
КОНКУРЕНТНОЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ПЛАНИРОВАНИЯ ЗАТРАТ, ВКЛЮЧАЕМЫХ В ТАРИФ НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛЬЯ

Попов Виталий Геннадьевич^{1,2}, канд. экон. наук, доц., зам. рук.
Анисимова Надежда Александровна³, канд. экон. наук, доц., проф.
Смотровая Татьяна Ивановна^{1,4}, канд. экон. наук, доц.

¹ Воронежский государственный университет, Университетская пл., 1, Воронеж, Россия, 394018

² Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области, пр-т Революции, 21, Воронеж, Россия, 394036; e-mail: vzlet.888@yandex.ru

³ Воронежский государственный технический университет, Московский пр-т, 14, Воронеж, Россия, 394026; e-mail: b0land@mail.ru

⁴ Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (Воронежский филиал), Московский пр-т, 143, Воронеж, Россия, 394005; e-mail: s-tanik@yandex.ru

Цель: исследовать нормативную методическую базу, действующий порядок планирования затрат, включаемых в тариф на содержание и ремонт жилья, и разработать рекомендации по совершенствованию методики расчета затрат на содержание и ремонт многоквартирного дома. *Обсуждение:* целесообразность экономического обоснования состава и стоимости работ, подлежащих выполнению организациями жилищного самоуправления в процессе эксплуатации многоквартирного дома, и необходимость конкурентного совершенствования процедуры планирования затрат на ремонт и содержание жилья в связи с отсутствием качественной методической базы. *Результаты:* предложен подход к экономическому обоснованию размера затрат на выполнение работ по текущему ремонту и технической эксплуатации жилья и санитарному содержанию мест общего пользования и придомовой территории и конкурентному совершенствованию процедуры планирования затрат на содержание и ремонт жилья.

Ключевые слова: жилье, многоквартирный дом, управление, конкуренция, жилищное самоуправление, ремонт, содержание жилья, конкурентное планирование затрат, тариф.

DOI: 10.17308/meps.2019.6/2138

Введение

Жилищные условия – это социально-экономический индикатор качества жизни населения и показатель благосостояния страны в целом. В соответствии с Жилищным кодексом РФ обеспечение качественного содержания жилья в условиях жилищного самоуправления должно обеспечиваться собственниками жилья, товариществами собственников жилья или осуществляться по договору управляющими компаниями. Наиболее распространенной формой жилищного самоуправления в многоквартирных домах является управление с привлечением управляющих компаний, выбор которых осуществляется на общем собрании жильцов, и с которыми собственники заключают юридический договор на ремонт и содержание жилья.

Жилищный кодекс Российской Федерации в ст. 161 устанавливает [4], что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление качественных коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. Кроме того, на федеральном уровне разработана нормативная база, регламентирующая порядок планирования затрат на содержание многоквартирных домов и расчета тарифа на ремонт и содержание жилья (так называемая «первая строка» общепринятого платежного документа).

Проблема формирования цены услуг по обслуживанию и ремонту жилья и обоснования размера затрат, включаемых в тариф, состоит в том, что на этапе планирования перечень, объемы и стоимость работ по текущему, аварийному ремонту, технической эксплуатации инженерного оборудования, уборке придомовых территорий в зимний период и т.п. точно определить достаточно сложно. Действующие Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда [9] не учитывают региональной специфики и предусматривают процедуру определения затрат по элементам себестоимости, рассчитать которые можно только в случае полного перечня работ, их трудоемкости и состава материальных, энергетических и других затрат. На практике организации жилищного самоуправления такую методику, разработанную Госстроем [9], используют формально, так как ориентируются на нормативный или фактический состав работ и текущие цены на ресурсы. Необходимость совершенствования методической базы объективно назрела, но в связи со сложностью процедуры планирования стоимости работ и ресурсов такая работа проводится не активно.

