



МЕТОДИКА РАСЧЕТА ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННЫХ СТАВОК И ТАРИФОВ НА УСЛУГИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Утверждена б. Роскоммунхозом 9 ноября 1993 г. № 56

1. Общие положения

1.1. Настоящая методика разработана в соответствии с постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 22 сентября 1993 г. № 935 "О переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке предоставления гражданам компенсаций (субсидий) при оплате жилья и коммунальных услуг" и в целях обеспечения нормативно-методической базы для расчета экономически обоснованных ставок и тарифов на жилищные и коммунальные услуги.

1.2. Экономически обоснованные ставки и тарифы отражают общественно необходимые затраты на производство и реализацию услуг, а также создают возможность рентабельной работы предприятий при достижении требуемых потребителем результатов (параметров качества обслуживания).

Основными целями введения экономически обоснованных ставок и тарифов являются:

- перевод предприятий жилищно-коммунального хозяйства в режим безубыточного функционирования путем осуществления постепенного перехода к оплате жилья и коммунальных услуг в размере, обеспечивающем возмещение издержек на содержание и ремонт жилья, а также на коммунальные услуги, то есть переход к оплате обслуживания в соответствии с его стоимостью;

- реализация экономической оценки и стимулирования качества и надежности обслуживания в уровне тарифа, то есть возможность оценки услуги как товара;

- предотвращение установления монопольно высоких ставок и тарифов экономическими методами, обеспечение социальной защиты граждан при распределении и оплате услуг.



1.3. Рассчитанные на базе данной Методики экономически обоснованные ставки и тарифы применяются для определения уровня платежей граждан на содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги.

При этом экономически обоснованные ставки на содержание и ремонт жилья применяются для государственного и муниципального, общественного жилищного фонда, предоставленного гражданам по договору найма, а тарифы на коммунальные услуги - для всех видов жилищного фонда, независимо от форм собственности.

При этом необходимо иметь в виду, что постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 4 июля 1991 г. "О введении в действие Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" предусмотрено сохранение в переходный период создания рынка жилья для собственников приватизированных квартир, участвующих в общих расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом всего дома, те же условия, что и нанимателям в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

1.4. Законом Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" предусмотрен поэтапный переход на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг, а упомянутым выше постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 22 сентября 1993 г. № 935 утверждены сроки поэтапного перехода, которые предусматривают постепенное приближение к оплате услуг населением в соответствии с реальными затратами на их оказание, то есть постепенное сближение действующих и экономически обоснованных ставок и тарифов (табл. 1.1).

Повышение размера оплаты жилья и коммунальных услуг осуществляется с одновременным применением мер социальной защиты граждан в виде предоставления им компенсаций (субсидий) на оплату жилья и коммунальных услуг в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг с учетом совокупного дохода семьи и действующих льгот.

Таблица 1.1

Сроки поэтапного перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг



Год	Предельный уровень платежей граждан (в процентах к затратам на содержание и ремонт жилья и коммунальных услуг)
1994	15 - 20
1995	20 - 40
1996	40 - 60
1997	60 - 80
1998	100

* Без учета затрат на капитальный ремонт жилищного фонда.

Таким образом, конечным этапом перехода на новые условия оплаты жилья и коммунальных услуг является полное возмещение населением издержек на содержание и ремонт жилья, а также на коммунальные услуги. На промежуточных же этапах должны быть установлены темпы повышения доли покрытия реальных нормативных затрат за счет средств населения в границах, указанных в таблице [1.1](#).

В этих условиях на переходный период должна быть сохранена практика установления двух групп тарифов:

- первая группа - это экономически обоснованные ставки и тарифы на услуги жилищно-коммунального хозяйства, покрывающие затраты предприятий на их производство и реализацию, представляющие собой экономическую разновидность тарифов, получаемых предприятием за услуги вне зависимости от действующего в каждый конкретный период уровня ставок и тарифов для населения.

Экономически обоснованные тарифы устанавливаются исходя из нормативов затрат на оказание услуг и согласованного между "Заказчиком" * и "Подрядчиком"** размера прибыли в зависимости от гарантий качества обслуживания.



* В качестве субъекта собственности жилого фонда и объектов инженерной инфраструктуры и, как правило, заказчика на жилищно-коммунальные услуги выступают местные органы исполнительной власти или их структуры, созданные для этих целей.

** Предприятия жилищно-коммунального хозяйства, которым основные фонды, предназначенные для эксплуатации и обслуживания жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры, переданы в полное хозяйственное ведение, являются субъектами хозяйствования и "Подрядчиком" (исполнителем) по производству услуг жилищно-коммунального хозяйства. "Подрядчиком" могут быть предприятия различных форм собственности.

Экономически обоснованные ставки и тарифы утверждаются местными администрациями и отражаются в договорах подряда в качестве платежей за единицу физической величины, производимых жилищно-коммунальных услуг в соответствии с их качеством;

- вторая группа представляет собой утвержденные местной администрацией ставки и тарифы для населения на жилищные и коммунальные услуги на каждый конкретный период.

Размер указанных ставок и тарифов устанавливается в пределах сроков и уровней платежей граждан в процентах к экономически обоснованным тарифам на оплату жилья и коммунальных услуг, определенных Постановлением Совета Министров - Правительства РФ от 22 сентября 1993 г. № 935 (см. табл. 1.1).

