

The logo for Okron, featuring the word "Okron" in a stylized font. The "O" is red, and the "kron" is blue.

# Проведение конкурсов по выбору УК по заявке собственников: механизм и критерии оценки участников

The logo for AKON, featuring the word "АКОН" in bold black letters with a purple triangle behind the "О".

АССОЦИАЦИЯ КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ  
НЕДВИЖИМОСТЬ (АКОН)

11 апреля 2024 г.

## Цель: проведение тендера по определению справедливого и экономически обоснованного тарифа

### ОПЫТ АССОЦИАЦИИ АКОН

Отраслевое объединение АКОН аккредитовано в качестве оператора торгов на площадке Сбербанк АСТ с 2017 года

№ заявки	Наименование	Статус	Дата публикации	Дата окончания подачи заявок	Дата завершения (план)
№ SBR028-1812140023.1	АНО «АКОН» Запрос предложений (двухэтапный) на право заключения договора управления и комплексного обслуживания многофункционального комплекса с апарт-менеджментом "Ситимикс", расположенного по адресу: г. Москва, ул. Никулинская, вл. 11Г, для нужд ООО "Ксар-Сервис".	Закупки и продажи	14.12.2018 17:53	14.12.2018 18:00	21.01.2019
№ SBR028-1705220005.1	АНО «АКОН» Запрос предложений на право утверждения его результатов общим собранием собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, Павшинский б-р, д. 36 и заключения договора управления.	Закупки и продажи	22.05.2017 15:54	22.05.2017 17:00	28.06.2017
№ SBR028-1705220003.1	АНО «АКОН» Запрос предложений на право утверждения его результатов общим собранием собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, Павшинский б-р, д. 34 и заключения договора управления.	Закупки и продажи	22.05.2017 15:23	22.05.2017 17:00	29.06.2017
№ SBR028-1703280001.1	АНО «АКОН» Запрос предложений на право утверждения его результатов общим собранием собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва Мосфильмовская улица дом 70 и заключения договора управления.	Закупки и продажи	28.03.2017 09:04	28.03.2017 09:10	31.03.2017
№ SBR028-1701260001.1	АНО «АКОН»	Закупки и продажи			

**ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ**

- разъяснить представителям собственников всю механику тендера
- собрать информацию о технических характеристиках МКД

**ЭТАП 1.1.**

- сформировать конкурсную документацию
- разместить ее на электронной торговой площадке (Сбербанк АСТ)
- пригласить управляющие организации/компании (УО/УК) к участию



**Для участников:** минимальный набор требований по обслуживанию МКД, установленный законодательно, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04. 2013 № 290



**Тендерная комиссия:** формируется специалистами АКОН совместно с представителями собственников  
Она рассматривает заявки и принимает решение

**ЭТАП 1.2.**

- в ходе торгов определяется участник, предложивший минимальную цену
- остальным участникам конкурса, предлагается скорректировать свое ценовое предложение
- на следующий этап перейдут все те, кто готов будет работать по минимальной цене

**ЭТАП 2**

- рассмотрение заявок: знакомство собственников с компаниями, сделавшими самые интересные предложения



Выбора компании в ходе тендера не происходит. Тендер проводится исключительно для определения справедливой и обоснованной цены обслуживания того или иного МКД.

**ИТОГ**

- 1. АКОН предоставляет собственникам всю информацию об участниках, которые были готовы обслуживать дом за минимальную цену
- 2. определение экономически обоснованного тарифа

Далее:

собственники сами решают, хотят ли они проводить  
детальные переговоры с кем-либо из управляющих – УО/УК

Как определить экономически  
обоснованный тариф?

Детали

## ДОКУМЕНТЫ. СМЕТА часть 1

Расчет стоимости на управление, техническое и эксплуатационное обслуживание 1 кв.м. общей площади помещений жилого МКД (по блокам работ)

Виды работ/услуг
- Техническое обслуживание (ТО) и содержание МКД, прилегающей территории, работы по обеспечению условия доступности для инвалидов
- ТО мусоропроводов (промывка ствола, дезинфекция, дезинсекция, дератизация, ремонт мусороприемных клапанов, ремонт мусорокамеры, и техоборудования, выкатка бачков, ремонт покрытия) – если есть
- Обеспечение требований пожарной безопасности (автоматика противопожарных систем – если есть); обслуживание приточно- вытяжной вентиляции и дымоудаление, кондиционирование
- Техническое обслуживание инженерных систем (обслуживание основных систем МКД: электроснабжение, канализация, ХВС, теплоснабжения (ГВС, отопление, ИТП - если есть);
- ТО и ремонт внутридомового газового оборудования (ВДГО) (если установлено ВДГО)
- Обслуживание лифтов – если есть
- Страхование лифтов – если есть
- Аварийно - диспетчерская служба МКД (АДС)
- Уборка внутренних помещений жилого комплекса (Убираемая площадь __ кв. м. ( в т.ч. ____ кв. м. - МОП: входные группы, межквартирные и лифтовые холлы, тех. помещения, пожарные лестницы и др.)
- Уборка/благоустройство прилегающей территории (Площадь прилегающей территории - _____ кв.м.) летом и зимой
- Дезинсекция - _____ кв.м.; Дератизация - _____ кв.м)
- Озеленение (посадочный материал) Площадь газонов - ____ кв.м.; кол-во деревьев - ____ шт.; кол-во кустарников - ____ шт.;
- Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии, водоснабжения ГВС и ХВС, электроснабжения (ОДПУ)
- Накопление, организация сбора, содержание мест (площадок) накопления ТКО, КГМ, ТО контейнерных площадок (вывоз - по отдельному договору на КУ)

