

## **СКОЛЬКО СТОИТ СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ? (РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРАКТИКА УСТАНОВЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)**

Не только для специалистов, но в большей степени для любого рядового гражданина важными являются вопросы: сколько надо платить за свое жилье? Что за это должны делать? В рамках данной статьи попытаемся ответить на эти вопросы.

В отличие от сферы тарифного регулирования организаций коммунального комплекса нормативные документы, регламентирующие вопросы установления платы за содержание и ремонт жилья, к настоящему времени сформированы в полном объеме и могут применяться в муниципальных образованиях. Однако практика показывает, что порядок и условия установления платы за содержание и ремонт жилья в регионах не всегда соответствуют требованиям документов. Зачастую регулирование платы осуществляется «по инерции», используя методические подходы, которые применялись до вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации и сейчас уже не должны использоваться.

Жилищным кодексом РФ предусматривается, что плату за содержание и ремонт жилья могут устанавливать либо собственники помещений, либо органы местного самоуправления (за исключением г.Москва и г.Санкт-Петербург). При этом необходимость установления платы теми или иными субъектами зависит от ряда факторов.

Базовым подходом к регулированию платы за содержание и ремонт жилья является ее установление собственниками помещения (статья 156 Жилищного кодекса РФ). Данный подход является основным, так как только в зависимости от этого условия у органов местного самоуправления возникает или отсутствует возможность установления платы. При этом установление платы за содержание и ремонт жилья собственниками помещений характеризуется следующими проблемными вопросами: организация проведения собрания, согласование перечня и объемов работ, расчет платы и так далее.

Согласно указанной выше статье Жилищного кодекса РФ органы местного самоуправления устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом. Зачастую органы местного самоуправления ограничиваются только приведенной нормой для определения платы за содержание и ремонт жилья и не учитывают другую норму, которая обязательно должна реализовываться в данном случае. Отсутствие решения собственников помещений о выборе способа управления накладывает определенные последствия на возможность заключения договора управления. Применительно к классификации договоров, приведенной в Гражданском кодексе Российской Федерации, договор управления многоквартирным домом можно отнести, в том числе, к договору возмездного оказания услуг. Неотъемлемым условием таких договоров является наличие в них цены такого договора (необходимость соблюдения данного условия подтверждается судебной практикой, см., например, Определение от 11.02.2009 № 292/09 Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации). Отсутствие в таком договоре соглашения сторон о цене не позволяет считать такой договор заключенным.

Применительно к сфере управления многоквартирными домами это означает, что отсутствие решения собственников помещений об утверждении платы за содержание и ремонт жилого помещения не позволит им заключить договор управления с управляющей организацией. Согласно пункту 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 (далее — Правила), отсутствие договора с управляющей организацией свидетельствует об отсутствии реализации собственниками выбранного способа управления. В этом случае на основании статьи 161 Жилищного кодекса РФ органы местного самоуправления проводят конкурс по выбору управляющих организации в соответствии с указанными выше Правилами.

В соответствии с пунктом 38 Правил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указываемый в извещении о проведении конкурса, рассчитывается организатором такого конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и

количества обязательных работ и услуг. Кроме этого, согласно пункту 34 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

Таким образом, в случае если собственники помещений не установили размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на общем собрании, то такая плата может быть установлена органом местного самоуправления только по результатам проведенного конкурса. Практика установление платы в условиях отсутствия соответствующего решения собственников помещений, но без проведения конкурса, является нарушением законодательства.

Несмотря на то, что в рассмотренном случае плата за содержание и ремонт жилья, как и ранее, определяется органом местного самоуправления, значительно изменился порядок ее определения. Как указано выше, плата должна быть определена еще до того, как будет известна организация, которая будет управлять многоквартирным домом. (Это условие, еще раз подтверждает необходимость определения платы без привязки к условиям деятельности того или иного хозяйствующего субъекта, расчет не должен базироваться на предложениях какой-либо конкретной управляющей организации.) Кроме этого, изменяется форма утверждения платы за содержание жилья: если раньше это были муниципальные правовые акты представительных или исполнительных органов местного самоуправления, то сейчас единственным основанием придания плате по результатам конкурса законной силы является ее отражение в протоколе конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом. Форма такого протокола приведена в приложении № 8 к Правилам. Утвержденный протокол является основанием для заключения договора управления и отражения в нем платы за содержание и ремонт жилья, определенной по результатам конкурса.

