание придомовой территории, за уборку подъездов, за текущий ремонт, и т.п.).

5.4 Раздел III формы ОФП включается в предложение собственникам в целях представления собственникам информации о порядке определения стоимости отдельных видов работ, услуг, включенных в целевые группы, указанные в разделе I формы ОФП, а также о видах работ, услуг, предусмотренных перечнем (проектом перечня) работ, услуг, соразмерно стоимости которых определяется размер платы за содержание жилого помещения в соответствии с разделом II формы ОФП.

При представлении собственникам информации о стоимости работ, услуг, включенных в перечень (проект перечня) работ, услуг, рекомендуется указать основание определения стоимости работ, услуг, в виде ссылки на источник определения стоимости по каждой работе, услуге. В качестве такого источника указывается, в том числе, локальный акт управляющей организации, если управляющая организация применяет для определения стоимости работ, услуг, включаемых в перечень (проект перечня) работ, услуг, собственно разработанные (или утвержденные) нормы, нормативы, цены, расценки и т.п.

Если стоимость всех работ, услуг, включаемых в раздел III.1 формы ОФП,

определяется с использованием одного источника, целесообразно указать такой источник один раз с исключением соответствующей графы в разделе III.1 формы ОФП.

Информация, включаемая в Раздел III формы ОФП, позволяет обеспечить технико-экономическое обоснование общей суммы финансовых потребностей на содержание общего имущества, включенной в разделе I формы ОФП.

5.5 Раздел IV формы ОФП включается в предложение собственникам в соответствии с [3] в случае, если размер платы за содержание жилого помещения, указанный в предложении собственникам, превышает регулируемый размер платы за содержание жилого помещения для собственников, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

В указанном случае управляющая организация представляет собственникам обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома с указанием периодичности их выполнения.

В отсутствии в таком случае регулируемого размера платы за содержание жилого помещения для аналогичного многоквартирного дома Раздел IV формы ОФП не включается в предложение собственникам.

Информация о невозможности сравнения предложенного управляющей организацией собственникам размера платы за содержание жилого помещения с регулируемым размером платы за содержание жилого помещения должна быть отражена в предложении собственникам.

## **6 Включение в предложение собственникам информации о видах работ, услуг, по содержанию общего имущества, на выполнение которых обосновываются финансовые потребности**

6.1 В целях обоснования финансовых потребностей на содержание общего имущества многоквартирного дома работы, услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, определяемые в соответствии с [3], [4], ГОСТ 56038, могут быть сгруппированы в разделе III формы ОФП в зависимости от применяемых управляющей организацией способов ценообразования на работы, услуги с указанием тех видов работ, услуг, по которым устанавливается стоимость в перечне

## **ГОСТ Р**

*(проект, первая редакция)*

(проекте перечня) работ, услуг.

6.2 Для определения стоимости работ, услуг по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома управляющая организация вправе использовать группировку соответствующих работ, услуг по их укрупненным видам. Состав (перечень) укрупненных видов таких работ, услуг рекомендуется определять соответственно видам работ, услуг, по которым будет производиться приемка работ, услуг в период действия договора управления многоквартирным домом, что создает удобства для управляющей организации и собственников при приемке выполненных управляющей организацией работ, услуг руководствоваться их видами и стоимостью, указанными в перечне работ, услуг.

Варианты группировки видов работ, услуг по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома для определения их стоимости приведены в приложении Б.

В качестве единицы измерения стоимости таких работ, услуг указывается либо измеритель объема такой работы, услуги (площадь лестничных клеток, погонные метры мусоропроводов, площадь придомовой территории, количество лифтов, площадь кровли, количество осмотров и т.п.), либо общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, применяемая в расчет размера платы за содержание жилого помещения – в зависимости от того, какой способ ценообразования использовала управляющая организация для определения стоимости работ, услуг, и соответственно, какой измеритель принимался в расчет стоимости работы, услуги.

6.3 Объем (размер) финансовых потребностей на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома рекомендуется подтверждать путем определения стоимости по каждому виду таких работ, включенному в перечень работ, услуг. Соответственно, по каждому виду работ по текущему ремонту общего имущества должны быть указаны объемы планируемых к ремонту работ.

В качестве измерителя стоимости таких работ должен указываться объект общего имущества, относительно которого планируется выполнить работы, относящиеся к текущему ремонту общего имущества в периоде, на который устанавливается размер платы за содержание жилого помещения.

6.4 Виды работ по текущему ремонту общего имущества могут не указываться в предложении собственникам в случае, если по условиям договора управления

многоквартирным домом объем (размер) финансовых потребностей на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества определяется согласованной с собственниками общей суммой на период определения размера платы за содержание жилого помещения. В таком случае в разделе III формы ОФП рекомендуется привести ссылку на условие договора управления многоквартирным домом о порядке определения видов и объемов работ по текущему ремонту общего имущества в период действия договора управления многоквартирным домом управляющей организацией самостоятельно или по согласованию с уполномоченным лицом в пределах общей суммы финансирования работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, соразмерно которой определен размер платы за содержание жилого помещения на установленный период.

6.5 Если договор управления заключен на период более 1 календарного года, управляющая организация вправе предложить собственникам выполнение отдельных работ по текущему ремонту общего имущества в течение всего срока действия договора управления (в соответствии с [1] – до 5 лет). В указанном случае информация о таких видах работ по текущему ремонту объектов общего имущества включается в предложение собственникам, если управляющей организацией, предлагается включить объем частичного финансирования будущих работ по текущему ремонту общего имущества в расчет платы за содержание жилого помещения на период, указанный в предложении собственникам.

## **7 Порядок определения финансовых потребностей на содержание общего имущества многоквартирного дома**

7.1 Объем финансовых потребностей на содержание общего имущества для каждого многоквартирного дома определяется путем суммирования стоимости работ, услуг, предусмотренных проектом перечня работ, услуг, в случаях, когда управляющая организация готовит первоначальное предложение собственникам, или перечнем работ, услуг – в случаях, когда управляющая организация готовит последующее предложение собственникам.

Стоимость каждой работы, услуги, включаемой в расчет финансовых потребностей на содержание общего имущества должна определяться с учетом применяемой управляющей организацией системы налогообложения доходов управляющей организации.

## ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

7.2 Стоимость работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома рекомендуется определять одним из следующих способов или путем их сочетания:

- способом применения расчетов цены;
- способом применения аналогичной (рыночной) цены;
- способом применения цены подрядчика;
- способом применения регулируемой цены;
- способом индексации;
- иным способом, определяемым управляющей организацией.

Применение каждого из указанных способов ценообразования, а также сочетание указанных способов возможно как при определении стоимости по отдельным видам работ, услуг, так и по укрупненным видам работ, услуг.

7.3 Способы определения стоимости по видам работ, услуг по содержанию общего имущества определяются управляющей организацией самостоятельно исходя из применяемой управляющей организацией политики ценообразования (ценовая политика) на выполняемые ею работы, услуги по содержанию общего имущества.

Выбор управляющей организацией способа ценообразования по всем или отдельным видам работ, услуг осуществляется исходя из следующих целей ценовой политики, определяемых управляющей организацией:

- обеспечение выживаемости управляющей организации;
- завоевание лидерства на рынке услуг по управлению многоквартирными домами по показателям «доля рынка» и (или) «качество работ, услуг»;
- максимизация текущей прибыли;
- расширение объемов услуг на новые типы (категории) многоквартирных домов.

На возможность или необходимость применения управляющей организацией конкретного способа ценообразования могут оказывать влияние следующие факторы:

- ограничение возможного уровня размера платы за содержание жилого помещения для собственников в многоквартирном доме;
- наличие и степень «жесткости» ценовой и неценовой конкуренции;
- наличие аналогичных предложений;
- обеспечение соответствия цены работ, услуг их качеству, уровню дополнительных сервисных услуг, престижу управляющей организации.



Правила применения управляющей организацией конкретных способов ценообразования исходя из указанных и иных целей ценовой политики и влияющих на достижение таких целей факторов рекомендуется устанавливать в локальном акте управляющей организации, который может использоваться для принятия решений в отношении цен на работы, услуги, включаемые в перечень работ, услуг в конкретном многоквартирном доме, находящемся в управлении управляющей организации или принимаемого в управление. Такой локальный акт может быть разработан на долгосрочную перспективу в виде «ценовой стратегии», что позволит определить финансовый и временной резерв для долгосрочного воздействия на конъюнктуру рынка предложений в сфере управления многоквартирными домами.