В г. Воронеже указанная выше региональная специфика обусловлена также, в частности, наличием искусственно созданного при помощи администраций области и города посредника в виде «регионального оператора системы», коим является АО «ЕПСС ЖКХ», получающего деньги жителей на

собственный расчетный (а не специальный) счет и увеличивающего нагрузку на тариф на ремонт и содержание многоквартирного дома (такой тариф теперь должен учитывать издержки на содержание навязанных посредников) за счет того, что договоры, заключаемые оператором с крупнейшими управляющими компаниями города, являются возмездными. При этом АО «ЕПСС ЖКХ» в отношении граждан действует уже от своего имени. Включение в систему расчетов иного лица – АО «ЕПСС ЖКХ ВО», не предусмотренного ч. 7 ст. 155 Жилищного кодекса РФ [4], п. 63 (абз. 2) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 [7], а также в отношении которого какие-либо решения собственников не принимались, являются действиями, направленными на ограничение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, так как реализуя рассматриваемые соглашения АО «ЕПСС ЖКХ ВО» и управляющие компании г. Воронежа, необоснованно в одностороннем порядке воздействуют на общие условия обращения жилищно-коммунальных услуг на рынке управления многоквартирными домами г. Воронежа путем установления нового порядка начисления платы за жилищно-коммунальные услуги лицу (АО «ЕПСС ЖКХ ВО»), не являющемуся стороной договора управления многоквартирным домом и исполнителем жилищно-коммунальной услуги, равно как и платежным агентом [5].

Методология исследования

Основными документами, регламентирующими нормативно-методическую базу и процедуру ценообразования в жилищной сфере, – являются непосредственно Жилищный кодекс РФ [4], Приказ Госстроя РФ от 28.12.2000 № 303 «Об утверждении Методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда» [8], «Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда», утвержденные Приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 г. № 191 [10], «Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда от 09.12.99 № 139) [11] другие.

Обоснованное планирование затрат на содержание многоквартирного дома требует системного подхода к учету затрат и определению оптимального состава работ, необходимых для качественного санитарного содержания, технического обслуживания и ремонта строительных конструкций и инженерных систем жилых зданий.

Управление многоквартирным домом предполагает выполнение широкого перечня работ, связанных с обеспечением санитарного содержания дома, организацией работ по технической эксплуатации, диспетчерскому обслуживанию, заключением договоров на поставку коммунальных ресурсов и др.

Процедура планирования объемов и периодичности выполнения работ по санитарному содержанию многоквартирного дома нормами регламентирована в части:

1) планирования потребности и расхода материальных затрат, в том числе уборочного инвентаря, моющих средств и т.п.;

2) планирования затрат труда и нормативной периодичности выполнения отдельных видов работ [8].

Что касается расходов на оплату труда по видам работ в соответствии с нормативной трудоемкостью, то они определяются по фактическому уровню, что зачастую искажает конечный результат.

Работы по техническому обслуживанию предполагают поддержание в надлежащем состоянии здания и его конструктивных элементов, а также оборудования и внутридомовых коммуникаций. Для расчета затрат на выполнение работ по техническому обслуживанию требуется разработка плана проведения работ по каждому дому, но этот процесс достаточно трудоемкий и не может быть достоверным по объективным причинам. Здесь значительная роль принадлежит техническим осмотрам, при проведении которых возможно выявление технических дефектов или угрозы их возникновения. Но в ходе осмотров неисправности, препятствующие нормальной эксплуатации и неисправности аварийного характера в соответствии с ВСН 58-88(р.) [2], подлежат незамедлительному устранению. Прогнозирование возникновения подобных неисправностей и работ по их устранению затруднительно, поэтому целесообразно в составе затрат на техническое обслуживание предусматривать резерв средств по выполнению таких работ.

Ремонт строительных конструкций и инженерных систем здания является предсказуемым продолжением технического обслуживания и зависит от срока службы дома. Как правило, зданию, общий износ которого более 30%, показан текущий ремонт. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 № 170 [6], приводят примерные перечни работ по текущему ремонту, но периодичность не регламентируют, что затрудняет планирование затрат.

Размер планируемых затрат для расчета тарифа и общей платы, взимаемой с жильцов, носит индивидуальный характер и напрямую зависит от продолжительности эксплуатации, технического состояния, этажности, инженерного оборудования и других факторов. Именно поэтому действующая нормативная база и упоминаемые ранее методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда [9] не позволяют в полном объеме провести расчеты и точно запланировать затраты. Проблема состоит в том, что методики рекомендуют группировать затраты по таким элементам, как: «материальные», «цеховые», «общеэксплуатационные», которые сложно определить прямым счетом по всем видам работ. В первую очередь это касается работ по текущему ремонту, фактический объем которых может существенно отличаться от плана.