Расчет стоимости на управление, техническое и эксплуатационное обслуживание 1 кв.м. общей площади помещений жилого МКД (по блокам работ)

Виды работ/услуг	Нормативный документ
- Услуга по управлению.	<p>В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в МКД, обязаны в соответствии с Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (п 6)</p> <p><b>ПРИМЕЧАНИЕ.</b> Плата за управление МКД – это плата за отдельный вид деятельности УО, хоть и может включаться в состав платы за содержание жилого помещения в соответствии с пп.2 п.1 ст.154 ЖК РФ. Выделяется отдельной строкой в перечне работ/услуг или отдельной строкой в платежном документе.</p>

Включают в себя услуги по: заключению договоров с поставщиками КР, договоров на управление и обслуживание с владельцами жилых помещений, обеспечению работы АДС (заключение договора), ведению технической документации МКД, проведению мероприятий по взысканию задолженностей по оплате ЖКУ, планированию деятельности по управлению МКД, разработке годового финансово-хозяйственного плана, ведению судебно-претензионной работы, предоставлению справочно-информационного обслуживания и т.д.

Контроль и улучшение качества обслуживания в МКД, взаимодействие с жителями, инициативными группами, работа с жалобами и обращениями жителей, контроль за исполнением бюджета, планирование проекта бюджета на следующий год, обсуждение плана ремонтно-строительных работ и дальнейший контроль за их выполнением, подписание актов выполненных работ и т.д. Возможности бесперебойной оплаты счетов поставщиков/подрядчиков (в том числе РСО) при имеющейся и ежегодно растущей дебиторской задолженности жителей МКД.

Услуги управления - услуги на содержание и обслуживание помещения управляющего, эксплуатационные затраты на программное обеспечение операционной деятельности, содержание бухгалтерии и пр., налоги, пошлины.

- ! **1. рассчитывают общую годовую стоимость всех работ СиР , запланированных на этот период;**
  - 2. полученную сумму делят на количество собственников, пропорционально их доле в общедомовом имуществе;**
  - 3 полученную сумму делят на 12, чтобы рассчитать ежемесячный платеж собственника квартиры в МКД.**
- Расчет стоимости СиР (тариф) за 1 кв. м. = размер ежемесячного платежа собственника / на площадь его квартиры**

### ВАРИАНТЫ ДАЛЬНЕЙШИХ ДЕЙСТВИЙ

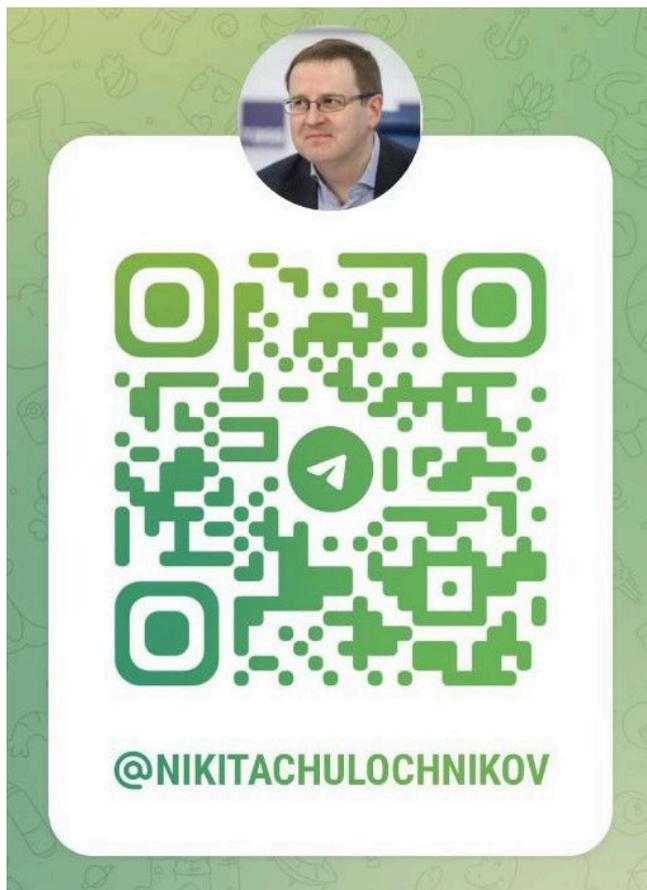


Жители информируют прежнюю УК о новом тарифе и перезаключают с ней договор управления на новых условиях



Жители проводят общее собрание, на котором выбирают новую УК, (в том числе в лице ИП), с которой заключают договор управления.

**Налоговое бремя ИП оказывается существенно ниже, так что такой управляющий может иметь ценовое конкурентное преимущество как минимум в 20%.**



С уважением,  
Никита Чулочников,  
президент Ассоциации АКОН  
117105, г. Москва, ул. Нагатинская,  
д. 3А, стр. 2, этаж 3;  
+7 (903) 720-36-11 (Tel/WhatsApp);  
Телеграм:  
<https://t.me/NikitaChulochnikov>  
Почта: [tender@acon.pro](mailto:tender@acon.pro)



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

О проведении конкурсов по выбору  
УК

по заявке собственников

Вы можете узнать  
+7 (903) 720-36-11  
(Tel/WhatsApp)

и на интерактивной платформе  
«ОкРОН» <https://okron.ru/>  
в разделе «Тендеры»

**АНОНС!**

Презентация нового сервиса:  
*Тендерная площадка на  
интерактивной платформе  
«ОкРОН» см. в деловой  
программе выставки*



**«Ярмарка УК»**

Выставка PRO управление  
недвижимостью

 21 – 23 ноября 2025 г.

 Москва, ВДНХ пав. 57



Стать экспонентом