1.5. Уровень экономически обоснованных ставок и тарифов при переходе к рыночной экономике должен диктоваться условиями рынка (специфичными для каждой территории) и устанавливаться на основе справедливой рыночной цены, учитывающей качественные параметры предоставляемых услуг, подобно тому как, например, учитывается качество жилья в условиях его обмена, который на данном этапе в наибольшей степени отражает реальные рыночные отношения.

Однако отсутствие в настоящее время в каждом населенном пункте рынка производителей услуг требует исходить при формировании экономически обоснованных тарифов из нормативных затрат на жилищно-коммунальные услуги, дифференцированных с учетом объективных природных,



градостроительных и демографических условий конкретного населенного пункта, а также учитывать потребительские свойства, которые устанавливаются по согласованию между "Заказчиком" и "Подрядчиком", исходя из состояния основных фондов ЖКХ.

Использование нормативов затрат и возможность установления ставок и тарифов в соответствии с качеством обслуживания дает заказчику инструмент, позволяющий объективно оценить при отсутствии рынка услуг затраты на их производство и соответствующий этим затратам уровень потребительских свойств.

Таким образом, составляющими экономически обоснованного тарифа являются:

- себестоимость жилищно-коммунальных услуг, определяемая исходя из нормативных затрат, устанавливается по согласованию между "Заказчиком" и "Подрядчиком";
- рентабельность, величина которой устанавливается договорным путем "Заказчиком" и "Подрядчиком" в зависимости от качества и надежности обслуживания.

Рентабельность при согласованных "Заказчиком" и "Подрядчиком" параметрах качества обслуживания устанавливается на уровне, необходимом для создания условий нормального функционирования предприятий.

В целом экономически обоснованный тариф (Т) определяется по формуле:

$$T = S + П,$$

где S - себестоимость услуг;

П - прибыль, размер которой устанавливается в зависимости от согласованного "Заказчиком" и "Подрядчиком" уровня рентабельности.

Себестоимость и экономически обоснованные ставки и тарифы на жилищно-коммунальные услуги пересматриваются в зависимости от изменения цен и тарифов на материалы, электроэнергию, топливо и другие виды ресурсов, изменения условий оплаты труда и инфляционных процессов, что оговаривается в договорах, заключаемых на оказание услуг.



1.6. Себестоимость как экономическая категория представляет собой выраженные в денежной форме затраты предприятий ЖКХ на оказание услуг потребителям.

Себестоимость складывается из затрат, связанных с использованием в процессе оказания услуг, основных фондов, материальных, топливно-энергетических, трудовых и других видов ресурсов, обусловленных технологией и организацией производства, а также затрат, связанных с управлением и обслуживанием производства.

Затраты на воспроизводство основных фондов включаются в себестоимость в виде амортизации (износа) в процентах от балансовой стоимости основных фондов в зависимости от срока их службы.

Для усиления заинтересованности предприятий в производстве услуг необходимого уровня качества, в договорах должна предусматриваться их оплата за весь технологический цикл от производства услуги до ее реализации непосредственно населению.

Отсюда себестоимость услуг, представляющая основу экономически обоснованного тарифа, должна включать нормативные затраты на все виды работ и услуг, оказываемых предприятиями ЖКХ различных форм собственности потребителям в соответствии с договором подряда.

В себестоимость жилищно-коммунальных услуг не включаются только те затраты, которые носят непостоянный характер и могут оказываться по желанию граждан. Оплата такого рода услуг должна производиться отдельно за дополнительную плату (косметический ремонт квартир по желанию граждан, замена санитарно-технических изделий по желанию граждан или пришедших в негодность по его вине и т.д.).

1.7. Исходной базой для определения экономически обоснованных ставок и тарифов служат:

- перечень работ и услуг, оказываемых потребителям в соответствии с договором подряда;
- нормативы материальных, трудовых и финансовых затрат, а также нормативы потребления жилищно-коммунальных услуг;



- данные бухгалтерской отчетности.

Использование в отдельных случаях для расчета себестоимости, а в конечном итоге и экономически обоснованного тарифа, практических затрат (из-за отсутствия нормативов или их несоответствия реальным условиям) должно быть согласовано "Заказчиком".

1.8. Состав себестоимости, содержание ее отдельных элементов зависят от конкретного вида услуг, оказываемых потребителям.

В настоящей методике речь идет об услугах по содержанию и ремонту жилья и предоставлению коммунальных услуг, к которым относятся услуги по водоснабжению и водоотведению, тепло-, электро- и газоснабжению, вывозу жидких нечистот в неканализованном жилищном фонде.

При этом услуга, являющаяся товаром, имеющим определенные потребительские свойства, включает в свой состав полный цикл работ, обеспечивающий конечный результат - реализацию услуги непосредственно потребителю, независимо от того, выполняются все работы по производству и реализации услуги одним предприятием или отдельные виды работ поручаются генеральным подрядчиком другим предприятиям или частным фирмам.

Так, например, стоимость услуги по содержанию и ремонту жилья, установленная в договоре подряда со службой "Заказчика", включает в свой состав выполнение работ по поддержанию в надлежащем техническом состоянии ограждающих конструкций, кровли, лестничных клеток и других элементов зданий, уборку лестниц, мест общего пользования и придомовой территории. К этому же виду услуг относятся обслуживание и ремонт лифтового хозяйства, вывоз мусора и другие работы, предусмотренные "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда".