Кроме того, для расчета затрат на управление многоквартирным домом норм в принципе не существует.

Анализ практики расчета тарифа на 1 м² площади и планирования затрат управляющими компаниями показал, что существующий порядок базируется на составлении калькуляции по видам работ, перечисленным выше (санитарное содержание, техническое обслуживание и ремонт, управление) и имеет существенные недостатки:

1) при планировании затрат на санитарное обслуживание и уборку территории многоэтажного дома материальные затраты детально не рассчитываются, что приводит к тому, что часть их не учитывается и при фактическом списании теряются;

2) расчет затрат по техническому обслуживанию помещений и инженерного оборудования рассчитывается по составу работ, который не согласовывается с жильцами и не учитывает технического состояния дома, отсутствует четко организованная система планирования и организации работ в части подготовки дома к сезонной эксплуатации;

3) затраты на техническое освидетельствование и проведение осмотров, как правило, не включаются;

4) организационно-управленческие расходы принимаются в % к стоимости основных работ и экономически не обосновываются.

Практика показывает, что в соответствии с нормативами управляющие компании определяют только трудозатраты на санитарное содержание, на основе которых рассчитывается заработная плата уборщиц и дворников. Пример расчета представлен в табл. 1. Однако тарифная ставка часовая (или месячная) не регламентирована, а контроль фактической трудоемкости, материальных затрат и выплат рабочим этих категорий осуществлять очень сложно.

Таким образом на практике, расчет плановых затрат на санитарное содержание осуществляется на основе норм времени, периодичности, плановой численности рабочих, но по фактической зарплате, а именно:

1) расчет трудоемкости работ осуществляется, исходя из перечня планируемых работ на основе рекомендаций [8];

2) планируемая численность рабочих по видам работ рассчитывается на основе расчетной трудоемкости работ и годового фонда рабочего времени;

3) для расчета оплаты труда используется заработная плата, предусмотренная трудовым договором с учетом переработок;

4) расчет затрат на социальные взносы рассчитывается, исходя из обязательств по налоговому законодательству.

Таблица 1

Пример расчета затрат на санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома (фрагмент)

Наименование работ	Ед. изм.	Объем работ	Нормативная периодичность	Кол-во дней работы в году	Затраты времени на объем работ, МИН.	ФОТ на плановый объем работ
Подметание участка в летний период (территория с покрытием)	1 м ²	193	ежедневно	305	6 357	сумма
Подметание полов всех помещений общего пользования (1-3-й этажи)	1 м ²	32	2 раза в неделю	104	2288	сумма
Подборка мусора с лестничной площадки около загрузочного клапана мусоропровода	1 м ²	1,8	ежедневно	249	1494	сумма
Уборка кабин лифтов (мытьё полов)	1 м ²	1,3	1 раз в 2 недели	26	468	сумма

Что касается работ по техническому содержанию и ремонту, состав которых не регламентирован и требует детального планирования, многие управляющие компании в тариф включают средние фактические затраты за предыдущие периоды.

С целью совершенствования процедуры планирования затрат, включаемых в тариф на ремонт и содержание многоквартирного дома, необходимо: оптимизировать состав работ по технической эксплуатации; повысить обоснованность расчетов, особенно в части материальных затрат и состава работ по текущему ремонту; включать в тариф затраты на управление в зависимости от перечня функций, выполняемых управляющей компанией, числа обслуживаемых домов, состояния жилого фонда и других факторов по согласованию с собственниками, а также с учетом жалоб жильцов. Для правильного планирования затрат по ремонту должна вестись системная работа с собственниками, старшими по домам, жильцами и арендаторами. Необходимость применения маркетинговых технологий, коммуникаций и инструментов маркетинга отношений в научной литературе применительно к жилищной сфере обсуждается [1], но на практике участие населения в жилищном самоуправлении довольно пассивное.