7.4 При определении стоимости работ, услуг способом применения расчетной цены могут использоваться следующие методы ценообразования:

7.4.1 затратный метод, предусматривающий формирование цен путем суммирования нормативных и (или) фактических затрат управляющей организации, относящихся к выполнению конкретного вида работы, услуги. Номенклатура статей затрат и структура себестоимости работы, услуги определяются экономической службой управляющей организации с учетом применяемой в управляющей организации в соответствии с [5] и [6] учетной политикой бухгалтерского учета хозяйственных операций и налоговой учетной политикой.

Применяемую управляющей организацией номенклатуру статей затрат при определении стоимости работы, услуги затратным методом рекомендуется отразить в плановых калькуляциях (сметах) по каждому виду работ, услуг, по которому цена (стоимость) определяется затратным методом.

Если управляющая организация управляет группой многоквартирных домов, то по одному виду работ, выполняемых в каждом доме, составляется одна калькуляция (смета). Определенная по такой калькуляции (смете) общая стоимость работы, услуги распределяется по многоквартирным домам, находящимся в управлении управляющей организации, пропорционально показателю (измерителю), соответственно которому определяется объем такого вида работы, услуги.

Пример плановой калькуляции услуги по комплексной уборке придомовых территорий приведен в приложении В. По такому примеру стоимость услуги по комплексной уборке придомовой территории в каждом многоквартирном доме определяется пропорционально площади придомовой территории в каждом

## ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

многоквартирном доме.

При применении затратного метода для определения статей затрат могут использоваться положения [7], для определения нормативных затрат могут использоваться положения [8], [9].

7.4.2 метод единичных расценок, при котором стоимость работы, услуги определяется путем произведения цены единицы объема каждого вида работы, услуги (единичная расценка) на объем соответствующей работы, услуги, выполняемой в конкретном многоквартирном доме.

Единичные расценки на работы, услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома могут определяться исходя из централизованно разработанных норм и нормативов трудовых, материальных и финансовых ресурсов, необходимых для выполнения работ и оказания услуг:

- сборников производственных единичных норм и расценок в строительстве (ЕРЕРы, ЕНи-Ры), государственных элементных сметных норм (ГЭСНр), федеральных и территориальных единичных расценок (ТЕР), например [10], [11], [12];

- сборников средних сметных цен на материалы, изделия, конструкции другие ресурсы, применяемые в строительстве, например [13];

- разработанных нормативов трудовых и материальных ресурсов на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, например [14] - [19].

При этом необходимо учитывать, что все централизованно разработанные нормативы, установленные на отраслевом и/или межотраслевом уровнях, носят рекомендательный характер. Такие документы могут быть использованы в качестве основы (ориентира) для определения нормативного количества трудовых, материальных и иных ресурсов и при необходимости могут быть скорректированы с учетом сложившихся организационно-технических, договорных и иных условий управления многоквартирными домами (обслуживания) многоквартирных домов.

Единичные расценки могут быть разработаны по видам работ, услуг непосредственно управляющей организацией, например: рубль на квадратный метр убираемой площади, рубль на погонный метр соответствующих инженерных сетей, рубль на единицу соответствующего оборудования, рубль на квадратный метр площади помещений, и т.д. Управляющая организация может рассчитывать единичные расценки путем определения затратным методом (исходя из анализа фактически сложившихся данных за ряд лет и их динамики, внутренних

производственных норм, полученных на основании фактически сложившихся показателей) общей стоимости по виду работы, услуги, и последующего определения удельной стоимости на единицу объема (например, единичная расценка по услуге комплексной уборки придомовой территории определяется путем деления общей стоимости такой услуги, определенной по калькуляции, на общую площадь придомовой территории по всем домам, находящимся в управлении управляющей организации). Пример определения единичной расценки приведен в приложении В.

7.4.3 метод укрупненных расценок, при применении которого определяется стоимость укрупненного вида работ, услуг путем произведения определенной управляющей организацией цены на измеритель стоимости укрупненного вида работы, услуги (укрупненной расценки) на количество измерителей укрупненного вида работы, услуги. Например, расценка на техническое обслуживание общего имущества, в том числе на непредвиденные работы, может определяться в стоимостном выражении на один квадратный метр общей площади помещений в конкретном многоквартирном доме, в том числе на основании экспертных расчетов в зависимости от технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

Порядок группировки работ, услуг для определения их стоимости методом укрупненных расценок управляющая организация определяет самостоятельно, например:

- путем группировки работ, услуг, выполняемых относительно каждого из элементов общего имущества (содержание фундаментов, подвалов, стен, крыш, лифтов, мусоропроводов, внутридомовых инженерных систем и т.п.). Пример такой группировки работ, услуг приведен в таблице Б.2 Приложения Б;

- путем группировки работ, услуг по их укрупненным видам, определенным [7]. Пример такой группировки работ, услуг приведен в таблице Б.3 Приложения Б;

- путем группировки работ, услуг по укрупненным видам, по каждому из которых определяется размер платы за содержание жилого помещения, включаемый в общий размер платы за содержание жилого помещения, утверждаемый решением собственников. Пример такой группировки работ, услуг приведен в таблице Б.4 Приложения Б.

Метод укрупненных расценок позволяет использовать единичные расценки по тем видам работ, услуг, по которым они установлены, и одновременно - затратный метод по тем видам работ, по которым отсутствуют расценки с последующим

## ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

определением самой управляющей организацией единой укрупненной расценки по укрупненному виду работ, услуг, включенному в перечень (проект перечня) работ, услуг. Такой метод может использоваться как с сохранением для укрупненного вида работ, услуг одного измерителя, по которому установлены расценки по каждому виду работ, услуг, включенному в укрупненный вид работ, услуг, так и с установлением отдельного измерителя для определения расценки по укрупненному виду работ, услуг.

Примеры применения такого метода ценообразования приведены в приложении Г.

7.5 Способ применения расчетной цены позволяет подтвердить (обосновать) определение стоимости работ, услуг экономическим расчетом, который в зависимости от избранного управляющей организацией метода ценообразования может осуществляться самой управляющей организацией или привлекаемой ею специализированной организацией, осуществляющей такие экономические расчеты.

Такие расчеты, проведенные управляющей организацией, могут подтверждаться результатами их проверки уполномоченным органом органа местного самоуправления, если органом местного самоуправления оказывается такая муниципальная услуга в соответствии с нормативным правовым актом органа местного самоуправления и ГОСТ Р.

Преимущества данного способа ценообразования заключаются в том, что цена (стоимость) работы, услуги, определенная расчетным путем, признается экономически обоснованной и, соответственно, трудно оспариваемой.

Недостатками применения данного способа признаются:

- исключение необходимой мобильности цены, т.е. возможного её изменения в условиях конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами;
- трудоемкость сбора информации, используемой при проведении экономических расчетов;
- возможность или необходимость раскрытия информации о затратах управляющей организации собственникам при использовании в расчете стоимости (цены) работы, услуги фактических расходов управляющей организации по видам работ, услуг при применении затратного метода.

7.6 Способ применения аналогичной (рыночной) цены для определения стоимости работ, услуг рекомендуется использовать в случаях, когда собственники не чувствительны к цене и намерены потреблять услуги по стабильным

«справедливым ценам», а также в случае необходимости замены применяемых управляющей организацией низких цен на работы, услуги на рыночные цены, действующие на соответствующей территории и применяемые другими управляющими организациями.

Способ применения аналогичный (рыночной) цены предусматривает как применение конкретно установленной в аналогичных условиях управления многоквартирными домами цены (стоимости) на вид работы, услуги (по отдельному виду или по укрупненному виду работы, услуги), так и возможность определения непосредственно управляющей организацией средне-рыночной цены, для чего управляющая организация использует информацию о ценах (расценках) на аналогичные виды работ, услуг при их выполнении в многоквартирных домах, находящих-ся в управлении других управляющих организаций, в сопоставимых условиях.

