Государственный комитет Российской Федерации
по строительству и жилищно-коммунальному комплексу

ЦЕНТР НОРМИРОВАНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ
в жилищно-коммунальном хозяйстве

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ЦЕНОВОЙ И ТАРИФНОЙ ПОЛИТИКИ
в жилищно-коммунальном хозяйстве

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по определению нормативов общеэксплуатационных расходов в тарифах на содержание и ремонт жилищного фонда

Москва
2003

gost.e-ecolog.ru

1. Основные положения

1.1. Методические рекомендации по определению нормативов общеэксплуатационных расходов в тарифах на содержание и ремонт жилищного фонда (далее Методические рекомендации) позволяют определить величину общеэксплуатационных расходов, которая является одной из основных составляющих стоимости работ по содержанию и ремонту жилищного фонда

1.2. Методические рекомендации являются основой для разработки и утверждения органами местного самоуправления нормативно-методических документов по вопросам ценообразования, формирования «прозрачной» и обоснованной структуры стоимости работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

1.3. Методические рекомендации предназначены для собственников жилищного фонда, организаций, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, независимо от организационно-правовых форм, и органов по регулированию тарифов.

1.4. В методических рекомендациях под общеэксплуатационными расходами подразумевается совокупность затрат по управлению, обслуживанию и организации работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

1.5. При определении стоимости работ содержания и ремонта жилищного фонда заказчик и подрядчик вправе устанавливать различные методы определения величины общеэксплуатационных расходов:

нормативным методом (на основе их нормативной величины),

методом калькулирования расходов по статьям затрат.

1.6. Общеэксплуатационные расходы включают следующие основные группы расходов:

- административно-хозяйственные расходы;
- расходы по обслуживанию работников производства;
- расходы по организации работ;
- прочие общеэксплуатационные расходы.

1.7. В методических рекомендациях экономическое обоснование величины общеэксплуатационных расходов производится на основе совокупности трудовых, материальных и финансовых норм и нормативов.

1.8. Перечень затрат, включаемых в нормативные общеэксплуатационные расходы, приведен в приложении 1.

2. Определение величины общеэксплуатационных расходов

2.1. Определение нормативных общеэксплуатационных расходов

2.1.1. Нормативная величина общеэксплуатационных расходов определяется в процентах от фонда оплаты труда рабочих, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда и зависит от общей площади обслуживаемого жилищного фонда.

2.1.2. Рекомендуемое значение норматива общеэксплуатационных расходов составляет от 70 до 110 % к планируемому фонду оплаты труда рабочих, в том числе по основным группам расходов:

- административно-хозяйственные расходы от 58 до 90 %
- расходы по обслуживанию работников производства от 5 до 7 %
- расходы по организации работ от 5 до 9 %
- прочие общеэксплуатационные расходы от 2 до 4 %

При этом в фонд оплаты труда рабочих включаются все виды начислений стимулирующего и компенсирующего характера, выплачиваемые за счет себестоимости в соответствии с действующим законодательством.

2.1.3. На величину норматива общеэксплуатационных расходов кроме общей площади жилищного фонда, влияют технические характеристики жилых домов (этажность, материал стен, степень благоустройства и т.п.), которые могут дополнительно учитываться в виде поправочных коэффициентов.

В таблице 2.1.3. приведен норматив общеэксплуатационных расходов в зависимости от общей площади обслуживаемого жилищного фонда.

Таблица 2.1.3.

Общая площадь обслуживаемого жилищного фонда, тыс. м	Норматив общеэксплуатационных расходов, в процентах от фонда оплаты труда рабочих				
	Всего	в т.ч.			
		административно-хозяйственные расходы	расходы по обслуживанию работников производства	расходы по организации работ	прочие общеэксплуатационные расходы
Свыше 700	70-79	58-64	5-6	5-6	2-3
700-351	80-89	67-73		6-7	
350-101	90-99	75-81	6-7		3-4
Менее 100	100-110	83-90		8-9	

2.2. Определение величины общеэксплуатационных расходов методом калькулирования по статьям затрат

2.2.1. При использовании метода калькулирования общеэксплуатационные расходы опр ляются на основании данных статистической и бухгалтерской отчетности с учетом их ди. мики за ряд лет и намечаемых в планируемом периоде изменений.

2.2 2. Примерный перечень документов для определения величины общеэксплуатацион расходов методом калькулирования по статьям затрат приведен в приложении 2.

2.2.3. Пример расчета величины общеэксплуатационных расходов методом калькулиро ния по статьям затрат приведен в приложении 3.

Приложение 1

Перечень затрат, включаемых в общеэксплуатационные расходы

Административно-хозяйственные расходы:

1.1. Затраты на оплату труда, начисления стимулирующего и компенсирующего характера, в том числе премии за производственные результаты, надбавки к тарифным ставкам и окладам за профессиональное мастерство, высокие достижения в труде, за работу в ночное время, за совмещение профессий и др., работников административно-хозяйственного персонала:

1.1.1. Работников аппарата управления (руководителей, специалистов и других служащих);

1.1.2. Работников, осуществляющих оперативное руководство эксплуатацией и текущим ремонтом жилищного фонда (начальников участка, инженеров, мастеров, техников);

1.1.3. Рабочих, осуществляющих хозяйственное обслуживание работников административных помещений (уборщиков помещений, гардеробщиков и др.).