Для достижения перечисленных целей предлагается:

- 1) плановый расчет проводить по всем видам работ в зависимости от технических параметров и состояния каждого дома;
- 2) планировать материальные затраты по видам работ и отражать их стоимость в общем расчете;

3) затраты на осуществление технических осмотров включать в калькуляцию и перечень работ;

4) выделять обязательный перечень работ по подготовке к сезонной эксплуатации, поскольку эти работы типовые по конкретному дому и их можно не пересчитывать при корректировке тарифа;

5) совершенствовать систему планирования работ по текущему ремонту жилых домов на основе технических осмотров. Затраты на эти работы должны соответствовать годовому плану текущего ремонта на каждый дом и общей сумме платежей на планируемый период.

Пример рекомендуемого расчета материальных затрат по санитарно-му содержанию и техническому обслуживанию приведен в табл. 2.

Приведенный расчет материальных затрат включает затраты на инвентарь и расходные материалы, необходимые для проведения планируемых работ.

Таблица 2

Расчет материальных затрат (фрагмент)

Наименование расходного ресурса	Ед. измер.	Для целей работы	Норма расхода на единицу условного объема	Объем численности рабочих	Объем выполняемых работ	Периодичность	Расход ресурса	Цена ресурса, руб.	Затраты на ресурс, руб.
Инвентарь:									1125,4
метла березовая	шт.	1.	26	0,34			8,84	110	972,4
мешки п/э	шт.	1.	150	0,34			51	3	153
Материалы:									1628,16
песок	куб. м.	1.4	0,002		193	20	7,72	150	1158
мешковина	кг	1.18	0,003		3,6	36	0,3888	300	116,64
моющее средство	кг.	2.3	0,002		103,25	24	4,956	70	346,92
арматура муфтовая	шт.	6.2	0,22		6	1	1,32	5	6,6
Итого, руб.									2753,56

Планируемый расход ресурсов целесообразно осуществлять на основе действующих рекомендаций [10, 11, 12] следующим образом:

1) расход материалов и инвентаря определять на основе норм обеспеченности инвентарем каждого рабочего, исходя из состава работ с корректировкой к уже рассчитанной нормативной численности, что предусматривает логическую цепочку в последовательности расчетов затрат труда и материальных затрат;

2) расчет стоимости материалов осуществлять на основе норм расхода материалов, исходя из объемов работ, взятых из сметных расчетов по работам с учетом периодичности их проведения.

Рекомендуемый порядок расчета плановых затрат по видам работ, для включения в тариф, приведен в табл. 3.

Таблица 3

Расчет затрат на работы по содержанию МКД (фрагмент)

№ п/п	Перечень работ	Ед. измер.	Объем выполненных работ	Количество дней данной работы в году	Периодичность выполнения работ	Норма времени обслуживания на 1 кв.м, мин.	Затраты времени на весь объем работ, мин. Гр. 4 x гр. 5 x гр. 7)	
1.	Уборка прилегающей территории, входящей в состав общего имущества							
1.1	Подметание свежеснега без обработки до 2 см	1 кв. м	193	20	ежедневно до 2 см	0,16	617,6	
1.2	Подготовка смеси песка с хлоридами	1 куб. м	0,4	20	2 раза в день во время гололеда	50	300	
1.3	Сдвигание свежеснега выше 2 см	1 кв. м	193	30	2 раза в день с осадками	0,71	4110,9	
1.4	Посыпка территории при гололеде	1 кв. м	193	20	2 раза в день во время гололеда	0,15	579	
Итого		Затраты времени на весь объем работ, мин.					38953,4	
Нормативная численность дворников = «итого» гр.8 ÷ 60 мин. ÷ 8 час. ÷ 22 раб. дн. ÷ 12 мес.							0,34	
Зарботная плата, руб.							9000	
Итого в месяц, руб.							3060	
Начисления на ФОТ, руб.							918	
Итого, руб.							3978	
6.	Текущий ремонт							
6.1	Ремонт кранов регулировки	кран	10	1	1 раз в год 30	30	310	
6.2	Смена отдельных участков трубопроводов из стальных водопроводных неоцинкованных труб, мм 15-20	1 участок	10	1	1 раз в год 246	246	1334	