В отсутствии информации об аналогичной цене или среднерыночных ценах на аналогичные виды работ, услуг, действующих в определенном регионе, цены на работы, услуги могут определяться на базе обобщённых данных по организациям, осуществляющим аналогичную деятельность в других регионах Российской Федерации с поправкой на местные условия и текущий уровень цен.

Среднерыночная цена определяется путем отнесения суммированной цены на работу, услугу, применяемой исполнителями работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома на определенной территории на количество выявленных на соответствующей территории (в муниципальном образовании, в регионе) таких цен.

Использование управляющей организацией при ценообразовании на работы, услуги по содержанию общего имущества аналогичных (рыночных, среднерыночных) цен имеет следующие преимущества по сравнению с иными способами ценообразования:

- исключаются случаи завышения или занижения применяемых цен в условиях конкурентного рынка услуг по управлению многоквартирными домами;
- исключается трудоемкий и затратный процесс определения цены расчетным способом;
- обеспечивается политика нейтрального ценообразования и быстрого приспособления к конкретной ситуации;

## **ГОСТ Р**

*(проект, первая редакция)*

- возможность применения престижных цен для сегмента рынка услуг по управлению многоквартирными домами с факторами престижности.

7.7. Способ применения цены подрядчика может использоваться управляющими организациями в тех случаях, когда управляющая организация не осуществляет выполнение отдельных или всех работ, услуг по содержанию общего имущества собственными силами, а привлекает к выполнению работ, оказанию услуг подрядные и (или) специализированные организации.

В таком случае, если управляющая организация на момент подготовки предложения собственникам имеет заключенные договоры с подрядными и (или) специализированными организациями или располагает информацией о применяемых ими ценах, то в предложение собственникам может включаться информация о цене работ, услуг, выполнение которых будет осуществлено силами подрядных (специализированных) организаций по согласованной с такими организациями (определяемой такими организациями) цене.

Стоимость работ, услуг, выполняемых подрядными (специализированными) организациями, может определяться как путем суммирования стоимости отдельных работ, услуг, так и путем определения стоимости по укрупненному виду работ, услуг.

Определение стоимости работ, услуг по содержанию общего имущества способом применения цены подрядчика позволяет обеспечить расчет и обоснование соответствующей цены не силами и затратами управляющей организацией, а подрядной организацией.

Определяемая в таком порядке цена (стоимость) работ, услуг признается экономически обоснованной и одновременно рыночной.

7.8. Способ применения регулируемой цены используется управляющими организация-ми при определении стоимости работ, услуг, подлежащих выполнению по заключаемому (заключенному) договору управления многоквартирным домом в случаях, когда договором управления многоквартирным домом предусмотрен порядок применения регулируемого размера платы за содержание жилого помещения, и органом местного управления устанавливается регулируемый размер платы за содержание жилого помещения в централизованном порядке по типам многоквартирных домов в соответствии с ГОСТ Р.

Если нормативным актом уполномоченного органа, которым утвержден регулируемый размер платы за содержание жилого помещения, предусмотрено определение такого размера платы по соответствующему типу многоквартирного

дома по видам работ, услуг, в том числе по укрупненным видам работ, услуг, то управляющая организация определяет стоимость каждой такой работы, услуги (в том числе укрупненного вида работы, услуги), подлежащих выполнению по договору управления, путем следующего произведения:

$$C_i = T_i \times S \times 12 \text{ месяцев}$$

где

$C_i$  – стоимость работы, услуги (укрупненного вида работ, услуг)

$T_i$  – тариф за единицу измерения работы, услуги (укрупненного вида работ, услуг), установленный в нормативном акте.

$S$  – общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Если нормативным актом уполномоченного органа утвержден размер платы за содержание жилого помещения в единой величине (за весь комплекс работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома), то управляющая организация определяет общий размер финансирования работ, услуг, подлежащих выполнению по договору управления без его распределения по стоимости работ, услуг (укрупненных видов работ, услуг), включенных в проект перечня (перечень) работ, услуг:

$$C_{\text{общ.}} = T \times S \times 12 \text{ месяцев}$$

где

$C_{\text{общ.}}$  – общая стоимость всех работ, услуг по содержанию общего имущества, подлежащих выполнению по договору управления.

$T$  – регулируемый размер платы за содержание жилого помещения

$S$  – общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В таком случае стоимость фактически выполненных управляющей организацией работ, услуг в течение срока действия договора управления будет определяться по фактическим затратам управляющей организации, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом.

В случае, если до применения регулируемого размера платы за содержание жилого помещения, установленного в единой величине, включенный в договор управления многоквартирным домом перечень работ, услуг предусматривал определение стоимости включенных в него работ, услуг, то управляющая организация может определить стоимость соответствующих работ, услуг на новый период действия регулируемого размера платы за содержание жилого помещения

## **ГОСТ Р**

*(проект, первая редакция)*

путем распределения общей стоимости всех работ, услуг по содержанию общего имущества, определенной исходя из величины регулируемого размера платы за содержание жилого помещения, пропорционально стоимости каждой работы, услуги (укрупненного вида работ, услуг), указанной в перечне работ, услуг, включенном в договор управления многоквартирным домом.

Использование управляющими организациями способа применения регулируемой цены для определения стоимости работ, услуг позволяет управляющим организациям исключить подготовку обоснования финансовых потребностей на содержание общего имущества много-квартирного дома, и, как правило, соответствует: или цели обеспечения выживаемости управляющей организации, что не предусматривает не только решение задач соответствия цены и качества работ, услуг, но и целям дальнейшего развития деятельности управляющей организации, или цели завоевания лидерства на рынке услуг по управлению многоквартирными домами по показателю «доля рынка».

Кроме того, способ применения регулируемой цены может использоваться управляющей организацией при ценообразовании в многоквартирных домах, в которых потребители имеют ограниченные возможности по несению расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома.

Способ применения регулируемой цены может использоваться управляющей организацией в целях определения минимальных цен на работы, услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, применяемых в границах рынка услуг по управлению многоквартирными домами, в которых может применяться регулируемый размер платы за содержание жилого помещения в установленных жилищным законодательством случаях.

7.9. При применении способа индексации расценка, цена или стоимость работы, услуги, определенная ранее любым способом, увеличивается на установленный в договоре управления многоквартирным домом индекс в целях учета инфляционных изменений при определении стоимости работы, услуги на новый период действия договора управления многоквартирным домом.

Индексирование стоимости возможно в отношении тех работ, услуг, перечни и объемы выполнения которых заранее определены. К таким работам, услугам относятся работы, услуги, имеющие регулярный, повторяющийся из года в год характер (как правило, это услуги, работы по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома, выполняемые



с периодичностью не реже 1 раза в год).

При использовании способа индексации стоимости работ, услуг стоимость подлежащих выполнению в первый и каждый последующий период действия договора управления многоквартирным домом работ, услуг, рассчитанная на дату заключения договора (в ценах на первый год действия договора), является базовой.

По окончании очередного года действия договора управления новая стоимость в каждом последующем периоде действия договорных отношений определяется путем умножения базовой стоимости на установленный для следующего года индекс-дефлятор.

Базовая стоимость, рассчитанная на каждый последующий год действия договора, начиная со второго, является основой (базой) для определения договорной стоимости на следующий период действия договора.

Индексы потребительских цен (индексы инфляции) непосредственно на рынке услуг в сфере управления многоквартирными домами на федеральном уровне не разрабатываются и официально не публикуются. Поскольку деятельность по управлению многоквартирными домами не является регулируемой, то никаких требований законодательства к порядку применения индексации цен в жилищной сфере не установлено. Если управляющая организация формирует стоимость работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме способом индексации, то в качестве соответствующих индексов могут применяться:

- индексы потребительских цен, определяемые Госстатом России – (или в целом по товарам, услугам или по отдельной группе (ЖКХ) или по отдельной группе услуг (ЖКХ));

- прогнозные показатели инфляции официально публикуемые Минэкономразвития России (индексы потребительских цен (ИПЦ), индексы дефляторов и индексы цен производителей по видам экономической деятельности (ИПЦ));

- уровни инфляции, утверждаемые Государственной Думой РФ при формировании федерального бюджета на очередной финансовый год, публикуемые в Законе «О федеральном бюджете»;

- макроэкономические показатели прогноза социально-экономического развития субъекта РФ с учетом особенностей регионального развития;

- индекс, согласованный сторонами договора управления, определенный в

## ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

твердой величине (на каждый или на все годы действия договора управления).