В этих условиях в состав экономически обоснованного тарифа по содержанию и ремонту жилья включаются затраты на весь комплекс работ, связанных с оказанием данной услуги, несмотря на то, что такие работы, как обслуживание лифтового хозяйства, вывоз мусора и др., выполняются, как правило, специализированными предприятиями по договорам субподряда с ремонтно-эксплуатационными (жилищно-эксплуатационными) предприятиями.



Для предотвращения монопольно высоких цен на услуги специализированных организаций их уровень должен утверждаться местной администрацией в соответствии с действующим законодательством, а затем при необходимости включаться в состав экономически обоснованного тарифа по содержанию и ремонту жилья.

В некоторых случаях по решению местных органов власти из оплаты жилья могут быть выделены по вывозу твердых бытовых отходов и пользование лифтами и оплачиваться населением отдельно.

Состав услуг водоснабжения включает обслуживание и ремонт водозаборных сооружений, насосных станций, очистных сооружений, инженерных сетей, включая внутридомовые.

1.9. Ниже в разделах 2 и 3 настоящей работы приведена методика расчета себестоимости услуг по содержанию и ремонту жилья и предоставлению коммунальных услуг.

Целесообразно расчеты себестоимости и экономически обоснованных ставок и тарифов проводить с участием территориальных органов управления жилищно-коммунального хозяйства и органов ценообразования республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга, что позволит обеспечить их разработку на единой нормативной базе.

2. Методика расчета себестоимости содержания и ремонта жилья

2.1. Основными составляющими себестоимости, которые определяют затраты на содержание и ремонт жилья, являются:

а) содержание младшего обслуживающего персонала.

В эту статью входят затраты на оплату труда младшего обслуживающего персонала (дворников, уборщиц, рабочих по дому, лифтеров и других работников, связанных с содержанием внутридомовых помещений и дворовых территорий), а также



отчисления на социальные нужды от затрат на оплату труда указанного персонала;

б) расходы по эксплуатации домохозяйства.

В эту статью включаются расходы по уборке территории домовладений, вывозу отходов и мусора, очистке дымоходов, освещению и содержанию мест общего пользования, лифтов, противопожарным мероприятиям, расходы по дезинсекции и дератизации, озеленению и прочие расходы по содержанию домохозяйства;

в) амортизация (износ) зданий, сооружений, машин, оборудования, инвентаря.

Включаются амортизационные отчисления на полное восстановление (износ) зданий, сооружений, машин, оборудования, инвентаря и другого имущества, относящегося к основным средствам, кроме жилищного фонда;

г) капитальный ремонт зданий, сооружений, машин, оборудования, инвентаря.

В этой статье отражаются фактические затраты на капитальный ремонт зданий, сооружений, инвентаря, кроме жилищного фонда;

д) текущий ремонт жилищного фонда.

По этой статье отражаются затраты на проведение работ по обеспечению сохранности жилищного фонда:

- профилактический ремонт;
- технические осмотры зданий и элементов внешнего благоустройства;
- непредвиденный ремонт (включая подготовку жилищного фонда к зиме).

Затраты на текущий ремонт слагаются из следующих составляющих:

затрат на оплату труда постоянных и временных рабочих, выполняющих текущий ремонт хозспособом (каменщиков, кровельщиков, слесарей, плотников);



отчислений на социальные нужды от затрат на оплату труда рабочих, осуществляющих текущий ремонт хозспособом;

затрат на материалы для проведения работ по текущему ремонту;

расходов по техническому надзору и планово-предупредительному ремонту лифтов, прочих расходов по текущему ремонту, выполняемому соответствующими специализированными подрядными организациями;

прочих расходов по текущему ремонту;

е) содержание аппарата управления.

Включаются затраты на оплату труда работников аппарата управления, отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда, расходы на содержание конторских и других помещений жилищной организации, канцелярские, почтово-телеграфные, телефонные, командировочные, оплата информационных, консультационных, аудиторских и других услуг;

ж) прочие прямые затраты, включая отчисления на страхование имущества и членов трудового коллектива, кассовое обслуживание, на спортивную и культурно-массовую работу и др.

Как видно из приведенных данных, в состав себестоимости не включены затраты на капитальный ремонт жилья, которые в настоящее время покрываются за счет бюджетных средств.

Это обстоятельство связано с тем, что постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 22 сентября 1993 г. № 935 предусмотрено: "... сохранить на переходный период существующий порядок финансирования затрат на капитальный ремонт государственного и муниципального жилищного фонда и не включать указанные затраты в состав жилищно-коммунальных услуг, оплачиваемых гражданами".

2.2. В состав себестоимости услуг по содержанию и ремонту жилья не включаются затраты по эксплуатации внутридомовых сетей, которая осуществляется по договору субподряда между ремонтно-эксплуатационным (жилищно-эксплуатационным) предприятием и соответствующими подотраслевым и предприятиями коммунального хозяйства (водопроводно-канализационным, электро-, газо-, теплоснабжения).



2.3. Постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 22 сентября 1993 г. № 935 предусмотрен переход на определение жилищной обеспеченности и оплаты за пользование жилыми помещениями исходя из общей площади квартир.