Другим важным отличием существующих подходов к определению платы за содержание и ремонт жилья от ранее действующего порядка является определение объекта, в отношении которого такая плата устанавливается. До вступления в силу новых Правил проведения конкурсов плата за содержание и ремонт жилья устанавливалась в отношении определенного перечня категорий многоквартирных домов. Классификация осуществлялась по основным техническим характеристикам и перечню выполняемых работ. В некоторых муниципальных образованиях такая практика установления платы сохранилась и до настоящего времени. Однако при определении платы в результате конкурсных процедур изменяется характеристика объектов, в отношении которых такая плата устанавливается. Согласно условиям проведения конкурса, такая плата определяется в отношении конкретных многоквартирных домов, которые являются предметом конкурса. Такие дома характеризуются своим уникальным набором технических и эксплуатационных показателей, составом общего имущества, а также перечнем, периодичностью и объемами работ. Плата за содержание и ремонт жилья для таких домов может отличаться от средних показателей по группе, к которым они ранее относились.

Помимо установления платы за содержание и ремонт жилья для собственников помещений органы местного самоуправления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации устанавливают платы для нанимателей жилых помещений. При этом существует практика, когда органы местного самоуправления рекомендуют собственникам помещений, выбравшими способ управления, использовать в расчетах с управляющими организациями указанную утвержденную плату. Собственники помещений, в свою очередь, в договорах с управляющей организацией указывают, что плата определяется в размерах, определенных органом местного самоуправления. Учитывая приведенные выше требования к договорам управления, можно предположить, что подобная практика несет существенные риски в первую очередь для управляющей организации. Если рассмотренный договор не содержит соглашения сторон по такому существенному условию, как цена договора, то он может быть признан не заключенным. Соответствующее исковое заявление может быть подано, например, одним из собственников помещений, который по тем или иным причинам не согласен с какими-либо условиями договора (особенно после пересмотра органом местного самоуправления размера платы). Учитывая, что условия договора управления являются едиными для всех собственников, впоследствии не заключенными могут быть признаны все аналогичные договоры. В отношении управляющей организации это может привести к тому, что она может не получить денежные средства за уже выполненные работы, а также может быть потребован возврат ранее уплаченных собственниками средств в качестве платы не только за содержание и ремонт жилья, но и за коммунальные услуги.

Как уже отмечалось ранее, при проведении конкурса плата за содержание и ремонт жилья складывается из стоимости обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту жилья. Стоимость обязательных работ и услуг определяется организатором конкурса (то есть органом местного самоуправления) и указывается в конкурсной документации. При этом Правилами проведения конкурса не установлена необходимость непосредственного утверждения указанных стоимостей. Исходя из этого можно предположить, что отсутствие муниципального нормативного акта об установлении стоимости обязательных работ не является препятствием для утверждения платы за содержание и ремонт жилья по результатам конкурса.

Важным этапом определения платы за содержание и ремонт жилья, который присутствовал и ранее, до вступления в силу Жилищного кодекса РФ, является необходимость увязки определяемой платы с объемами работ. В случае проведения органом местного самоуправления конкурса это реализуется в следующем порядке:

– перечень выполняемых работ определяется органом местного самоуправления при формировании перечня обязательных работ и услуг, дополнительные работы определяются участником конкурса самостоятельно и отражаются в итоговом протоколе;

– периодичность и объемы работ определяются органом местного самоуправления при расчете стоимости обязательных и дополнительных работ и услуг.

Таким образом, плата за содержание и ремонт жилого помещения, определяемая по результатам конкурса, будет эквивалентна определенному набору и объему работ и услуг.

Несмотря на то, что порядок и условия определения платы за содержание и ремонт жилья являются едиными для всех регионов Российской Федерации, размер платы значительно отличается между различными территориями. Для анализа тенденций изменения платы за содержание и ремонт жилья проведен сравнительный анализ за 2007–2009 годы. Для этого использовались размеры платы за содержание и ремонт жилья со всеми видами благоустройства, включая лифты и мусоропроводы, определенные в среднем по субъектам Российской Федерации (данные показатели публиковались в сборнике «Цены и тарифы в ЖКХ» № 3 за 2007, 2008 и 2009 годы).

Результаты анализа позволяют сделать следующие выводы.