Порядок (либо источник) определения индекса, применяемого в отношении стоимости услуг, работ по содержанию общего имущества, подлежит согласованию с собственниками и отражению в договоре управления многоквартирным домом.

При определении стоимости работ, услуг по содержанию общего имущества на каждый последующий период действия договора, начиная со второго, управляющая организация самостоятельно индексирует базовую стоимость работ, услуг на величину, указанную в договоре. Информация о размере проиндексированной стоимости работ, услуг на соответствующий год действия договора доводится управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном договором.

Формулы расчета стоимости работ, услуг на каждый год действия договора способом индексации приведены в приложении Д.

Применение способа индексации при ценообразовании для управляющей организации имеет следующие преимущества:

- быстрая процедура ценообразования;
- не требуется утверждения изменения ранее определяемых цен и объема финансирования работ, услуг с собственниками;
- не требуется представление собственникам предложения с обоснованием соответствующего объема финансирования работ, услуг;
- возможность формирования цен (стоимости) работ, услуг на длительный период действия договора управления многоквартирным домом.

К недостаткам применения управляющими организациями такого способа ценообразования относится случай применения индексации стоимости работ, услуг относительно изначально заниженной базовой цены таких работ, услуг по сравнению с её экономически обоснованной величиной.

7.10 При подготовке обоснования финансовых потребностей на содержание общего имущества в части определения объема финансирования работ, услуг по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома управляющей организации следует учитывать, что от того, в каком порядке виды, объемы и стоимость таких работ, услуг будут отражены в перечне работ, услуг, включенном в договор управления многоквартирным домом, в таком порядке будет осуществляться приемка выполненных работ, услуг в период действия договора управления и определяться их стоимость при подписании актов

приемки выполненных работ, оказанных услуг.

В этой связи существенным обстоятельством для определения стоимости тех работ, услуг, которые будут включаться в перечень работ, услуг, является фактор признания большинства видов работ, услуг, относящихся к работам, услугам по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома, к работам, услугам абонентского характера.

В целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в соответствии с порядком формирования минимального перечня работ, услуг, установленном [4], работы, услуги периодического характера подлежат выполнению без привязки к их фактическому объему: уборка придомовой территории независимо от погодных условий (в том числе – объема вывезенного снега зимой, убранной листвы осенью, ухода за зелеными насаждениями летом), количество случаев устранения выявленных нарушений и неисправностей в состоянии элементов общего имущества, количество нарушений в работе лифтов и объема восстановительных работ и т.п., а отдельные работы, услуги могут выполняться по требованию потребителя (аварийно-диспетчерское обслуживание). Такие работы рекомендуется в соответствии с [20] выполнять за фиксированную (абонентскую) плату без привязки к конкретному объему работ, услуг и вне зависимости от востребования выполнения отдельных видов работ, услуг потребителями в многоквартирном доме.

В условиях невозможности определения фактических объемов периодически повторяющихся отдельных видов работ, услуг и в целях исключения последующего подтверждения случаев необходимости выполнения отдельных работ, услуг при их приемке рекомендуется в предложение собственникам включить:

- расчеты, подтверждающие стоимость укрупненных видов работ, услуг абонентского характера, только в целях обоснования финансовых потребностей на содержание общего имущества;

- перечень работ, услуг, содержащий виды и стоимость только тех работ, услуг, по которым будет осуществляться приемка работ, услуг, в том числе – укрупненные виды работ, услуг и их стоимость. При этом по укрупненным видам работ, услуг абонентского характера необходимо указать по каждому из составляющих его видов работ, услуг объемы и периодичность их выполнения.

Такой порядок включения в предложение собственникам и в перечень работ,

## **ГОСТ Р**

*(проект, первая редакция)*

услуг информации о стоимости работ, услуг абонентского характера позволит осуществлять приемку выполненных работ, услуг только по их укрупненным видам и по установленной в договоре управления многоквартирным домом по таким видам стоимости.

### **8 Включение в предложение собственникам информации о финансовом обосновании стоимости работ по текущему ремонту общего имущества**

8.1 Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома рекомендуется определять путем произведения объемов и цены, определенной по территориальным сборникам единичных расценок на строительные и специальные строительные работы (ТЕ-Рам), с учетом установленных в СНиП сроков по таким видам работ.

8.2 При выполнении управляющей организацией работ по текущему ремонту общего имущества с привлечением подрядных и (или) специализированных организаций, стоимость по соответствующим видам работ по текущему ремонту общего имущества может определяться способом применения цены подрядчика.

При выполнении управляющей организацией работ по текущему ремонту общего имущества собственными силами стоимость соответствующих работ может определяться путем составления сметного расчета, в т.ч. с учетом фактически сложившихся затрат управляющей организации на выполнение аналогичных работ.

8.3 При включении в предложение собственникам информации о конкретных видах работ по текущему ремонту общего имущества индексный способ определения стоимости работ по текущему ремонту общего имущества применяться не может. Работы по текущему ремонту объекта общего имущества в установленных в прошедших периодах объемах не носят повторяющийся характер в каждом году действия договора управления, что не позволяет индексировать стоимость тех работ, которые уже выполнены.

8.4 Индексный способ может применяться в случае индексации общей стоимости работ по текущему ремонту общего имущества, когда договором управления многоквартирным домом не определены виды работ по текущему ремонту общего имущества, и в период исполнения договора управления многоквартирным домом такие виды работ управляющая организация определяет самостоятельно или по согласованию с уполномоченным лицом.

В таких случаях, когда до начала действия договора управления

многоквартирным домом или нового размера платы за содержание жилого помещения перечень работ по текущему ремонту общего имущества не установлен, в предложении собственникам рекомендуется привести информацию о порядке расчета (определения) суммы финансирования работ по текущему ремонту общего имущества, указанной в разделе I формы ОФП.

Такая сумма может определяться расчетным путем с использованием показателя фактической стоимости работ по текущему ремонту общего имущества, выполненных в прошедшем году, или показателя среднегодовой суммы фактических расходов на текущий ремонт общего имущества за устанавливаемый управляющей организацией самостоятельно период. Рекомендуется такой период принимать равный 3 годам.

При определении суммы финансирования работ по текущему ремонту общего имущества с использованием показателя фактических расходов (в том числе рассчитанных за ряд прошедших лет) сумму фактических расходов необходимо привести к уровню цен расчетного периода способом индексации. Порядок определения стоимости работ по текущему ремонту общего имущества с применением показателя среднегодовой суммы фактических расходов на текущий ремонт общего имущества приведен в приложении Е.

8.5 Если обоснование финансовых потребностей на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества производится без определения конкретных видов работ по текущему ремонту общего имущества, управляющей организации следует учитывать, что в таком случае по условиям договора управления не определяется стоимость каждой работы, которую управляющая организация будет выполнять в счет текущего ремонта общего имущества.

В таком случае фактические расходы собственников на выполнение таких работ определяются исходя из стоимости фактически выполненных управляющей организацией работ по текущему ремонту общего имущества, виды и объемы которых управляющая организация определяет в период действия договора управления многоквартирным домом.

## **9 Включение в предложение собственникам информации о финансовом обосновании стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом**

9.1 Услуги по управлению многоквартирным домом осуществляются

## **ГОСТ Р**

*(проект, первая редакция)*

управляющей организацией по видам функций и задач, определенных в соответствии с [2] стандартами управления многоквартирным домом, и в соответствии с ГОСТ Р 56038. Соответствующие виды таких функций и задач могут не указываться в договоре управления многоквартирным домом, при этом в случае, когда в состав услуг по управлению многоквартирным домом по решению собственников включены дополнительные виды функций (услуг), не предусмотренные стандартами управления многоквартирным домом, такие дополнительные виды услуг должны быть указаны в договоре управления многоквартирным домом.