Отсюда и себестоимость услуг по содержанию и ремонту жилья, приходящегося на один кв. м общей площади квартиры, должна определяться по формуле:

$$\frac{S'_{\text{общ}}}{S'} = P_{\text{общ}}$$

где S' - себестоимость содержания и ремонта жилья, приходящегося на 1 кв. м общей площади квартиры;

$S'_{\text{общ}}$ - общая себестоимость содержания и ремонта жилья;

$P_{\text{общ}}$ - общая площадь квартир.

При этом общая площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений, веранд, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов и террас, учитываемых со следующими понижающими коэффициентами:

- для лоджий - 0,5;
- для балконов с боковыми экранами и террас - 0,35;
- для обычных выносных балконов - 0,25.

2.4. В коммунальных квартирах сохраняются порядок взимания квартирной платы, исходя из ставок, устанавливаемых с 1 кв. м жилой площади комнат.

2.5. Переход на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг, предусматривающий поэтапное приближение оплаты услуг населением к экономически обоснованному уровню, обеспечивающему полное возмещение издержек, требует установления дифференцированных ставок оплаты жилья в зависимости от потребительских качеств жилого дома.



При включении жилищно-коммунального хозяйства в систему рыночных отношений дифференцированный уровень ставок и тарифов будет формироваться в соответствии с рыночной оценкой.

В настоящее же время параметры качества жилья практически не оцениваются.

Если отсутствие того или иного вида инженерного оборудования хоть каким-то образом находит свое отражение в размере оплаты жилья, то другие качественные характеристики - капитальность дома, его этажность и др. - вообще не учитывались в уровне оплаты жилья.

Конечно, когда уровень оплаты жилья составляет лишь незначительную часть реальных затрат, эта проблема не является столь актуальной. В условиях же роста ставок и тарифов на услуги потребители все в большей степени будут предъявлять требования к их качеству в части его соответствия уровню оплаты.

В то же время трудно ожидать полного количественного учета качественных характеристик в себестоимости услуг уже на первоначальном этапе. Поэтому с целью минимального учета качества жилищного фонда, которое весьма тесно коррелируется с затратами на его обслуживание, на переходном периоде рекомендуется при определении уровня оплаты жилья использовать следующие коэффициенты (K_1 , K_2 , K_3 , K_4 - с возможной их корректировкой в каждом населенном пункте в зависимости от типа застройки и других местных условий):

- многоэтажные капитальные жилые дома, имеющие все виды

благоустройства, включая лифты и мусоропровод $K_1 - 1,0$

- многоэтажные капитальные жилые дома повышенной комфортности $K_2 - 1,2$

- многоэтажные капитальные жилые дома, имеющие все виды

благоустройства, кроме лифта и мусоропровода $K_3 - 0,8$

- жилые дома пониженной капитальности, имеющие не все виды



благоустройства
К₄ - 0,6

Дифференциация ставок оплаты жилья может учитывать также степень износа жилищного фонда.

Таким образом, для определения ставок оплаты жилья для жилых домов, имеющих различные потребительские качества, достаточно определить себестоимость и экономически обоснованную ставку для жилых домов, принятых за базу, и применить соответствующие коэффициенты, что значительно упрощает процедуру расчета.

Пример*:

Себестоимость услуг по содержанию и ремонту жилья в многоэтажных капитальных жилых домах, имеющих все виды благоустройства, включая лифты и мусоропровод, составляет - 105 руб. на 1 кв. м общей площади квартиры;

Уровень рентабельности, согласованный "Заказчиком" и "Подрядчиком" - 17 %.

* Приведенный пример носит условный характер.

Величина экономически обоснованной ставки оплаты жилья в многоэтажных капитальных жилых домах, имеющих все виды благоустройства, включая лифты и мусоропровод, составит (К₁ = 1,0)

$$105 + (105 \times 0,17) \times 1,0 = 123 \text{ руб.}$$

на 1 кв. м общей площади квартиры.

В этом примере экономически обоснованные ставки квартирной платы для домов других категорий составят:

- для многоэтажных капитальных жилых домов, повышенной комфортности (К₂ = 1,2)

$$123 \times 1,2 = 147,6;$$

- для многоэтажных капитальных жилых домов, имеющих все виды благоустройства, кроме лифтов и мусоропровода (К₃ = 0,8)



$$123 \times 0,8 = 98,4;$$

- для жилых домов пониженной капитальности, имеющих не все виды

благоустройства ($K_4 = 0,6$)

$$123 \times 0,6 = 73,8.$$

3. Методика расчета себестоимости коммунальных услуг

3.1. Основными составляющими себестоимости, которые определяют затраты по водоснабжению, водоотведению, тепло-, электро- и газоснабжения, вывозу жидких нечистот в неканализованном жилищном фонде, являются:

- материалы,
- топливо,
- электроэнергия,
- затраты на оплату труда,
- отчисления на социальные нужды,
- амортизация (износ),
- резерв на ремонт основных фондов (ремонтный фонд),
- ремонт и техническое обслуживание,
- проведение аварийно-восстановительных работ,
- покупная продукция,
- прочие прямые расходы,
- цеховые расходы,



- общеэксплуатационные расходы,
- внеэксплуатационные расходы.

3.2. при определении себестоимости услуг необходимо иметь в виду, что в ее состав включаются затраты на весь технологический цикл работ, обеспечивающий производство и реализацию услуги непосредственно потребителю.

Так, например, себестоимость услуг водоснабжения включает затраты по обслуживанию и ремонту водозаборных сооружений, насосных станций, очистных сооружений, инженерных сетей, включая внутридомовые.