1. Динамика изменения платы за содержание и ремонт жилья (экономически обоснованная величина) за последние три года имеет разнонаправленную динамику. Так, в 2008 году отмечается снижение платы на 8,3 %. Подобное снижение носит беспрецедентный характер, так как ранее никогда не отмечалось. Данная тенденция резко меняется в 2009 году: рост платы составляет 14,2 %. Такая величина роста находится на среднем уровне за последние восемь лет<sup>1</sup>.

Факт того, что снижение платы в 2008 году носит искусственный характер, подтверждается сравнением темпов изменения платы с индексом потребительских цен. В 2008 году данный индекс составил 14,1 %, а за 8 месяцев 2009 года — 12,5 %. При этом необходимо отметить, что за последние

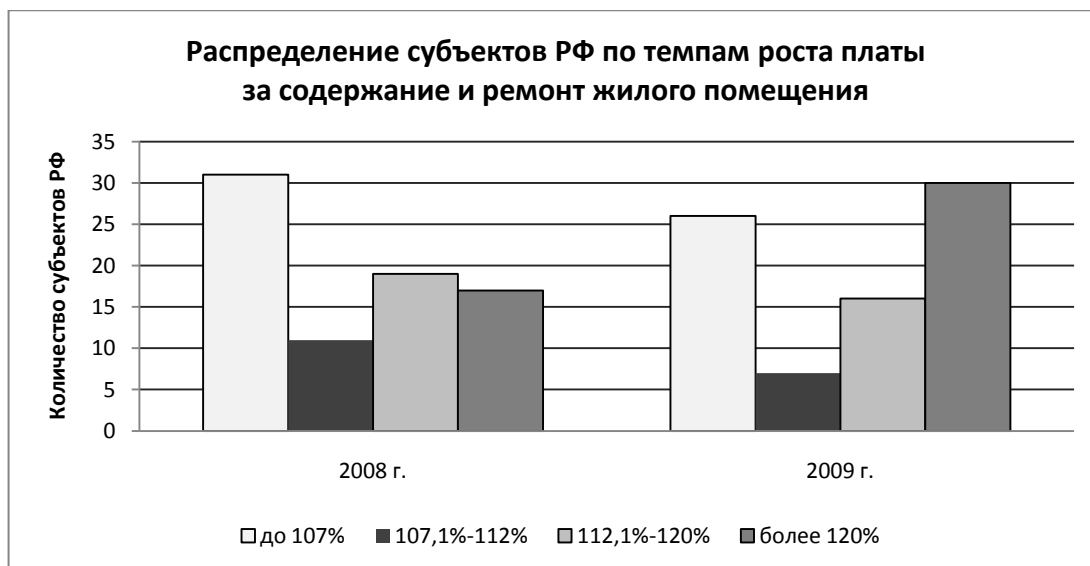
восемь лет темпы изменения платы опережали темпы инфляции приблизительно в полтора раза (на один процент роста индекса потребительских цен приходилось в среднем 1,5 % роста платы за содержание и ремонт жилья).

2. Для оценки разброса показателей роста платы за содержание и ремонт жилого помещения по различным субъектам Российской Федерации были сформированы 4 группы. Первая группа — рост платы не превышает 7 % в год — характеризуется снижением или незначительным увеличением платы за рассматриваемый период. Вторая группа — рост от 7 до 12 % — включает показатели роста, находящиеся на уровне средних показателей инфляции за период. Третья группа — рост от 12 до 20 % — ускоренные темпы роста платы. В четвертую группы — рост превышает 20 % — попали субъекты РФ, по которым рост платы составлял критические значения для потребителя. Распределение субъектов РФ по группам роста платы за содержание и ремонт жилого помещения представлено на рисунке 1.

*Рисунок 1*

---

<sup>1</sup> Более подробно тенденции и причины изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в 2003–2007 гг. рассмотрены в приложении к сборнику «Цены и тарифы в ЖКХ», вышедшем в 2008 году.



Снижение платы за содержание и ремонт жилья в среднем по Российской Федерации в 2008 году определило распределение субъектов РФ по сформированным группам. Наиболее многочисленной была группа с незначительным ростом платы (в данную группы также вошли регионы, по которым плата снизилась).

В 2009 году происходит снижение по всем трем наименьшим категориям роста платы (на 15–35 %). Вместе с этим происходит резкое увеличение количества субъектов РФ с наибольшим ростом платы за содержание и ремонт жилья. Отчасти, возможно органы местного самоуправления «отыгрывают» снижение платы в 2008 году за счет ее большего роста в 2009 году. При этом необходимо отметить, что по итогам 2009 года индекс потребительских цен будет находиться на уровне или немного меньше индекса за 2008 год.

