



**Планирование затрат
на содержание МЖК
с этапа проектирования**

**Эксперт ОООРЖКК
Дядченко А.В
dyadchenko75@mail.ru**

ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Шаг 1. Определение состава общего имущества.

Шаг 2. Определение объемов работ.

Шаг 3. Формирование перечня работ.

Шаг 4. Определение периодичности работ.

Шаг 5. Определение цены работы.

Шаг 6. Формирование сметы затрат.

Шаг 1. Определение состава общего имущества

Состав общего имущества собственников недвижимых вещей определяется в соответствии с законом (ч.3 ст. 259.1).

По аналогии со ст. 36 ЖК РФ общее имущество – это имущество, предназначенное для обеспечения функционирования более чем одного объекта недвижимости.

Шаг 1. Определение состава общего имущества

Источники

Проектная документация

Техническая документация

Кадастровый учет

Инструкция по эксплуатации

Шаг 2. Определение объемов работ

Источники

Проектная документация

Техническая документация

Кадастровый учет

Акты замеров

Инструкция по эксплуатации

Шаг 3. Формирование перечня работ

Перечень работ определяется исходя из состава общего имущества МЖК:

Ресурсоснабжающие системы (энерго-, водо-; газоснабжение, отведение сточных вод);

Земельный участок (зеленые насаждения, элементы благоустройства);

Оборудование, относящееся к общему имуществу (шлагбаумы, ворота, подсобные сооружения).

Шаг 4. Определение периодичности работ

Источники

Требования ЖК РФ

Договор

Инструкция по эксплуатации

Шаг 5. Определение цены работы (услуги)

Состав стоимости работ:

Эксплуатация

Управление

Прочие

Стоимость Эксплуатации необходимо определять на этапе проектирования.

Шаг 5. Определение цены работы (услуги)

Способы

Метод индексации

Метод аналогов

Ресурсный метод

Шаг 5. Определение цены

Ресурсный метод

Нормативы трудоемкости

Нормативы расхода материалов

Нормативы обеспечения инвентарем

Нормативов обеспечения спецодеждой

с учетом рыночных цен.

Нормативно-методическая литература для организаций ЖКХ

- Управление МКД и содержание жилья • Учет коммунальных ресурсов и энергосбережение • Водоснабжение и водоотведение • Теплоснабжение
- Электроснабжение • ТКО - обращение с твердыми коммунальными отходами • Городская среда • Нормы и нормативы, структура управления
- Заработная плата и профессиональные стандарты



<https://www.cnis.ru/shop/category/nml>

Пример Прайса:

Перечень работ	Ед.Изм.	Цена за единицу работы (услуги), руб.
Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см.	1 м2	2,50
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	1 м2	32,16
Посыпка придомовых территорий антигололедными составами(2 кл).	1 м2	2,77
Посыпка придомовых территорий антигололедными составами (3 кл.).	1 м2	3,14
Очистка придомовой территории от наледи и льда.	1 м2	76,10
Очистка от уплотненного снега придомовых территорий (3 кл) с усовершенствованными покрытиями.	1 м2	46,47
Очистка от наледи придомовых территорий (2 кл).	1 м2	80,22
Очистка от наледи придомовых территорий (3 кл).	1 м2	92,02
Перекидывание снега и скола.	1 м3	426,87
Очистка от наледи и льда водосточных труб.	1 шт.	109,54
Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	1 шт.	126,87
Подметание придомовых территорий (2 кл) с усовершенствованными покрытиями.	1 м2	1,79
Подметание придомовых территорий с усовершенствованными покрытиями.	1 м2	2,14
Уборка отмосток.	1 м2	39,55
Помывка урн вручную.	1 урна	129,13
Сдвигка снега механизированным способом с проездов.	1 м2	0,41

Шаг 6. Формирование Сметы затрат

Смета затрат - предусмотренное ЖК РФ (п.31 ПП491) Предложение УО собственникам по размеру Платы за содержание помещения.