В то же время отдельные виды работ, например, обслуживание внутридомовых сетей, прочистка сетей могут быть по договору субподряда переданы другим предприятиям или частным фирмам. Однако и в этом случае ответственность за качество водоснабжения потребителей несет предприятие водопроводно-канализационного хозяйства, а затраты на выполнение этих работ включаются в себестоимость услуг водоснабжения.

3.3. Себестоимость услуг должна определяться на единицу материального носителя услуги:

- по водоснабжению - куб. м;
- по канализованию - куб. м;
- по теплоснабжению - Гкал;
- по электроснабжению - кВт. ч;
- по газоснабжению - куб. м.

В приложении 1 приведен состав затрат, включаемых в себестоимость коммунальных услуг, их характеристика и содержание в соответствии с "Рекомендациями по планированию, учету и калькулированию услуг и порядку формирования результатов, учитываемых при налогообложении прибыли", утвержденными приказом Роскоммунхоза от 20 января 1993 г. № 3, разработанными согласно "Положению о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг) и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при



налогообложении прибыли", утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 5 августа 1992 г. № 552, с учетом специфики производственной деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

Приложение 1

Состав затрат, включаемых в себестоимости коммунальных услуг, их характеристика и содержание

1. Материалы

Затраты на материальные ресурсы (С_м), используемые для технологических целей, определяются исходя из норм расхода каждого конкретного вида материалов (N_i) планового объема работ (услуг) (Q_i) и цен (Ц_i)

$$C_m = \sum_{i=1}^n Q_i \times N_i \times C_i$$

2. Топливо

Затраты на все виды топлива и горючего, используемого на технологические нужды (уголь, газ, нефть, мазут, бензин и др.).

Расчет затрат ведется аналогично расчету затрат на материалы.

3. Электроэнергия

Затраты на силовую электроэнергию, используемую на двигательные и технологические нужды, которые определяются исходя из расхода электроэнергии, планируемого на основании норм расхода электроэнергии и объема работ, продукции и услуг,



установленной мощности электродвигателей и действующих тарифов. При отсутствии норм расхода электроэнергии планируемый расход электроэнергии (\mathcal{E}_n) в отдельных отраслях рассчитывается на основе данных о суммарной установленной мощности электромоторов (n), числе часов их работы в смену ($t_{см}$), числе рабочих дней за планируемый период ($D_{раб}$), число смен работы предприятия (цеха) - (a), коэффициента полезного действия (h):

$$\mathcal{E}_n = n \times t_{см} * D_{раб} * a * h$$

4. Затраты на оплату труда

Затраты на оплату труда рабочих, непосредственно участвующих в технологическом процессе по производству продукции, оказанию услуг; резерв на отпуска работников основного производства (определяются в соответствии с "Рекомендациями по нормированию и оплате труда работников жилищного, водопроводно-канализационного и энергетических хозяйств", утвержденными приказом Роскоммунхоза от 15.10.93 г. № 50).

5. Отчисления на социальные нужды

Отчисления на Государственное социальное страхование (в фонд социального отчисления, в Пенсионный фонд), в Государственный фонд содействия занятости населения, на медицинское страхование от расходов на оплату труда работников, включаемых в себестоимость работ (услуг) по статье калькуляции "Затраты на оплату труда".

6. Амортизация (износ)

Амортизационные отчисления на полное восстановление (износ) основных производственных фондов (A_{nbi}) определяются на основании действующих норм амортизационных отчислений (H_{bi}) и среднегодовой стоимости основных фондов (Q_i)

$$A_{nbi} = \sum_{i=1}^n Q_i \times \frac{H_{bi}}{100}$$

7. Резерв на ремонт основных фондов (ремонтный фонд)



Отчисления в резерв на ремонт основных фондов (ремонтный фонд) (P) определяются по нормативам затрат (H_{Pi}) на ремонт фондов n

$$P = \sum_{i=1}^n Q_i \times \frac{H_{Pi}}{100}$$

Отчисления в ремонтный фонд производятся по нормам, установленным самим предприятием исходя из плановой сметы затрат на капитальный, текущий и другие виды ремонтов основных фондов предприятия, включающей расходы на материалы, энергию, оплату труда ремонтных рабочих, отчисления на социальные нужды от затрат на оплату труда, а также расходы, связанные с содержанием и обслуживанием механизмов, включая сетевые устройства, находящиеся внутри зданий, то есть основных фондов, необходимых для полного технологического цикла, - от производства услуги до ее реализации непосредственно потребителю (населению), цеховые расходы по ремонтным службам, приобретение и ремонт автомобильной резины бортовых и легковых машин, самосвалов, автобусов и других автомобилей) и др. расходы.

7а. Ремонт и техническое обслуживание

В том случае, если на предприятии не создается резерв на ремонт основных фондов (ремонтный фонд), в указанной статье калькуляции отражаются расходы на все виды ремонтов и технических обслуживаний основных фондов предприятий, включая сетевые устройства, находящиеся внутри зданий, то есть основных фондов, необходимых для полного технологического цикла - от производства услуг до ее реализации непосредственно потребителю (населению). Отдельной строкой выделяются расходы на капитальный ремонт основных фондов.