№ п/п	Перечень работ	Ед. измер.	Объем выполненных работ	Количество дней данной работы в году	Периодичность выполнения работ	Норма времени обслуживания на 1 кв.м, мин.	Затраты времени на весь объем работ, мин. (гр. 4 × гр. 5 × гр. 7)	
6.3	Утепление трубопровода центрального отопления, обертывание труб и приборов матами из крафтбумаги и стекловаты	1 кв. м участка	16	1	1 раз в год	59,4	966,4	
6.4	Восстановление разрушенной тепловой изоляции	1 кв. м участка	20	1	1 раз в год	77,4	1568	
6.5	Установка крана диаметром 15-20 мм для спуска воздуха из системы	1 кран	10	1	1 раз в год	66	670	
Итого		Затраты времени на весь объем работ, мин.					21934,1	
		Норма численности рабочих =					0,19	
		= «итого» гр.8 ÷ 60 мин. ÷ 8 час. ÷ 22 раб. дн. ÷ 12 мес.						
		Заработная плата, руб.					19000	
		Итого в месяц, руб.					3610	
		ЕСН 30% от ФОТ, руб.					1083	
		Итого, руб.					4693	
		Итого затрат, руб.					15886	

В приведенной выше форме указываются все виды работ, включая дезинфекцию, дезинсекцию, конвертирование платежных документов, а также и затраты на управление многоквартирным домом. Общая сумма плановых затрат подлежит включению в тариф на содержание и ремонт жилого дома.

Заключение

Таким образом, совершенствование планирования затрат, включаемых в тариф, целесообразно в связи с необходимостью повышения обоснованности и обеспечения прозрачности тарифа.

Поскольку действующая нормативно-методическая база не вполне регламентирует процедуру планирования объемов работ и их стоимости, а жилые дома различаются по техническим характеристикам, сроку службы, состоянию и условиям эксплуатации, необходимо осуществлять индивидуальное планирование затрат для каждого дома, составлять планы проведения текущих ремонтов на основе результатов технических осмотров и жалоб жильцов.

Предлагаемые мероприятия позволят повысить обоснованность планирования, упростить процедуру проведения расчетов и добиться максимальной прозрачности при пересчете тарифа на соответствующий год.

Список источников

1. Азоев Г.Л. (ред.) *Маркетинг: от образования к профессиональной деятельности*: коллективная монография. Москва, Издательский дом ГУУ, 2017.
2. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23.11.88 № 312). Доступно: <https://tinyurl.com/yхu7s6gz> (дата обращения: 10.04.2019).
3. Гасилов В.В., Анисимова Н.А., Макеева Т.И. Двухкомпонентный подход к планированию затрат на услуги предприятий коммунальной сферы // *Проблемы современных экономических, правовых и естественных наук в России*: сборник материалов VI Международной научно-практической конференции, 2017, с. 108-111.
4. Жилищный кодекс (ЖК РФ). Доступно: <https://base.garant.ru/12138291/> (дата обращения: 05.04.2019).
5. Попов В.Г., Михин С.В. Особенности применения антимонопольного законодательства на рынке управления многоквартирными домами // *Современная экономика: проблемы и решения*, 2016, по. 4 (76), с. 221-222.
6. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Доступно: <https://base.garant.ru/12132859/> (дата обращения: 11.04.2019).
7. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах: Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354. Доступно: <https://tinyurl.com/yубоке45x> (дата обращения: 05.04.2019).
8. Приказ Госстроя РФ от 09.12.1999 № 139 «Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда». Доступно: <https://tinyurl.com/y335fx2d> (дата обращения: 10.04.2019).
9. Приказ Госстроя РФ от 28.12.2000 № 303 «Об утверждении Методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда». Доступно: <https://tinyurl.com/y2tfvmv7> (дата обращения: 10.04.2019).
10. Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1. Нормы расхода материальных ресурсов и обеспеченности уборочным инвентарем на санитарное содержание домовладений (утв. Приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191). Доступно: <https://tinyurl.com/y3masmpr> (дата обращения: 11.04.2019).
11. Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 2. Нормы расхода материальных ресурсов на обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (утв. Приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191). Доступно: <https://tinyurl.com/y5pqzmsd> (дата обращения: 11.04.2019).
12. Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 3. Нормы расхода материальных ресурсов на ремонт конструктивных элементов жилых зданий (утв. Приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191). Доступно: <https://tinyurl.com/yjvvsj7x> (дата обращения: 11.04.2019).
13. Gasilov V., Anisimova N., Provotorov I. Structure of the Scientific-Methodical Support of Realization of Infrastructure Concession Projects // *MATEC Web of Conferences*, «International Science Conference SPbWOSCE-2016 «SMART City», 2017, Vol. 106. Доступно: <https://tinyurl.com/yyp4rfyx> (дата обращения: 15.04.2019).