В результате группа субъектов РФ, характеризующаяся темпами роста платы более 20 % в год, является самой многочисленной — 38 % от общего числа проанализированных субъектов РФ. Распределение субъектов РФ по рассмотренным группам в 2009 году становится менее равномерным, с преобладанием крайних, «полярных» групп. В 2009 году более чем в половине субъектов РФ рост платы за содержание и ремонт жилья опережает текущую инфляцию.

3. Территориальная дифференциация платы за содержание и ремонт жилого помещения может носить объективный характер. В отличие от коммунальной сферы, где в целом процесс производства воды, тепловой энергии и отведения стоков носит приблизительно одинаковый характер, требования к качеству конечного результата также едины для всех организаций, то применительно к плате содержание и ремонт жилого помещения и характер выполнения работ, и их объемы могут значительно отличаться не только в рамках Российской Федерации, но и в рамках отдельных субъектов РФ и муниципальных образований. Так, основными факторами, определяющими величину конечной платы, являются конструктивные и технические характеристики домов (год постройки, материал стен, кровли, размер и характеристика придомовой территории), а также перечень, состав и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (так называемый «стандарт эксплуатации» здания). Перечень, состав и периодичность работ должны определяться непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме или органами местного самоуправления (в установленных Жилищным кодексом РФ случаях). Безусловно, что указанные выше факторы могут принимать огромное количество различных вариантов (идеальный случай, когда каждый дом

характеризуется определенным набором указанных факторов). Исходя из этого нельзя утверждать, что плата за содержание и ремонт жилого помещения может быть одинаковой (даже приблизительно) в различных регионах.

Для оценки территориальной дифференциации платы использовались два индикатора — доля субъектов РФ, плата за содержание и ремонт жилого помещения в которых значительно отклоняется от средних значений по стране, а также коэффициент дифференциации, отражающий разность между наибольшими и наименьшими значениями платы.

1) Доля субъектов Российской Федерации, плата за содержание и ремонт жилья в которых значительно отклоняется от средних по Российской Федерации.

Индикатор определяется отношением общего количества субъектов РФ, в которых плата значительно отклоняется от средней по стране, к общему количеству субъектов РФ, учитываемых при проведении анализа (79).

Примем, что отклонение платы в субъекте РФ является значительным при соблюдении одного из условий:

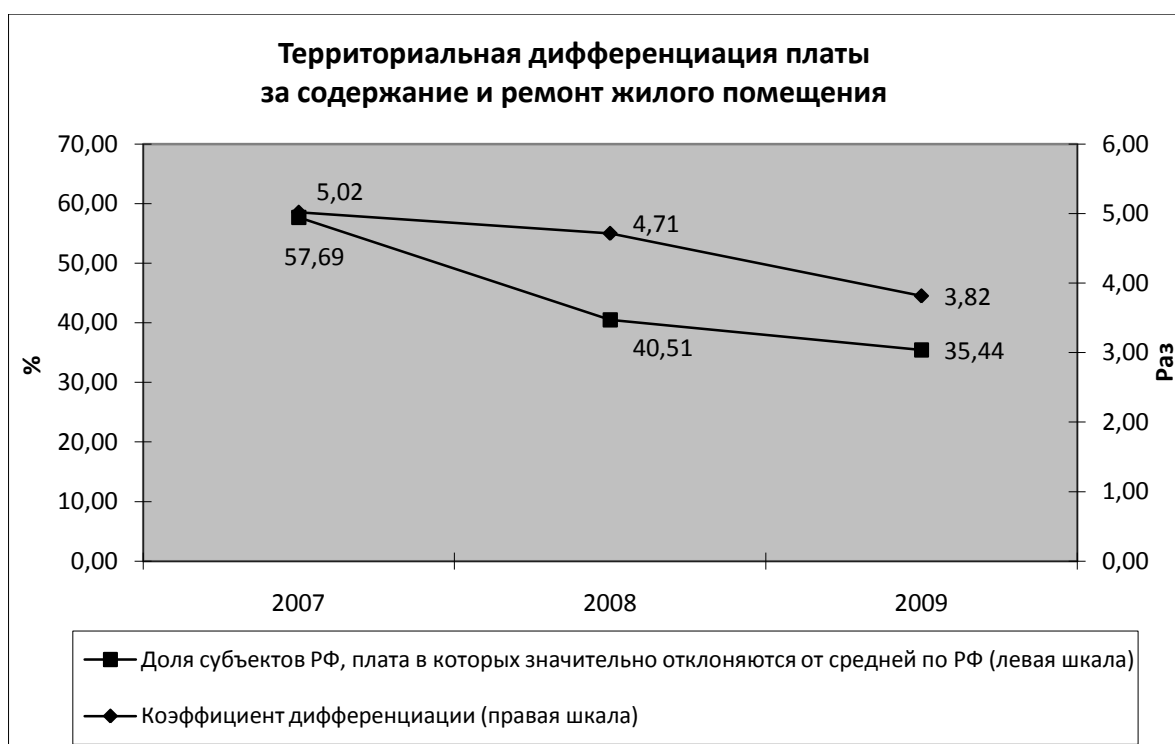
- плата по субъекту РФ превышает среднюю по России плату на 30 % и более;
- плата по субъекту РФ ниже средней по России платы на 30 % и более.