8. Проведение аварийно-восстановительных работ

Затраты на проведение аварийно-восстановительных работ планируют в себестоимости водопроводно-канализационного хозяйства, тепло-, электроснабжения. Эта статья себестоимости является комплексной, включающей в свой состав



затраты на оплату труда работников, закрепленных непосредственно за этой службой, в том числе заработную плату шоферов аварийных машин;

отчисления на социальные нужды от затрат на оплату труда этой категории работников;

расходы и материалы и запасные части, используемые для ликвидации аварии;

амортизацию (износ) оборудования, закрепленного за аварийно-диспетчерской службой;

расходы на горючее и смазочные материалы;

используемые аварийными машинами в процессе ликвидации аварий;

оплату услуг своих подразделений и сторонних организаций единой диспетчерской службы, связанных с ликвидацией аварий.

9. Покупная продукция

Расходы на оплату продукции, приобретаемой со стороны, планируются в предприятиях водопроводно-канализационного, тепло- и электроэнергетического хозяйства исходя из планируемого объема реализации, наличия собственных мощностей, обеспечивающих этот объем, а также тарифов на указанную продукцию.

10. Прочие прямые расходы

Затраты на страхование имущества, учитываемого в составе производственных фондов (основные средства, МБП, товарно-материальные ценности), а также отдельных категорий работников, занятых в производстве соответствующих видов работ, услуг (продукции), все прочие прямые расходы, не вошедшие в перечисленные статьи калькуляции.

11. Цеховые расходы *

* Распределение цеховых расходов по видам услуг, выполняемым производственными подразделениями, осуществляется пропорционально сумме прямых затрат на эти услуги.



а) содержание аппарата управления

Затраты на оплату труда и резерв на отпуска персонала управления цеха в соответствии с номенклатурой должностей, относящихся к аппарату управления.

б) содержание прочего цехового персонала

Затраты на оплату труда инженерно-технических и других работников, не относящихся к управленческому персоналу; шоферов и водителей спецмашин, механизмов, мастеров участков и др. работников цехов, служб, не относящихся к управленческому персоналу цеха, резерв на отпуска перечисленных в данном пункте работников.

в) отчисления на социальные нужды

Отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда работников аппарата управления цеха и работников, не относящихся к управленческому персоналу цеха, на Государственное социальное страхование (в фонд социального страхования, в Пенсионный фонд), в Государственный фонд занятости населения, на обязательное медицинское страхование.

г) амортизация (износ)

Начисленная по утвержденным нормам сумма амортизационных отчислений на полное восстановление (износ) основных фондов общецехового назначения - отдельно стоящих общецеховых зданий, сооружений, инвентаря и т.п. основных фондов, кроме фондов, амортизация по которым отнесена на прямые затраты и по которым она не начисляется.

д) резерв на ремонт основных фондов

Создание резерва на ремонт основных фондов цехового назначения.

е) ремонт и техническое обслуживание

Затраты на проведение всех видов ремонтов основных фондов общецехового назначения. (Если не создается резерв на ремонт основных фондов).

ж) содержание зданий, сооружений и инвентаря



Расходы по содержанию зданий, сооружений, оборудования и инвентаря цеха:

стоимость материалов, расходуемых на хозяйственные нужды цехов, на содержание помещений в чистоте; стоимость электроэнергии для освещения, пара, воды, топлива, теплоэнергии для отопления цеховых помещений; оплата услуг своих подсобно-вспомогательных подразделений и сторонних организаций, затраты на оплату труда и отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда вспомогательных рабочих, занятых на разных хозяйственных работах (содержание отопительной сети, уборки производственных помещений, дымоходов, очистка крыши от снега и т.п.).

з) охрана труда

Текущие затраты по обеспечению нормальных условий труда и техники безопасности; устройство и содержание ограждений машин и их движущихся частей, люков, отверстий, сигнализации прочих видов устройств некапитального характера, обеспечивающих технику безопасности, устройство и содержание дезинфекционных камер, умывальников, душей, бань и прачечных на производстве (где предоставление этих работ работающим связано с особенностями производства и предусмотрено коллективным договором), оборудование рабочих мест специальными устройствами (некапитального характера), обеспечение специальной одеждой, обувью, защитными приспособлениями и, в случаях, предусмотренных законодательством, специальным питанием, содержание и ремонт кипятильников, банок, раздевалок, шкафчиков для спецодежды, сушилок, комнаты отдыха, создание других условий, предусмотренных специальными требованиями.

и) износ малоценного и быстроизнашивающегося инвентаря

Сумма износа малоценного и быстроизнашивающегося инвентаря цехов.

к) прочие расходы

Отражаются цеховые расходы, не предусмотренные предыдущими статьями, в т.ч. затраты на страхование имущества, учитываемого в составе производственных фондов цехового назначения.



л) цеховые расходы непроизводственного характера (только для отчета)

Потери от недостачи материальных ресурсов в пределах норм естественной убыли; оплата за время вынужденного прогула или выполнения нижеоплачиваемой работы в случаях, предусмотренных законодательством; оплата простоев (по внутрипроизводственным причинам) не по вине работников; пособия в результате потери нетрудоспособности из-за производственных травм, выплачиваемых на основании судебных решений.

12. Общеэксплуатационные расходы

А. Расходы по управлению объединением, предприятием

Б. Общехозяйственные расходы

В. Сборы и отчисления

Г. Общеэксплуатационные непроизводительные расходы

А. Расходы по управлению объединением

а) затраты на оплату труда

Затраты на оплату труда и резерв на отпуска работников аппарата управления производственного объединения (предприятия) согласно номенклатуре должностей, относящихся к аппарату управления, работников внештатного (внесписочного) состава, выполняющих работу для аппарата управления.