COSTS INCLUDED IN THE TARIFF ON THE CONTENT AND REPAIR OF THE HOUSING

Popov Vitaly Gennadievich^{1, 2}, Cand. Sc. (Econ.), Assoc. Prof., Deputy Head

Anisimova Nadezhda Aleksandrovna³, Cand. Sc. (Econ.), Prof.

Smotrova Tatiana Ivanovna^{1, 4}, Cand. Sc. (Econ.), Assoc. Prof.

¹ Voronezh State University, University sq., 1, Voronezh, Russia, 394018; e-mail: vzlet.888@yandex.ru; s-tanik@yandex.ru

² Department of the Federal Antimonopoly Service for the Voronezh Region; Revolutions av., 21, Voronezh, Russia, 394000; e-mail: vzlet.888@yandex.ru

³ Voronezh State Technical University, Moscow av., 14, Voronezh, Russia, 394026; e-mail: b0land@mail.ru

⁴ The Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration VORONEZH BRANCH OF RANEPa, Moscow av., 143, Voronezh, Russia, 394005; e-mail: s-tanik@yandex.ru

Purpose: to explore the regulatory framework, the current procedure for planning costs included in the tariff for maintenance and repair of housing and develop recommendations for improving the methodology for calculating the costs of maintaining and repairing an apartment building.

Discussion: the feasibility of an economic rationale for the composition and cost of work to be performed by organizations of housing authorities in the operation of an apartment building and the need to improve the procedure for planning the costs of repair and maintenance of housing due to the lack of a qualitative methodological base. *Results:* proposed an approach to the economic rationale of the cost of performing work on the current repair and technical maintenance of housing and sanitary maintenance of common areas and local area and improving the procedure for planning the costs of maintaining and repairing housing.

Keywords: housing, apartment building, management, housing management, repair, housing maintenance, cost planning, tariff.

References

1. *Marketing: ot obrazovaniya k professional'noj deyatel'nosti* [Marketing: from education to professional activity] / Pod redakciej G. L. Azoeva. Moscow, 2017. (In Russ.)

2. «Vedomstvennyye stroitelnyye normy VSN 58-88 (r) «Polozheniye ob organizatsii i provedenii rekonstruktsii, remonta i tekhnicheskogo obsluzhivaniya zdaniy.

obyektov kommunalnogo i sotsialno-kulturnogo naznacheniya» (utv. Prikazom Goskomarkhitektury RF pri Gosstroye SSSR ot 23.11.88 № 312) [Departmental construction norms of VSN 58-88 (p) «Regulations on the organization and conduct of reconstruction, repair and maintenance of buildings, facilities for municipal and socio-cultural purposes»]. Available at:

<https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=46263>. (In Russ.)

3. Gasilov V.V., Anisimova N.A., Makeyeva T.I. Dvukhkomponentnyy podkhod k planirovaniyu zatrat na uslugi predpriyatiy kommunalnoy sfery [A two-component approach to planning the costs of utilities of communal enterprises]. V sbornike: *Problemy sovremennykh ekonomicheskikh pravovykh i estestvennykh nauk v Rossii*. Sbornik materialov VI Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii, 2017, pp. 108-111. (In Russ.)

4. Zhilishchnyy kodeks [Housing Code]. Available at: <https://base.garant.ru/12138291>. (In Russ.)

5. Popov V.G., Mihin S.V. Osobennosti primeneniya antimonopol'nogo zakonodatel'stva na rynke upravleniya mnogokvartirnymi domami [Features of the application of antitrust laws in the market of management of apartment buildings]. *Sovremennaya ekonomika: problemy i resheniya*, no. 4 (76), VGU, Voronezh, 2016, pp. 221-222. (In Russ.)