9.2. По решению управляющей организации стоимость услуги по управлению многоквартирным домом может выделяться в отдельный укрупненный вид услуги «услуги по управлению многоквартирным домом». В таком случае расходы, определяющие стоимость услуги по управлению многоквартирным домом, не включаются в расчет расценок цен, стоимости работ, услуг по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Стоимость услуги по управлению многоквартирным домом может определяться:

- при подготовке первоначального предложения собственникам – любым из следующих способов ценообразования: способом применения расчетной цены, регулируемой цены (при ее наличии), аналогичной (рыночной цены);

- при подготовке последующего предложения собственникам – дополнительно к способам ценообразования, применяемым при подготовке первоначального предложения, может применяться способ индексации.

9.3. При определении стоимости услуги по управлению многоквартирным домом способом применения расчетной цены рекомендуется использовать метод единичных расценок, когда стоимость (цена) услуги по управлению многоквартирным домом определяется для каждого договора управления путем произведения единичной расценки, установленной в рублях на 1 квадратный метр общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, на общую площадь жилых и нежилых помещений в каждом многоквартирном доме.

Единичная расценка может быть определена способом применения аналогичной цены, цены подрядчика (при привлечении к выполнению отдельных видов работ специализированных организаций), или способом применения расчетной цены (затратным методом).

При применении затратного метода учитываются:

- прямые расходы на выполнение функций, определяемых стандартами управления много-квартирным домом и иных, определяемых договором управления в соответствии с заданием собственников;
- вся сумма общеэксплуатационных (административно-хозяйственных) расходов, если иное не предусмотрено учетной политикой по бухгалтерскому учету хозяйственных операций в управляющей организации;
- прочие расходы, включая налоги, уплачиваемые управляющей организацией, расходы, формируемые за счет чистой прибыли, подлежащей использованию по решению собственника управляющей организации.

Единичная расценка на услугу по управлению многоквартирным домом для управляющей организации с применением затратного метода определяется путем деления общей суммы расходов на осуществление управляющей организацией услуги по управлению многоквартирным домом на средний показатель общей площади жилых и нежилых помещений во всех многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющей организации в календарном году, в котором определена общая сумма соответствующих расходов.

Вне зависимости от способа первоначального определения единичной расценки на услугу по управлению многоквартирным домом последующее ее изменение может осуществляться способом индексации.

9.4 При подготовке предложения собственникам с включением в него стоимости услуги по управлению многоквартирным домом рекомендуется указать информацию об утверждении локальным актом управляющей организации единичной расценки на услугу по управлению многоквартирным домом.

## **10 Включение в предложение собственникам информации о размере платы за содержание жилого помещения**

10.1 При определении управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения соразмерно объему финансовых потребностей на содержание общего имущества, расходы на оплату которых несут собственники (размер расходов собственников на содержание общего имущества

## **ГОСТ Р**

*(проект, первая редакция)*

многоквартирного дома), управляющая организация руководствуется требованием [1] и [3] об определении размера такой платы в одинаковой величине для всех собственников в многоквартирном доме независимо от вида помещения (жилое или нежилое) или части помещения многоквартирного дома (машино-места в помещении автостоянки), при-надлежащего собственнику.

10.2 Размер платы за содержание жилого помещения для каждого собственника определяется от размера расходов собственников на содержание общего имущества многоквартирного дома пропорционально доле каждого собственника на общее имущество в многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения. В целях равномерного внесения платы за содержание жилого помещения в течение всего периода, на который определен размер расходов собственников на содержание общего имущества многоквартирного дома, размер платы за содержание жилого помещения определяется в расчете на 1 месяц его внесения и на 1 квадратный метр общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

10.3 Показатель общей площади помещений в целях установления размера платы за содержание жилого помещения определяется в соответствии с [1] в следующем порядке.

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас).

Общая площадь комнаты в коммунальной квартире определяется как площадь самой комнаты (жилая площадь) с учетом приходящейся на неё доли площадей помещений, относящихся к общему имуществу в коммунальной квартире (помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении - кухонь, коридоров, прихожих, санузлов и т.п.). Примечание: приходящаяся на каждую комнату в коммунальной квартире доля помещений вспомогательного использования, расположенных в этой квартире, пропорциональна размеру площади указанной комнаты (жилой площади).

Общая площадь нежилого помещения в многоквартирном доме состоит из суммы площадей всех частей такого помещения.



Общая площадь машино-места в автостоянке (паркинге), являющимся структурной частью многоквартирного дома определяется исходя из площади машино-места, если иное не следует из документов о государственной регистрации прав на недвижимость.

10.4 По решению управляющей организации или по требованию собственников расчет размера платы за содержание жилого помещения может включаться в предложение собственникам по укрупненным видам работ, услуг, в том числе абонентского характера. В таком случае в предложении собственникам рекомендуется указать отдельными строками:

- общий размер платы за содержание жилого помещения;
- в том числе размер платы по укрупненным видам работ, услуг.

10.5 Если управляющая организация приступает к управлению многоквартирным домом в любой месяц текущего календарного года, а в дальнейшем по условиям договора управления предусматривается изменение размера платы за содержание жилого помещения с начала календарного года или иного месяца, установленного договором управления многоквартирным домом, то период, на который рассчитываются финансовые потребности на содержание общего имущества и определяется размер платы за содержание жилого помещения, должен составлять суммарное количество месяцев (в том числе превышающих 12), до месяца, в котором будет применяться новый размер платы за содержание жилого помещения.

## **11 Согласование с собственниками обоснования финансовых потребностей на содержание общего имущества**

11.1 Согласование предложения собственникам осуществляется между управляющей организацией и собственниками путем переговоров, обмена сообщениями по электронной почте и иными согласованными между ними способами.

11.2 Уменьшение объема финансовых потребностей на содержание общего имущества за счет уменьшения видов и объемов работ, услуг, определяемых в пределах минимального перечня работ, услуг, не допускается.

11.3 Управляющая организация вправе принять решение об уменьшении стоимости отдельных видов работ, услуг без предоставления дополнительного обоснования (расчета) такого уменьшения.

## **ГОСТ Р**

*(проект, первая редакция)*

В таком случае управляющая организация включает в перечень работ, услуг, подлежащий утверждению собственниками, скорректированные (измененные) цены на работы, услуги, включенные в перечень работ, услуг.

11.4 Согласованные предварительно с собственниками, уполномоченными лицами перечень работ, услуг и размер платы за содержание жилого помещения представляются для утверждения решением собственников.

11.5 Утверждение решением собственников размера платы за содержание жилого помещения исходя из предложений управляющей организации признается утверждением решением собственников размера финансирования перечня работ, услуг, подлежащего выполнению управляющей организацией при исполнении договора управления.

11.6 При несогласии собственников с предложенным управляющей организацией размером платы за содержание жилого помещения, утверждение решением собственников иного размера платы за содержание жилого помещения в произвольно установленной собственниками величине (без согласования с управляющей организацией иного размера платы и (или) изменения (корректировки) размера предложенных ею финансовых потребностей на содержание общего имущества) не должно допускаться условиями договора управления многоквартирным домом, в том числе в связи с признанием решения собственников о произвольно установленном ими размере платы за содержание жилого помещения изменением условий договора управления многоквартирным домом собственниками в одностороннем порядке. При включении соответствующих условий в договор управления многоквартирным домом, такое решение собственников не подлежит исполнению управляющей организацией.

Последствием указанных обстоятельств должен признаваться факт отсутствия решения собственников об утверждении размера платы за содержание жилого помещения в установленном договором управления многоквартирным домом порядке.

11.7 В отсутствии решения собственников о размере платы за содержание жилого помещения, принятого в соответствии с требованиями жилищного законодательства и условиями договора управления многоквартирным домом, управляющая организация корректирует общий объем финансирования и стоимость работ, услуг по содержанию общего имущества, предусмотренных перечнем работ, услуг, исходя из величины регулируемого размера платы за содержание жилого

помещения. Соответствующая информация доводится до собственников в порядке, установленном договором управления многоквартирным домом.