б) отчисления на социальные нужды

Отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда работников аппарата управления - на Государственное социальное страхование (в фонд социального страхования, в Пенсионный фонд), в Государственный фонд содействия занятости населения, на обязательное медицинское страхование.

в) командировки и перемещения

Затраты на все виды служебных командировок работников управления, включая работников управления подразделений в соответствии с установленными законодательством нормами



(затраты на проезд в оба конца и другие командировочные расходы, расходы и подъемные при перемещении работников управления и членов их семей). Дополнительные выплаты, производимые по решению руководителя предприятия в порядке исключения, связанные с командировками сверх норм возмещения, предусмотренных законодательством, осуществляются за счет прибыли, остающейся в распоряжении предприятия.

г) расходы на услуги, оказываемые региональными или городскими объединениями

Расходы на услуги, оказываемые региональными или городскими объединениями ЖКХ (п. 2.4), - оплата консультативных, информационных аудиторских услуг в соответствии с заключенными договорами и на основании актов выполненных работ.

д) представительские расходы

Расходы, связанные с деятельностью предприятий, в соответствии с установленными законодательством нормами; оплата услуг переводчиков, не состоящих в штате предприятия, расходы по проведению официального приема иностранных представителей, на посещение ими культурно-зрелищных мероприятий, а также буфетное и прочее обслуживание во время деловых переговоров и посещения культурно-зрелищных мероприятий. Расходы, связанные с коммерческой деятельностью предприятия, расходы по проведению официального приема представителей других предприятий. Расходы по проведению заседания совета (правления) предприятия и ревизионной комиссии предприятия. Представительские расходы и расходы по проведению заседания совета (правления) предприятия и ревизионной комиссии предприятия включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) в пределах утвержденных советом (правлением) смет предприятия на отчетный год, разработанных исходя из установленных законодательством норм и нормативов, а при их отсутствии представительские расходы осуществляются за счет прибыли, остающейся в распоряжении предприятий. Указанные расходы финансируются при наличии оправдательных первичных документов.

г) прочие расходы.



Типографские, почтово-телеграфные и телефонные расходы (по объединению (предприятию) в целом, включая расходы подразделений, участков и т.д.); затраты на канцелярские и чертежные принадлежности, стеклографические и переплетные работы, приобретение бланков отчетности и документации по объединению (предприятию) в целом; затраты на содержание и обслуживание технических средств управления, коммутаторов, узлов связи и диспетчерской связи в целом по объединению, на содержание машиносчетных станций, вычислительных центров; оплата услуг сторонних вычислительных центров и машиносчетных станций; содержание зданий и помещений конторы управления объединения (отопление, освещение, водоснабжение, канализация), содержание в чистоте помещений, расходы на ремонт инвентаря, зданий; затраты на оплату услуг, оказываемых сторонними организациями по управлению производством в тех случаях, когда штатным расписанием предприятия не предусмотрены те или иные функциональные службы, материально-техническое и транспортное обеспечение деятельности административно-управленческого персонала предприятия, включая расходы на содержание легкового автотранспорта и компенсации (в пределах установленных законодательством норм) за использование для служебных поездок личных легковых автомобилей. Дополнительные выплаты, производимые по решению руководителя предприятия в порядке исключения, связанные с компенсациями за использование личных автомобилей для служебных поездок, сверх норм возмещения, предусмотренных законодательством, осуществляется за счет прибыли, остающейся в распоряжении предприятия, и др. расходы.

Б. Общехозяйственные расходы

а) содержание общеэксплуатационного персонала

Затраты на оплату труда и резерв на отпуска, а также отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда общеэксплуатационного не административно-управленческого персонала объединения - персонала отдела (управления) сбыта, абонентного отдела, диспетчерской службы, лаборатории, кладовщиков и рабочих центральных складов, рабочих, осуществляющих ремонт зданий (помещений), отчисления на обязательное медицинское страхование.

б) содержание зданий, сооружений и инвентаря



Затраты по содержанию всех основных средств и инвентаря общеэксплуатационного характера - зданий, сооружений, передаточных устройств, дворовых территорий, складских помещений объединений (без складских помещений подразделений объединения), включая подъемные краны, погрузочно-разгрузочные приспособления и т.п. оборудование для обслуживания складов объединения.

Расходы по этой статье складываются из затрат на материалы для содержания в чистоте (мыло, тряпки, щетки и т.п.), водоснабжение, канализацию и ассенизацию, электроэнергию для освещения помещений и дворовой территории, а также материалы для освещения (электролампы, предохранители, изоляционные и т.п.), на топливо для отопления помещений; затраты на возмещение износа и ремонт быстроизнашивающегося инвентаря и других малоценных предметов, начисляющихся в основных средствах, расходы по содержанию помещений, предоставляемых бесплатно предприятиям общественного питания, обслуживающим трудовые коллективы, медицинским учреждениям для организации медпунктов непосредственно на территории предприятия, включая затраты на оплату труда и отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда рабочих, осуществляющих эксплуатацию этих основных средств (включая амортизационные отчисления (износ), затраты на проведение всех видов ремонтов помещений, расходы на отопление, горячее и холодное водоснабжение, на топливо для приготовления пищи и силовую электроэнергию); арендная плата и услуги сторонних организаций и др.