Смета должна содержать все необходимые показатели:

- Перечень работ
- Объем работ
- Периодичность работ
- Стоимость необходимых работ и услуг
- Общий объем финансирования на год.

Пример Сметы затрат (земельный участок):

Перечень работ	Ед.Изм.	Плановая периодичность	Количество выполнений в год	Объем работ	Цена за единицу работы (услуги) руб.	Общая стоимость работ, руб.	Размер платы, руб./кв.м.
Работы по содержанию элементов озеленения придомовой территории и прочего имущества многоквартирного дома.	руб./м2/мес					1 779 277,78	13,26
Уход за цветниками из многолетников, расположенными на земельном участке.	1 м2 цветников и газонов	В теплое время года	1,00	135,90	1 910,58	259 647,82	1,93
Уход за газонами.	1 м2 газона	0,00	1,00	1 555,07	825,91	1 284 347,86	9,57
Выкашивание газонов.	1 м2	5 раз за сезон	5,00	1 555,07	19,66	152 863,38	1,14
Сгребание скошенной травы вручную.	1 м2	5 раз за сезон	5,00	1 555,07	10,60	82 418,71	0,61
Работы по уборке земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (придомовая территория).	руб./м2/мес					4 301 486,54	32,05
Сдвигание свежевывавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см.	1 м2	1 раз в день	20,00	1 825,23	4,04	147 478,58	1,10
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	1 м2	В дни без снегопада - 1 раз в 2 дня, в дни снегопада - 1 раз в день	48,00	182,52	51,88	454 518,60	3,39
Очистка придомовой территории от наледи и льда.	1 м2	1 раз в 3 дня во время гололеда	33,00	182,52	122,89	740 186,13	5,52
Посыпка территории антигололедными материалами.	1 м2	В дни с гололедицей	22,00	182,52	3,84	15 419,29	0,11
Подметание и уборка придомовой территории.	1 м2	1 раз в 2 дня	73,00	1 825,23	2,31	307 788,53	2,29
Полив газонов.	1 м2	1 раз в 2 дня	73,00	1 555,07	1,73	196 389,79	1,46
Уборка детских и спортивных площадок.	1 м2	1 раз в 2 дня	124,00	308,42	3,74	143 032,86	1,07
Протирка домовых указателей на стенах фасадов.	1 указатель	По мере загрязнения домового указателя, но не реже 1 раза в месяц	7,00	1,00	62,40	436,80	0,00
Уборка мусора с газонов, перемещение разбросанной гальки на детские площадки. Уборка газонов в период осыпания листвы и таяния снега.	1 м2	Контроль засоренности 1 раз в два дня, при необходимости - уборка	73,00	1 555,07	20,21	2 294 241,42	17,09
Протирка фонарей.	1 фонарь	5 раз за сезон	12,00	1,00	166,21	1 994,52	0,01
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем контроля доступа.	руб./м2/мес					81 962,80	3,48
Техническое обслуживание ограждающих устройств (шлагбаумы, турникеты, секционные ворота, калитки).	1 устройство	1 раз в квартал	4,00	2,00	10 245,35	81 962,80	3,48
ВСЕГО	руб./м2/мес					6 162 727,12	48,78

МЖК – ОБРАЗ ЖИЗНИ



Собственник дома – это иной уровень ответственности, нежели у собственника квартиры в многоэтажке.

Формирование сбалансированной экономики МЖК требует смены мышления от всех субъектов рынка – и застройщиков и собственников.

МЖК – ОБРАЗ ЖИЗНИ

Застройщик - формирование инструкции по эксплуатации созданных объектов недвижимости.

Собственник - трезвая оценка своих возможностей и ценности нового образа жизни.



СТОИМОСТЬ ЭКСПЛУАТАЦИИ МЖК

Задумывая строительство МЖК надо сразу определить целевую аудиторию, рынок сбыта, иначе есть риск, что все дорогостоящие проектные решения будут испорчены в процессе эксплуатации из-за отсутствия надлежащего ухода по причине нехватки денег.





**Спасибо за
внимание!**