## **12 Обеспечение управляющей организацией исполнения требований о подготовке предложений собственникам**

12.1 В целях организации подготовки предложений собственникам о размере платы за содержание жилого помещения с обоснованием финансовых потребностей на содержание общего имущества управляющая организация:

- определяет ответственных лиц за подготовку технической и экономической части предложения собственникам;
- разрабатывает и утверждает ценовую политику в целях определения цен на выполняемые работы, оказываемые услуги, включаемые в перечни работ, услуг;
- принимает локальные акты, необходимые для обоснования финансовых потребностей на содержание общего имущества;
- организует мониторинг конъюнктуры рынка услуг по управлению многоквартирными домами и рыночных цен на услуги, работы по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества;
- изучает рынок предложений в сфере услуг по расчетам цен, стоимости работ, услуг;
- обеспечивает приобретение электронных программ для расчета цен, стоимости работ, услуг;
- организует, при необходимости, заключение договоров на расчеты цен, стоимости работ, услуг, размера платы за содержание жилого помещения;
- разрабатывает регламент взаимоотношений с собственниками или уполномоченными лицами для проведения необходимых согласований и доводит соответствующий порядок до собственников и уполномоченных лиц.

12.2 В целях сокращения сроков, трудовых и финансовых затрат на проведение работы по подготовке расчетов для обоснования финансовых потребностей на содержание общего имущества в многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющей организации, и принимаемых в управление, управляющая организация:

- определяет возможность и (или) необходимость установления (утверждения) дифференцированных цен (стоимости) на услугу по управлению многоквартирным

## **ГОСТ Р**

*(проект, первая редакция)*

домом, на работы, услуги по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома по категориям (типам) многоквартирных домов;

- определяет критерии группировки многоквартирных домов по их категориям (типам);

- разрабатывает и утверждает прейскурант цен (расценок) и порядок оперативного на их основе определения стоимости работ, услуг по их видам, в том числе укрупненным видам работ, услуг.

12.3 Для повышения контроля и качества в проведении необходимых мероприятий для обоснования финансовых потребностей на содержание общего имущества в многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющей организации, управляющая организация:

- повышает квалификацию специалистов, направляя их на курсы повышения квалификации, обеспечивает их участие в обучающих семинарах и др.;

- отслеживает эффективность работы экономической службы управляющей организации;

- устанавливает контроль эффективности применяемой ценовой политики путем постоянно организуемого контроля фактических экономических результатов управления каждым многоквартирным домом.

**Приложение А**  
**(рекомендуемое)**

**Пример предложения управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения**

Форма ОФП

Предложение собственникам помещений в многоквартирном доме  
    (адрес)     о размере платы за содержание жилого помещения, устанавливаемом  
в договоре управления с Управляющей организацией «        » на период с         

Раздел I. Определение размера финансовых потребностей на содержание общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Виды работ, услуг	Расчет стоимости работ, услуг (р.у.)	Стоимость работ, услуг (руб.)
1.	Услуги по управлению многоквартирным домом	$P^* (\text{руб}/\text{м}^2) \times 12 \times S \text{ м}^2$	
2.	Работы, услуги по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме	расчет в разделе 3 Предложения	
3.	Работы по текущему (профилактическому) ремонту общего имущества	расчет в разделе 4 Предложения	
4.	Всего объем финансовых потребностей	гр.1 + гр.2 + гр.3	
5.	Планируемые доходы от использования общего имущества	расчет	
6.	Размер расходов собственников на содержание общего имущества	гр.4 – гр.5	

\* Р – расценка управляющей организации на выполнение функции по управлению многоквартирным домом

Раздел II. Расчет размера платы за содержание жилого помещения

Виды показателей	Измеритель	Показатель
1. Размер расходов собственников на содержание общего имущества	руб.	
2. Общая площадь жилых и нежилых помещений	м <sup>2</sup>	
3. Количество месяцев, на который определяется размер платы	мес.	
4. Размер платы за содержание жилого помещения (стр.1/стр.2/стр.3)	руб/м <sup>2</sup> в мес.	

Раздел III. Виды работ, услуг по содержанию общего имущества

Раздел III. 1. Виды работ, услуг по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества, включаемых в Перечень работ, услуг и определение их стоимости

## ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

№ п/п	Наименование работ, услуг	Ед. изм.	Количественные характеристики объектов общего имущества	Периодичность (повторяемость работ, услуг)	Объем работ в натуральном выражении	Цена на единицу	Годовая стоимость работ, услуг	Основание определения стоимости
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Раздел III. 2. Виды работ и объемы работ по текущему (профилактическому) ремонту общего имущества в многоквартирном доме и их стоимость

№ п/п	Виды работ	Обоснование необходимости выполнения	Ед. изм.	Объем работ в натуральном выражении	Стоимость работ, руб.	Основание определения стоимости
1	2	3	4	5	6	7

Примечание. Если стоимость работ по текущему ремонту общего имущества определяется в ином порядке, в данном разделе приводится соответствующий расчет

Раздел IV. Дополнительное обоснование предлагаемого управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения

(заполняется в случае, если предлагаемый управляющей организацией размер платы за содержание жилого помещения превышает установленный уполномоченным органом для аналогичного многоквартирного дома регулируемый размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не выбравших способ управления многоквартирным домом)

№ п/п	Наименование работ, услуг	Установленные уполномоченным органом			По предложениям управляющей организации			
		периодичность выполненных работ, оказанных услуг	годовая плата (руб.)	стоимость на 1 кв.м общей площади (руб/мес.)	периодичность выполненных работ, оказанных услуг	годовая плата (руб.)	стоимость на 1 кв.м общей площади (руб/мес.)	обоснование превышения гр.8 над гр.5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	Виды обязательных работ, определяемых органом местного самоуправления							
1.								
II	Виды работ, не включенные органом местного самоуправления в расчет размера платы за содержание жилого помещения							
1.								

**Приложение Б**  
**(рекомендуемое)**

**Варианты группировки видов работ, услуг по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома для определения их стоимости**

Таблица Б.1 Варианты группировки работ, услуг для определения стоимости по каждому виду работ, услуг

№ п/п	Наименование работ, услуг	Ед. изм.	Количес- твенные характе- ристики объекто в общего имуще- ства	Перио- дичнос- ть (повто- ряемо- сть работ, услуг)	Объем работ в натура- льном выраж- ении	Цена на едини- цу (едини- чная расце- нка)	Годов ая стоим- ость работ, услуг
1	2	3	4	5	6	7	8
1.1 Общие осмотры (придомовые в отношении здания в целом)							
	Осмотр территории вокруг здания и фундамента						
	Осмотр деревянных конструкций. Деревянные стены						
	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов						
	Осмотр железобетонных перекрытий						
	Осмотр деревянных конструкций. Деревянные перекрытия						
	Осмотр кровли. Стальные кровли.						
	Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков						
	Осмотр кровли. Кровли из штучных материалов.						
	Осмотр внутренней и наружной штукатурки и облицовки стен.						
	Осмотр деревянных конструкций. Деревянные полы.						
	Осмотр заполнения дверных и оконных проемов.						
	Осмотр системы мусороудаления.						
1.2. Частичные осмотры (проводимые в отношении отдельных элементов общего имущества)							
	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения.						
	Осмотр системы центрального						

# ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

	отопления. Внутриквартирные устройства.						
	Осмотр системы центрального отопления. Устройства в чердачных и подвальных помещениях.						
	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках.						
	Замена энергосберегающей лампы.						
	Осмотр вентиляционных каналов и шахт.						
2. Работы по устранению мелких повреждений, неисправностей и нарушений, выявленных в ходе проведения частичных осмотров элементов общего имущества и по заявкам собственников и нанимателей помещений							
	Работы по устранению мелких повреждений, неисправностей и нарушений, выявленных в ходе проведения частичных осмотров элементов общего имущества и (или) по заявкам собственников и нанимателей помещений						
	Ликвидация аварий и неисправностей внутридомового оборудования и сетей водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления и электроснабжения по заявкам и указаниям руководителей, специалистов аварийно-ремонтной службы.						
3. Техническое обслуживание многоквартирного дома							
3.1 Техническое обслуживание инженерных систем							
3.1.1. ___ Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в _____							
	Ремонт элеваторного узла с выходным проходом 80 мм						
	Ревизия крана (вентиля)						
	Сервисное обслуживание элеваторных узлов						
	Сервисное обслуживание элеваторных узлов и газовых котлов						
	Технические нужды ХВС, ГВС, подпитки						
	Метрологическая поверка						
	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов						
	Устранение засоров дворовых канализационных трубопроводов						
	Замена неисправных приборов системы водоснабжения						
3.1.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)							
	Промывка трубопроводов системы центрального отопления						
	Опрессовка (рабочая проверка)						