в) амортизация (износ) основных фондов

Затраты на амортизационные отчисления на полное восстановление по установленным нормам от стоимости основных фондов общехозяйственного назначения.

г) резерв на ремонт основных фондов общехозяйственного назначения

Резерв (ремонтный фонд) на ремонт основных фондов общехозяйственного назначения.

д) ремонт и техническое обслуживание основных фондов общехозяйственного назначения



Затраты на капитальный, текущий и другие виды ремонтов основных фондов общехозяйственного назначения (если резерв на ремонт основных фондов не создается).

е) охрана труда

Затраты на охрану труда (некапитального характера), производимые для общепроизводственных целей. К ним относятся расходы по технике безопасности, по производственной санитарии (на содержание установок по газированию воды, льдоустановок и т.п.).

Мероприятия по охране здоровья и организации отдыха, не связанные непосредственно с участием работников в производственном процессе, осуществляются за счет средств, выделяемых на социальные нужды и затраты по их проведению в себестоимость продукции (работ, услуг) не включаются.

ж) транспортные расходы

Расходы на транспортирование работников к месту работы и обратно в направлениях, не обслуживаемых пассажирским транспортом общего пользования, включая дополнительные расходы на специальные маршруты городского пассажирского транспорта, организованные в соответствии с договорами, заключенными с транспортными предприятиями (сверх стоимости, оплачиваемой работникам предприятий по действующим тарифам на соответствующий вид транспорта).

з) подготовка кадров

Затраты, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров.

и) испытания, опыты, рационализация и изобретательство

Расходы, связанные с изобретательством и рационализаторством, включая расходы на проведение опытно-экспериментальных работ, изготовление и испытание моделей и образцов по изобретениям и рационализаторским предложениям, по организации выставок и смотров, конкурсов и других мероприятий по изобретательству и рационализации, выплаты авторских вознаграждений и другие расходы, затраты на патентирование собственных изобретений, на приобретение патентов.



к) содержание и эксплуатация фондов природоохранного назначения

Текущие расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией фондов природоохранного назначения; очистных сооружений, золоуловителей, фильтров и других природоохранных объектов, расходы по захоронению экологически опасных отходов; оплата услуг сторонних организаций за прием, хранение и уничтожение экологически опасных отходов; очистку сточных вод, другие виды текущих природоохранных затрат.

л) содержание пожарной, военизированной и сторожевой охраны

Расходы на оплату труда и отчисления от расходов на оплату труда штатного персонала вахтерской, пожарной и сторожевой охраны объединения; оплата за охрану этих объектов сторонними организациями; износ малоценных и быстроизнашивающихся предметов, охрана дежурной спецодежды и обмундирования, выдаваемого в установленном порядке; прочие затраты некапитального характера.

Расходы на оплату работ по содержанию охранной и пожарной (охранно-пожарной) сигнализации.

м) оплата процентов по банковским ссудам и услуг банков

Затраты на оплату процентов по кредитам банков, а также на оплату процентов на приобретение материальных ресурсов (проведение работ, оказание услуг сторонними организациями) в кредит, предоставляемый поставщиком материальных ресурсов (производителем работ, услуг), в пределах ставок, установленных законодательством Российской Федерации. (Платежи по кредитам сверх ставок относятся на финансовые результаты. Оплата процентов по ссудам, полученным на восполнение недостатка собственных оборотных средств на приобретение основных средств и нематериальных активов, а также по просроченным и отсроченным ссудам осуществляется за счет прибыли, остающейся в распоряжении предприятия); оплата услуг банков по осуществлению в соответствии с заключенными договорами торгово-комиссионных (факторинговых) операций, оплату услуг банков по выдаче работникам предприятия заработной платы через учреждения банка.

н) прочие расходы



Содержание производственно-технического транспорта, другие общехозяйственные расходы, непредусмотренные предыдущими статьями. Затраты на страхование имущества общехозяйственного назначения, начисление износа по нематериальным активам.

В. Сборы и отчисления

Сборы и прочие обязательные отчисления и расходы по объединению в целом, не относящиеся к определенному подразделению, оплата технадзора за паровыми котлами, отчисления по решению правительства, отчисления на строительство и ремонт автомобильных дорог местного и общего пользования, отчисления в специальные отраслевые и межотраслевые внебюджетные фонды, производимые в соответствии с порядком, установленным законодательством.

Г. Общеэксплуатационные непроизводительные расходы (только для отчета)

Потери от простоев, от порчи материалов и других материальных ценностей при хранении их на центральных складах объединений, когда ущерб не может быть взыскан с виновных лиц; непроизводительные расходы; расходы, связанные с возмещением ущерба лицам, в результате производственных травм, имевших место в текущем году не по вине подразделений (предприятий) объединения.

13. Внеэксплуатационные расходы

Затраты на рекламу, техническое обслуживание газосветовой рекламы, участие в выставках, ярмарках и др. расходы, не связанные с деятельностью объединения.

СОДЕРЖАНИЕ

[1. Общие положения](#)

[2. Методика расчета себестоимости содержания и ремонта жилья](#)

[3. Методика расчета себестоимости коммунальных услуг](#)

[Приложение 1](#)



[Состав затрат, включаемых в себестоимости коммунальных услуг, их характеристика и содержание](#)