6. Postanovleniye Gosstroya RF ot 27 sentyabrya 2003 g. № 170 «Ob utverzhdenii Pravil i norm tekhnicheskoy ekspluatatsii zhilishchnogo fonda». [Resolution of the State Construction Committee of the Russian Federation of September 27, 2003 № 170 «On Approval of the Rules and Norms of Technical Operation of the Housing Fund»]. Available at: <https://base.garant.ru/12132859>. (In Russ.)

7. Pravila predostavleniya kommunal'nykh uslug sobstvennikam i pol'zovatelyam pomeshchenij v mnogokvartirnykh domah i zhilykh domah : Postanovlenie Pravitel'stva Rossijskoj Federatsii ot 06.05.2011 № 354. [Rules for the provision of utility services to owners and users of premises in apartment buildings and residential buildings]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247. (In Russ.)

8. Prikaz Gosstroya RF ot 09.12.1999 № 139 «Ob utverzhdenii Rekomendatsiy po normirovaniyu truda rabotnikov. zanyatykh soderzhaniyem i remontom zhilishchnogo fonda». [Order of the Gosstroy of the Russian Federation of December 9, 1999 № 139 «On approval of Recommendations on the rationing of labor of workers engaged in

maintaining and repairing housing stock»]. Available at: <http://legalacts.ru/doc/prikaz-gosstroja-rf-ot-09121999-n-139>. (In Russ.)

9. Prikaz Gosstroya RF ot 28.12.2000 № 303 «Ob utverzhdenii Metodicheskikh rekomendatsiy po finansovomu obosnovaniyu tarifov na soderzhaniye i remont zhilishchnogo fonda». [Order of the Gosstroy of the Russian Federation of 28.12.2000 № 303 «On approval of the Methodological recommendations on the financial justification of tariffs for the maintenance and repair of the housing stock»]. Available at: <http://legalacts.ru/doc/prikaz-gosstroja-rf-ot-28122000-n-303>. (In Russ.)

10. «Rekomendatsii po normirovaniyu materialnykh resursov na soderzhaniye i remont zhilishchnogo fonda. Chast 1. Normy raskhoda materialnykh resursov i obespechennosti uborochnym inventarem na snitarnoye soderzhaniye domovladieniya» (utv. Prikazom Gosstroya RF ot 22.08.2000 № 191). [The norms of consumption of material resources and the provision of cleaning equipment for the sanitary maintenance of households]. Available at: http://legalacts.ru/doc/rekomendatsii-po-normirovaniyu-materialnykh-resursov-na-soderzhanie-i-remont_1. (In Russ.)

11. Rekomendatsii po normirovaniyu materialnykh resursov na soderzhaniye i remont zhilishchnogo fonda. Chast 2. Normy raskhoda materialnykh resursov na obsluzhivaniye i remont vnutridomovykh inzhenernykh sistem (utv. Prikazom Gosstroya RF ot 22.08.2000 № 191). [«Recommendations on the rationing of material resources for the maintenance and repair of housing stock. Part 2. The norms of consumption of material resources for the maintenance and repair of house building engineering systems»]. Available at: <http://legalacts.ru/doc/rekomendatsii-po-normirovaniyu-materialnykh-resursov-na-soderzhanie-i-remont>. (In Russ.)

12. Rekomendatsii po normirovaniyu materialnykh resursov na soderzhaniye i remont zhilishchnogo fonda. Chast 3. Normy raskhoda materialnykh resursov na remont konstruktivnykh elementov zhilykh zdaniy» (utv. Prikazom Gosstroya RF ot 22.08.2000 № 191). [Recommendations on the rationing of material resources for the maintenance and repair of housing

stock. Part 2. The norms of consumption of material resources for the maintenance and repair of house building engineering systems»]. Available at: <http://legalacts.ru/doc/rekomendatsii-po-normirovaniu-materialnykh-resursov-na-soderzhanie>. (In Russ.)

13. Gasilov V., Anisimova N., Provotorov I. Structure of the scientific-methodical support of realization of infrastructure concession projects. V sbornike: *Matec Web of Conferences Ser. «International Science Conference SPbWOSCE-2016 «SMART City»*, 2017, pp. 8-35.