	системы отопления						
3.1.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы электроснабжения							
	Планово-предупредительные работы системы электроснабжения (ремонт щитков)						
	Замена неисправных приборов системы электроснабжения						
	Техническое обслуживание системы газоснабжения						
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов						
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в многоквартирном доме						
3.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания кровли и внутренних водостоков							
	Очистка кровли от снега, сбивание сосулек						
	Очистка кровли от мусора, листьев						
	Поставка заплат на покрытия из мягкой кровли						
4. Обеспечение локализации и ликвидации аварийных ситуаций							
	Обеспечение локализации и ликвидации аварийных ситуаций						
5. Работы и услуги по санитарному содержанию общего имущества							
	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества						
	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества						
	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом						
	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов						

Таблица Б.2 Вариант группировки работ, услуг для определения стоимости по выделенным укрупненным видам работ, услуг

№ п/п	Наименование работ, услуг	Ед. изм.	Количес- твенные характе- ристики объекто в общего имуще- ства	Перио- дичность (повто- ряемо- сть работ, услуг)	Объем работ в натура- льном выра- жении	Цена на едини- цу (едини- чная расце- нка)	Годов ая стоим- ость работ, услуг
1	2	3	4	5	6	7	8
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) в							

многоквартирном доме							
1.	<p><b>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</b>            Проверка технического состояния с выявлением нарушений            Восстановление работоспособности гидроизоляции и водоотвода</p>						
2.	<p><b>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</b>            Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и прямиков. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. При выявлении нарушений устранение причин нарушения.            Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.            Устранение выявленных неисправностей.</p>						
3.	<p><b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:</b>            Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций и т.п.            Проверка состояния отделочных слоев.            В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение</p>						
4.	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок</b>            Выявление нарушений. Проверка звукоизоляции и огнезащиты, состояния отделочных слоев            Ремонт перегородок</p>						
5.	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий</b>            Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний. Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).</p>						

	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ						
6.	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш</b></p> <p>Проверка кровли на отсутствие протечек. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена и захламления на чердаке. Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек. Проверка антикоррозионного покрытия стальных связей и металлических деталей. Проверка системы водостока.</p> <p>Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, металлических деталей.</p> <p>Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.</p>						
7.	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов</b></p> <p>Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода</p> <p>Устранение засора</p> <p>Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>						
8.	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции</b></p> <p>Сезонные осмотры системы вентиляции</p> <p>Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений</p>						
9.	<b>Общие работы, выполняемые</b>						

**ГОСТ Р***(проект, первая редакция)*

<p><b>для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения</b></p> <p>Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах). Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. Утепление элементов систем</p> <p>Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.). Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.</p> <p>Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации</p> <p>Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе</p> <p>Промывка систем горячего и холодного водоснабжения, отопления для удаления накипно-коррозионных отложений</p> <p>Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации</p>							
---	--	--	--	--	--	--	--

Таблица Б.3 Вариант группировки работ, услуг по укрупненным видам работ, услуг, по которым будет

осуществляться приемка выполненных работ, услуг

№ п/п	Наименование работ, услуг	Ед. изм.	Количес- твенные характе- ристики объекто в общего имуще- ства	Перио- дичнос- ть (повто- ряемо- сть работ, услуг)	Объем работ в натура- льном выраж- ении	Цена на едини- цу (едини- чная расце- нка)	Годов- ая стоим- ость работ, услуг
1	2	3	4	5	6	7	8
Работы, услуги по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества							
1. Работы, услуги по техническому обслуживанию общего имущества							
1.1	Осмотры общего имущества, проводимые с целью выявления нарушений (повреждений, неисправностей) в состоянии общего имущества и выработки мер по их устранению, в том числе:						
1.2	Техническое обслуживание конструкций МКД и внутридомовых инженерных систем, в том числе: Работы по устранению мелких повреждений, неисправностей и нарушений, выявленных в ходе проведения частичных осмотров элементов общего имущества и (или) по заявкам собственников и нанимателей помещений Обеспечение локализации и ликвидации аварийных ситуаций (непредвиденные ремонты)						
1.3	Техническое обслуживание лифтов						
1.4	Обеспечение работы АДС						
2. Работы, услуги по санитарному содержанию общего имущества							
2.1	Работы по санитарной уборке помещений общего имущества, в том числе: Санитарное содержание помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых						

**ГОСТ Р**

(проект, первая редакция)

	ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек мытьё окон дератизация и дезинсекция помещений						
2.2	Работы по санитарному содержанию придомовой территории, в том числе: Санитарное содержание придомовой территории: очистка придомовой территории от наледи и снега подметание придомовой территории, свободной от снежного покрова очистка от мусора урн, контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории, входящих в состав общего имущества уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд						

Таблица Б.4 Вариант группировки работ, услуг по укрупненным видам работ, услуг, определяемых соразмерно регулируемому размеру платы за содержание жилого помещения

№ п/п	Наименование работ, услуг	Ед. изм.	Количес- твенные характе- ристики объекто в общего имуще- ства	Перио- дичнос- ть (повто- ряемо- сть работ, услуг)	Объем работ в натура- льном выраж- ении	Цена на едини- цу (едини- чная расце- нка)	Годов ая стоим- ость работ, услуг
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Техническое обслуживание общего имущества, в том числе непредвиденный (аварийный) ремонт						
2.	Работы по санитарному содержанию помещений						
3.	Работы по санитарному содержанию придомовой территории						

## Приложение В (рекомендуемое)

### Пример плановой калькуляции услуг по комплексной уборке придомовых территорий

№ показателя	Наименование статей расходов	размер расходов руб.
1	Натуральные показатели: площадь придомовых территорий, кв. м	
2	Стоимостные показатели:	
2.1	Расходы участка санитарной очистки	
2.1.1	Прямые расходы:	
2.1.1.1	Оплата труда основных производственных рабочих (дворников)	
2.1.1.2	Взносы на обязательное социальное страхование	
2.1.1.3	Расходы на охрану труда и технику безопасности (спецодежда, средства индивидуальной защиты и безопасности и т. д.)	
2.1.1.4	Материалы на технологические нужды (песок, соль, моющие и дезинфицирующие средства)	
2.1.1.5	Хозяйственный, уборочный инвентарь	
2.1.1.6	Оплата работ, услуг специализированных организаций по дератизации придомовых территорий	
2.1.1.7	Прочие прямые расходы	
2.1.2	Общехозяйственные расходы	
	Итого цеховая себестоимость (стр.2.1.1 + стр.2.1.2)	
2.2	Расходы других производственных подразделений управляющей организации (транспортного участка): эксплуатация машин и механизмов (по удельной цеховой себестоимости единицы услуг транспортного участка: 1 машино-часа работы/1 км пробега каждой единицы транспортных средств), в том числе:	
	- уборочной техники (подметально-уборочные и поливомоечные машины, грейдеры, снегоочистители и т.п.)	
	- машин для внутрицеховых перемещений грузов и материалов	
	- легкового транспорта (на нужды линейно-управленческого персонала) и т.д.	
3	Итого себестоимость услуг по комплексной уборке придомовых территорий (стр.2.1+ стр.2.2)	
4	Удельные расходы на производство единицы услуг (удельная цеховая себестоимость услуг), руб./кв. м придомовых территорий (стр.3 / стр.1)	

Пояснение: показатель удельной цеховой себестоимости единицы услуг по уборке придомовых территорий используется при определении единичной расценки на соответствующий вид услуг

## Приложение Г (рекомендуемое)

### Примеры расчета единичной расценки и стоимости по укрупненному виду работ, услуг

Таблица Г.1 Пример расчета расценки и стоимости по виду работы «уборка придомовой территории»