2) Коэффициент дифференциации определяется отношением средней платы по 10 субъектам РФ

с наибольшим ее значением к средней плате по 10 субъектам РФ с наименьшими ее значением.

Результаты оценки представлены на рисунке 2.

Рисунок 2



Несмотря на значительные колебания темпов роста платы за содержание и ремонт жилья за рассматриваемый период, изменение платы характеризуется сокращением территориальной дифференциации по обоим показателям. Причем такая тенденция характерна с 2006 года.

Большими темпами сокращается доля субъектов РФ, плата за содержание и ремонт жилья в которых значительно отклоняется от средней по России величины. Непосредственно величины устанавливаемых плат также стремятся к средней величине. Отчасти это может быть связано с применявшимися предельными индексами изменения платы, устанавливаемые Федеральной службой по тарифам России. Кроме этого, постепенное усиление фактора рыночного ценообразования в сфере содержания и ремонта жилья приводит к сокращению и исключению влияния субъективных условий на величину платы.

Однако учитывая то, что указанные индексы ФСТ России уже не устанавливаются, а также то, что конкурсы по выбору управляющей организации будут проводиться все чаще, можно предположить, что снижение территориальной дифференциации платы будет иметь ограниченный характер. Ключевым фактором, определяющим ее величину, в конечном счете, должны стать местные условия в конкретном регионе (муниципальном образовании).

Проанализировав региональную практику установления платы за содержание и ремонт жилья, попытаемся оценить, какому перечню и объему работ и услуг по содержанию и ремонту жилья

эквивалентна применяемая в настоящее время плата. Для этого проведем модельные расчеты платы для двух произвольно определенных многоквартирных домов.

Расчет произведен с использованием сборника «Нормативы трудовых и материальных ресурсов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов. Часть 1. Обязательные работы», выпущенным ЗАО «Центр муниципальной экономики и права». В качестве перечня работ, который учитывался при расчете платы, принят перечень обязательных работ, приведенный в Правилах проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации многоквартирным домом, за исключением вывоза твердых бытовых отходов, а также консервации, расконсервации и ремонта поливочной системы, утепления бойлеров, ремонта и утепления кранов и колонок (последние три работы не характерны для большого количества домов).

Исходные условия, учетные при проведении расчетов, приведены в таблице 1.

Таблица 1

Наименование показателя	Значение показателя (вариант 1)	Значение показателя (вариант 2)
Этажность дома	9	5
Срок эксплуатации здания, лет	25	35
Виды благоустройства	Оборудование всеми видами благоустройства, включая лифт и мусоропровод	Оборудование всеми видами благоустройства, за исключением лифта и мусоропровода
Периодичность выполнения работ	Оптимальная	Необходимая
Вид прилегающей территории	Усовершенствованное покрытие	Усовершенствованное покрытие
Класс покрытия	2	2

При формировании затрат на оплату труда учитывались условия отраслевого тарифного соглашения по жилищно-коммунальному хозяйству. При формировании цен на материалы учитывались средние текущие цены поставщиков по Московскому региону.

