



**Институт управления ЖКХ**

ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ ЖКХ

**О совершенствовании системы  
ценообразования в сфере  
управления многоквартирными  
домами**

**ВСЕРОССИЙСКОЕ СОВЕЩАНИЕ  
«Трансформация регулирования рынка  
управления многоквартирными домами»**

**г. Санкт-Петербург, 24 апреля 2024 года**

**Маликова Ирина Петровна** - к.э.н,  
генеральный директор  
ООО «Институт управления ЖКХ»

# О ЦЕНООБРАЗОВАНИИ НА ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ

Совершенствование системы ценообразования в сфере управления МКД (на жилищные услуги)

— переход от регулируемого ОМС ценообразования на ЖУ



к свободному рыночному ценообразованию путем согласования цены на ЖУ между УО и собственниками помещений в МКД

**Цена ДУ**  
**— существенное условие**

п.3 ч.3 ст.162 ЖК РФ

Сведения о выполнении работ, услуг отражаются в актах в кот.

указывается **стоимость и цена работы, услуги**

п.9 Правил № 290

УО ежегодно представляет собственникам **отчет об исполнении ДУ**

ч.11 ст.162 ЖК РФ

## Проблемы перехода УО к новой ценовой политике

### со стороны потребителей

- отсутствие понимания необходимых перемен
- недоверие к расчетам цен, проводимых УО
- некомпетентность в вопросах ценообразования
- уверенность в приоритете решения ОСС

### со стороны ОМС

- продолжающаяся практика регулирования ОМС величины Р пл. сод. ж/п для всех МКД (в т.ч. по категориям) на территории муниципального образования
- (в т.ч. в связи с необходимостью установления Р пл. для нанимателей)

### для УО

- отсутствие желания проводить расчеты и выходить на ОСС
- включение в ДУ условий о применении Р пл. ОМС
- отсутствие практических навыков и знаний у специалистов УО в области рыночного ценообразования

# О ЦЕНООБРАЗОВАНИИ НА ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ

## Новое рыночное ценообразование

	объект управления	условия управления	предмет ценообразования	формирование ценовой политики	методы ценообразования	способы установления цен
<b>теоретические основы</b>	отдельный МКД с учетом конструктивных особенностей и степени благоустройства	оценка технического состояния о/и	объемы работ, услуг по их видам и условиям выполнения (абонентский характер или в уст. срок)	выбор стратегии и методов ценообразования по видам р.у.	единичных и укрупненных расценок, аналоговый, рыночной или среднерыночной цены	цены: фиксируемые, расчетные, твердые, приблизительные, изменяемые, дифференцированные и др.
<b>в практических отношениях</b>	все МКД или МКД по категориям, определяемым ОМС	оценка технического состояния о/и <b>не проводится</b>	комплекс работ, услуг, включая текущий ремонт	Р пл. омс или Р пл.ду × Индекс	отсутствие цен по видам р.у. в отд. случаях – применение единичных расценок	указанные в Перечне или отсутствие цен по видам р.у.

### Последствия отсутствия у УО современной ценовой политики

- экономические риски осуществляемой предпринимательской деятельности
- в т.ч.:
- отсутствие стоимости услуги по управлению,
  - отсутствие стоимости выполненных работ в актах приемки работ
  - непринятие собственниками работ с периодичностью «по мере необходимости»
  - отчетность по фактическим затратам
  - споры по отчетности за АВР или непредвиденные работы
  - возврат неиспользованных средств на текущий ремонт

# СТАНДАРТИЗАЦИЯ В ЦЕЛЯХ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

## Новый национальный стандарт (НС)

### ГОСТ Р 70773 – 2023. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

утвержден  
приказом Росстандарта  
от 14 сентября 2023 г. № 833-ст

вступил в силу  
с 1 марта 2024 г.

Область применения  
порядок реализации  
пп. «в» п.4 Правил № 416  
п.31 Правил № 491

#### Техническое обоснование

- 1) **Определение видов работ, услуг**
  - плановых
  - неотложных
  - обязательных
  - восстановительных
- 2) Рекомендуется **группировка работ, услуг** в Перечне работ, услуг

#### Форма предложения собственникам

рекомендовано разработать более 1 проекта перечня по разной цене:

- минимальной
- средней
- максимальной

#### Экономическое обоснование

- 1) Определение стоимости работ, услуг
- 2) Расчет финансовых потребностей на содержание о/и
- 3) Определение расходов собственников
- 4) Расчет размера платы

НС применяется: • на добровольной основе

• в обязательном порядке **в случае публичного заявления**, в т.ч. в ДУ

• может применяться **частично** в определенном в ДУ порядке

ст. 26 Закона № 162-ФЗ, п.7 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах»

# СТАНДАРТИЗАЦИЯ В ЦЕЛЯХ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

## Стандарты организации (в т.ч. СРО) – обязательное применение

### стандарт организации

- документ по стандартизации, **утвержденный юридическим лицом**, в т.ч. СРО, для совершенствования производства и обеспечения качества выполнения работ, оказания услуг

### объект стандартизации

- работы, услуги, процессы, процедуры, оценки соответствия и иные объекты

### для целей совершенствования ценообразования

- **ценовая политика на ЖУ**

ст.2 Закона № 162-ФЗ

### Функции стандартизации процедуры ценообразования

функция упорядочивания

- преодоление неурегулированных отношений

экономическая

- подтверждение экономически обоснованных условий для управления многоквартирными домами

коммуникативная

- создание условий для объективного восприятия новых отношений для УО и потребителей

информационная

- обеспечение нормативного регулирования, как носителя управленческой информации

**правоприменение**

- **придание стандарту, как нормативному документу, юридической основы**

### Задачи стандартизации

- унификация отношений по определению Р пл.
- установление требований по совместимости интересов УО и потребителей
- обеспечение возможности контроля исполнения обязательных требований
- создание системы открытости для обеспечения потребителей информацией о применяемых правилах
- обеспечение взаимопонимания между управляющими организациями и потребителями

# Спасибо за внимание!

КОНТАКТЫ:

**ООО «Институт управления ЖКХ»**

[www.jilkom.ru](http://www.jilkom.ru)

[post@jilkom.ru](mailto:post@jilkom.ru)

[info@institut-gkh.ru](mailto:info@institut-gkh.ru)

[admin@jilkom.ru](mailto:admin@jilkom.ru)

8 (495) 740-92-20