Виды работ, услуг	Сроки, периодичность выполнения	Ед. измерения работ, услуг	Объемы работ, услуг	Стоимость единицы работ, услуг (расценка) руб.	Стоимость работы, руб.	
					в расчете на 1 год	в расчете на 1 кв.м в месяц
					гр.2 x гр.4 x гр.5	гр.6 / 12 мес. / 5400 кв.м <sup>1</sup>
1	2	3	4	5	6	7
Уборка придомовой территории по видам работ:						
в летний период	ежедневно (213 дн. в год)	кв.м придомовой территории	2000 кв.м	0,594	253044	3,90
в зимний период	ежедневно (152 дн. в год)	кв.м придомовой территории	2000 кв.м	0,92	279680	4,32
Уборка придомовой территории по укрупненному виду работ	ежедневно (365 дн. в год)	кв.м придомовой территории	2000 кв.м	0,73 <sup>2</sup>	<b>532900</b>	8,22 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> – 5400 кв.м – общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме

<sup>2</sup> – расценка на измеритель «кв.метр придомовой территории»

<sup>3</sup> – расценка (стоимость) на измеритель «квадратный метр площади жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме»

Таблица Г.2 Пример расчета расценки и стоимости по виду работы «уборка лестничных клеток»

вид услуги	единица измерения	единичная расценка руб./измер.	кол-во объем	Периодичность	стоимость работы, руб.	
					в год	в месяц <sup>1)</sup> на 1 кв.м
1	2	3	4	5	6	7
Применение расценок и определение стоимости по видам работ						
1. влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2х этажей	м <sup>2</sup> убираемой площади	2,58	90	ежедневно	84753 (2,58 x 90 x 365)	1,36
2. влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2х этажей	м <sup>2</sup> убираемой площади	2,26	434	1 раз в неделю (48 нед.)	47080 (2,26 x 434 x 48)	0,75
3. мытьё лестничных площадок и маршей нижних	м <sup>2</sup> убираемой	3,69	90	1 раз в месяц	3985 (3,69 x 90 x 12)	0,06



2х этажей	площади					
4. мытьё лестничных площадок и маршей выше 2- го этажа	м <sup>2</sup> убираем ой площади	2,93	434	1 раз в месяц	15259 (2,93 x 434 x 12)	0,25
Определение расценки и стоимости по укрупненному виду работы						
уборка лестничных клеток	м <sup>2</sup> убираем ой площади	24,03 <sup>2)</sup>	524 (90 + 434)	ежемесяч но по устан. графику	151077 (сумма строк 1 – 4)	2,42 <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> гр.7 = гр.6 / 5200 / 12 (5200 – общая площадь жилых и нежилых помещений)

<sup>2)</sup> 151077 / 524 / 12 = 24,03 – расценка на измеритель «м<sup>2</sup> убираемой площади»

<sup>3)</sup> 2,42 руб./м<sup>2</sup> – расценка на измеритель «м<sup>2</sup> площади жилых и нежилых помещений»

Приложение Д  
(рекомендуемое)

Формулы расчета стоимости работ, услуг способом индексации

год на который определяется стоимость	установленный индекс на соответствующий год	базовая стоимость $C_i^6$	стоимость работы, услуги на соответствующий год $C_i^A$
1-ый год	—	$C_1^6$	$C_1^A = C_1^6$
2-ой год	$I_2$	$C_2^6 = C_1^A$	$C_2^A = C_2^6 \times I_2$
3-ий год	$I_3$	$C_3^6 = C_2^A$	$C_3^A = C_3^6 \times I_3$
4-ый год	$I_4$	$C_4^6 = C_3^A$	$C_4^A = C_4^6 \times I_4$
5-ый год	$I_5$	$C_5^6 = C_4^A$	$C_5^A = C_5^6 \times I_5$

## Приложение Е (рекомендуемое)

### Порядок определения размера финансирования работ по текущему ремонту общего имущества с использованием показателя среднегодовой стоимости ремонтных работ

Наименование показателя	Формулы расчета
1. Фактические расходы на текущий ремонт в текущих ценах соответствующего периода, тыс. руб./год:	
3-ий прошедший год	$R_{Tr}^3$ - на основе данных управляющей организации
2-ой прошедший год	$R_{Tr}^2$ -на основе данных управляющей организации
1-ый прошедший год	$R_{Tr}^1$ -на основе данных управляющей организации
2. Фактические расходы на текущий ремонт в ценах расчетного периода, тыс. руб./год:	
3-ий прошедший год	$R_{Tr}^{p/n} = R_{Tr}^3 \times I^2 \times I^1 \times I^{p/n}$
2-ой прошедший год	$R_{Tr}^{p/n} = R_{Tr}^2 \times I^1 \times I^{p/n}$
1-ый прошедший год	$R_{Tr}^{p/n} = R_{Tr}^1 \times I^{p/n}$
3. Общая площадь помещений в многоквартирных домах в среднем за 3 прошедших года	$S_o^{cp} = (S_o^1 + S_o^2 + S_o^3) / 3$
4. Среднегодовая сумма фактических расходов на текущий ремонт за 3 прошедших года в ценах расчетного периода, тыс. руб.	$R_{Tr}^{cp\ p/n} = (R_{Tr}^{p/n} + R_{Tr}^{p/n} + R_{Tr}^{p/n}) / 3$
5. Расходы на текущий ремонт в расчетном периоде, тыс. руб./год	$R_{Tr}^{p/n} = R_{Tr}^{cp\ p/n} / S_o^{cp} \times S_o^{p/n}$
6. То же, в расчете на 1 кв. м общей площади помещений в месяц, руб.	$C_{Tr} = R_{Tr}^{p/n} / S_o^{p/n} / 12 \text{ мес.}$

Примечание: Обозначения I,  $R_{Tr}$ ,  $S_o$  означают соответственно индексы применения стоимости, расходы на текущий ремонт общего имущества, площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющей организации, в 3-ем, 2-ом, 1-ом годах прошедших периодов от расчетного и в расчетном периоде.

## Библиография

- [1] Жилищный кодекс Российской Федерации
- [2] «Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416
- [3] «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждены Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491
- [4] «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержден Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290
- [5] Закон о бухгалтерском учете от 06 декабря 2011 года № 302-ФЗ «О бухгалтерском учете»
- [6] Налоговый кодекс Российской Федерации
- [7] Приказ Госстроя РФ от 28 декабря 2000 года № 303 «Об утверждении Методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда»
- [8] Приказ Госстроя РФ от 22 августа 2000 года № 191 «Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда»
- [9] Приказ Госстроя РФ от 09 декабря 1999 года № 139 «Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»
- [10] ТЭРр-2001-62 «Малярные работы»
- [11] ТЭРр-2001-85 «Внутренние санитарные технические работы»
- [12] ТЭРр-2001-67 «Электромонтажные работы»
- [13] ВСН 58-88(р) Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312
- [14] Методические рекомендации по определению потребности в трудовых и материальных затратах на работы по содержанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем. Часть 1. Жилищный фонд. Разработаны Федеральным центром ценовой и тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве, 2000 год.
- [15] Нормы труда на вспомогательные работы в жилищно-коммунальном хозяйстве. Разработаны Федеральным центром ценовой и тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве, 2000 год.
- [16] Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда. Часть 1, 2, 3, 4. Разработаны Федеральным центром ценовой и тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве, 2000 год.
- [17] Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1, 2, 3. Разработаны Федеральным центром ценовой и тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве, 2000 год.
- [18] Рекомендации по нормированию труда на установку, обслуживание и ремонт приборов учета и регулирования в жилищно-коммунальном хозяйстве. Часть 1. Разработаны Федеральным центром ценовой и тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве, 2000 год.

- [19] Рекомендации по нормированию труда на установку, обслуживание и ремонт приборов учета и регулирования в жилищно-коммунальном хозяйстве. Часть 2. Разработаны центром муниципальной экономики и права, 2011 год.
  
- [18] Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда. Разработаны Федеральным центром ценовой и тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве, 2001 год.
  
- [19] Рекомендации по определению численности работников, занятых расчетом, учетом и приемом платежей от населения за жилищно-коммунальные услуги. Разработаны Федеральным центром ценовой и тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве, 2002 год.
  
- [20] Гражданский кодекс РФ

**ГОСТ Р**  
(проект, первая редакция)

---

УДК

ОКС

Ключевые слова:

---

Руководитель разработки стандарта -  
Генеральный директор  
ООО «Институт управления ЖКХ»

И.П.Маликова