Результаты проведенных расчетов приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Наименование работы	Стоимость работы, руб./кв.м	
		9-этажный дом	5-этажный дом
1.	Уборка лестничных площадок и маршей	4,91	3,15
2.	Уборка кабин лифтов	0,09	-
3.	Уборка мусороприемных камер	1,99	-
4.	Уборка загрузочных клапанов	0,47	-
5.	Подметание земельного участка в летний период	1,28	1,03
6.	Уборка мусора с газона	1,50	1,42
7.	Очистка урн	0,12	0,23
8.	Уборка мусора на контейнерных площадках	0,00 <sup>2</sup>	0,04
9.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	0,34	0,40
10.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	2,87	4,39
11.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	0,16	0,12
12.	Ремонт просевшей отмостки вручную	0,01	0,01
13.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	0,25	0,28
14.	Ремонт и укрепление входных дверей	0,10	0,12
15.	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления	2,80	2,88
16.	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	1,25	1,25

<sup>2</sup> Величина расходов незначительна.

№ п/п	Наименование работы	Стоимость работы, руб./кв.м	
		9-этажный дом	5-этажный дом
17.	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	0,01	0,01
18.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	0,10	0,10
19.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе дымоудаления	0,57	0,19
20.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе электротехнических устройств	0,50	0,54
21.	Аварийное обслуживание	0,35	0,02
22.	Дератизация	0,12	0,13
23.	Дезинсекция	0,08	0,11
	Всего	19,87	16,43

В результате проведенных расчетов плата за содержание и ремонт жилого помещения в девятиэтажном доме составила 19,87 руб./кв.м общей площади жилья в месяц (в том числе НДС). Данная величина на 28 % больше платы в среднем по Российской Федерации на вторую половину 2009 года.

Плата за содержание и ремонт жилья в пятиэтажном доме составила 16,43 руб./кв.м общей площади жилья в месяц (в том числе НДС). Данная плата на 49 % больше платы в среднем по Российской Федерации на вторую половину 2009 года для домов, не оборудованных лифтами и мусоропроводом.

Сравнение полученной величины по девятиэтажному дому с размером платы в среднем по субъектам РФ, показывает, что лишь в 11 субъектах Российской Федерации плата за содержание и ремонт жилья превышает расчетное значение. Однако и в такой немногочисленной группе разброс отклонений достаточно большой: наименьшее превышение характерно для Приморского края (5 %), наибольшее отклонение отмечается в Камчатском крае (225 %).

Причинами превышения расчетной платы над средними значениями по субъектам РФ может быть:

1. Отклонение перечня и объемов работ. В расчетах учитывался полный объем обязательных работ и услуг, выполнение которого обеспечит комфортное и безопасное проживание в многоквартирных домах (с учетом отмеченных выше условий). Поэтому расхождение в размерах платы может быть связано с тем, что в муниципальных образованиях учитывается недостаточный объем работ и услуг.

При установлении платы за содержание и ремонт жилья органы местного самоуправления определяют перечень работ и услуг, которые необходимо выполнять (оказывать) за счет платы. Как правило, такой перечень достаточно большой. В некоторых случаях приводится ссылка на Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170. Учитывая результаты сравнения рассчитанного размера платы с действующими в регионах, можно предположить, что подобные установленные перечни работ и услуг носят декларативный характер. Выполнение всего перечня работ в необходимом объеме требует соответствующего увеличения платы за содержание и ремонт жилья.

2. Отклонение стоимости используемых ресурсов. Основным видом ресурсов в сфере содержания и ремонта жилья являются трудовые ресурсы. В расчетном примере на долю фонда оплаты труда рабочих приходится около 37 %. Исходя из этого можно предположить, что не во всех регионах при формировании платы за содержание и ремонт жилья учитываются условия оплаты труда, предусмотренные отраслевым тарифным соглашением. В такой ситуации зачастую сложно требовать от работников жилищных организаций своевременного и качественного выполнения работ и услуг, не обеспечивая им при этом соответствующий уровень оплаты труда.

Кроме этого, 4 из 11 субъектов РФ (36 %), в которых отмечается превышение платы над расчетной величиной, приходится на Дальневосточный Федеральный округ. Это может быть связано со значительной разницей в стоимости материальных ресурсов.

Таким образом, проведенный анализ показывает, что к настоящему моменту еще не исчерпаны объективные причины роста платы за содержание и ремонт жилья. Такой рост будет обусловлен

как уточнением перечня и объемов необходимых работ и услуг, так и более обоснованным учетом стоимости используемых ресурсов.

*Главный редактор  
Б.В. ХМЕЛЬНИКОВ*

*Выпускающий редактор  
П.Д. МИХАЙЛОВ*