1.2. Отчисления на социальные нужды по установленным законодательством нормам от затрат на оплату труда указанных категорий работников (отчисления в пенсионный фонд, в фонд обязательного медицинского страхования, в фонд социального страхования и др.);

1.3. Расходы на обеспечение бесперебойной деятельности административно-хозяйственного персонала:

1.3.1. Почтово-телеграфные и телефонные расходы, расходы на содержание и эксплуатацию телефонных станций, коммутаторов, установок диспетчерской, радио-, а также факсимильной, спутниковой и других видов связи, используемых для управления организацией, расходы на аренду указанных средств связи или на оплату соответствующих услуг, предоставляемых другими организациями по договорам;

1.3.2. Расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной техники, используемой для управления и находящейся на балансе организации, а также расходы на оплату соответствующих работ, услуг, выполняемых по договорам;

1.3.3. Типографские расходы, расходы на содержание и эксплуатацию оргтехники;

1.3.4. Расходы на приобретение канцелярских принадлежностей, бланков учета, отчетности и других документов, периодических изданий, необходимых для достижения производственных целей и управления предприятием, на приобретение технической литературы, переплетные работы;

1.3.5. Расходы на командировки работников управления, включая работников управления подразделений и работников, обслуживающих служебный легковой автотранспорт, в соответствии с установленными законодательством нормами (затраты на проезд работника в оба конца, наем жилого помещения, суточные, оформление, выдача виз и др.);

1.3.6. Расходы на оплату юридических, информационных и иных аналогичных ус-

луг в соответствии с заключенными договорами, непосредственно связанных с производством продукции (работ, услуг), обусловленных технологией и организацией производства или направленных на обеспечение условий эффективного функционирования организации в целом;

1.3.7. Расходы на оплату аудиторских услуг, связанных с проверкой достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности, в соответствии с действующим законодательством;

1.3.8. Представительские расходы, связанные с официальным приемом и обслуживанием представителей других организаций, участвующих в переговорах в целях установления и поддержания взаимного сотрудничества, а также участников, прибывших на заседание совета директоров (правления) или руководящего органа, независимо от места проведения указанного мероприятия, а также расходы по проведению официального приема (завтрака, обеда, или иного аналогичного мероприятия) для указанных лиц, транспортное обеспечение доставки этих лиц к месту проведения представительского мероприятия и (или) заседания руководящего органа и обратно, буфетное обслуживание во время переговоров, оплата услуг переводчиков, не состоящих в штате организации, по обеспечению перевода во время проведения представительских мероприятий;

1.3.9. Затраты по содержанию и ремонту основных средств и инвентаря общеэксплуатационного назначения (зданий, сооружений, передаточных устройств, дворовых территорий, складских помещений организации (без складских помещений подразделений), включая грузоподъемное оборудование, погрузочно-разгрузочные машины и оборудование для обслуживания складов и т п):

- затраты на смазочные, обтирочные и др. материалы, инвентарь и оборудование для уборки помещений, на водоснабжение, канализацию и удаление отходов, электроэнергию для освещения помещений и территории организации, а также материалы, оборудование и приборы для освещения;

- затраты на отопление и вентиляцию (кондиционирование воздуха) помещений;

- затраты на возмещение износа и ремонт инструментов производственного и хозяйственного инвентаря.

1.4. Амортизационные отчисления на полное восстановление основных средств в соответствии с действующим законодательством, предназначенных для обслуживания аппарата управления;

1.5.Затраты на техническое обслуживание и ремонт основных средств общехозяйственного назначения.

2. Расходы по обслуживанию работников производства:

2.1. Затраты, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров (в том числе с повышением квалификации кадров) на договорной основе с образовательными учреждениями

2.2. Затраты на охрану труда и технику безопасности:

2.2.1. Износ и расходы по ремонту и стирке бесплатно выдаваемых специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты;

2.2.2. Затраты, связанные с приобретением аптечек и медикаментов;

2 2 3. *Стоимость бесплатно выдаваемых в предусмотренных законодательством* Российской Федерации случаях нейтрализующих веществ, жиров, молока и др.,

2 2 4. Затраты на приобретение необходимых справочников и плакатов по технике безопасности, предупреждению несчастных случаев и заболеваний, а также улучшению условий труда,

2 2 5 Затраты по обучению рабочих безопасным методам работы и на оборудование кабинетов по технике безопасности,

2 2 6 Прочие расходы, предусмотренные номенклатурой мероприятий по охране труда и технике безопасности

2 3 Затраты на содержание служебных помещений, в том числе санитарно бытовых помещений и инвентаря, предоставляемых работникам

3 Расходы по организации работ:

3 1 Расходы на оплату услуг по охране имущества, обслуживания охранно пожарной сигнализации, услуг пожарной охраны и иных услуг охранной деятельности затраты на оплату труда и отчисления на социальные нужды работников ведомственной сторожевой и профессиональной пожарной охраны, в тех случаях, когда организации в установленном порядке предоставлено право иметь ведомственную охрану расходы на содержание и износ противопожарного инвентаря, оборудования спецодежды и др

3 2 Расходы на содержание и ремонт производственных мастерских (в части работ по содержанию и ремонту жилищного фонда) затраты на оплату труда и отчисления на социальные нужды работников производственных мастерских амортизация расходы на проведение ремонта оборудования и инвентаря мастерской

4 Прочие общеэксплуатационные расходы

4 1 Расходы на обязательное и добровольное страхование имущества предприятий и организаций в соответствии с установленным законодательством порядком и в других разрешенных законодательством страховых случаях,

4 2 Платежи по кредитам банков (за исключением ссуд, связанных с приобретением основных средств нематериальных активов), а также по бюджетным ссудам кроме ссуд, выданных на инвестиции,

4 3 Расходы, связанные с приобретением права на использование программ для ЭВМ, баз данных *по договорам с правообладателем*, а также расходы на обновление программ для ЭВМ и баз данных, расходы на получение лицензий и др.

4 4 Расходы на рекламу производимых (приобретенных) и (или) реализуемых товаров (работ, услуг), товарного знака и знака обслуживания, включая участие в выставках и ярмарках.

Приложение 2

Примерный перечень документов для определения величины общеэксплуатационных расходов

№ п/п	Статья затрат	Наименование документа, кем и когда утвержден (разработан)
1	2	3
1.	Административно-хозяйственные расходы	
1.1.	Расходы на оплату труда работников административно-хозяйственного персонала	Отраслевое тарифное соглашение по жилищно-коммунальному хозяйству в Российской Федерации. Постановление Правительства Российской Федерации от 21.03.94 г. №210 «Об условиях оплаты труда руководителей госпредприятий при заключении с ними трудовых договоров (контрактов)». Письмо Минтруда России от 28.04.94 г. №727-РБ «О порядке применения постановления Правительства Российской Федерации от 21 марта 1994 г. №210 «Об условиях оплаты труда руководителей государственных предприятий при заключении с ними трудовых договоров (контрактов)». «Методические рекомендации по организации оплаты труда в жилищно-коммунальном хозяйстве (практическое пособие), утвержденные приказом Госстроя России от 31.03.99 г. №81 и постановлением ЦК Профсоюза от 05.05.99 г. №16. «Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда», утвержденные приказом Госстроя России от 09.12.99 г. № 139.
1.1.1.	Расходы на оплату труда работников аппарата управления, работников, осуществляющих оперативное руководство эксплуатацией и текущим ремонтом жилищного фонда	
1.1.2.	Расходы на оплату труда рабочих, осуществляющих хозяйственное обслуживание административных помещений	
1.2.	Отчисления на социальные нужды работников административно - хозяйственного персонала	Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, глава 24 «Единый социальный налог (взнос)». «Методические рекомендации по порядку исчисления и уплаты единого социального налога (взноса)», утвержденные приказом МНС России от 29.12.2000 г. №БГ-3-07/465 с изменениями и дополнениями
1.3.	Расходы административно - хозяйственного персонала, направленные на бесперебойную деятельность административно хозяйственного персонала	Исходя из конкретных условий с учетом действующих норм ен, тарифов и заключенных договоров по данным бухгалтерс учета.
1.3.1.	Почтово-телеграфные, телефонные и другие расходы	
1.3.2.	Расходы на содержание вычислительной техники	
1.3.3.	Типографские расходы	
1.3.4.	Расходы на приобретение канцелярских товаров и др.	

1	2	3
1 3 5	Расходы на командировки	Постановление Правительства РФ «О нормах возмещения командировочных расходов» от 26 02 92 г. №122 с учетом дополнений и изменений Приказ Минфина России «Об изменении норм возмещения командировочных расходов на территории Российской Федерации» от 06 07.2001 г. №49н.
1 3 6	Оплата юридических, информационных и иных аналогичных услуг	На основании заключенных договоров, по данным бухгалтерского учета
1 3 7	Оплата аудиторских услуг	На основании заключенных договоров, по данным бухгалтерского учета
1 3 8	Представительские расходы	Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, глава 25 «Налог на прибыль организаций», ст. 264
1 3 9	Затраты по содержанию всех основных средств и инвентаря общеэксплуатационного назначения	Исходя из конкретных условий с учетом действующих норм, цен, тарифов и заключенных договоров, по данным бухгалтерского учета
1 4	Амортизационные отчисления	Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, глава 25 «Налог на прибыль организаций», ст 256-259
1 5.	Затраты на техническое обслуживание и ремонт основных средств общехозяйственного назначения	По данным бухгалтерского учета
2	Расходы по обслуживанию работников производства	
2 1	Затраты, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров	Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, глава 25 «Налог на прибыль организаций», ст. 264 Постановление Правительства РФ «О системе профессиональной подготовки, повышения квалификации и переподготовки высвобожденных работников и незанятого персонала» от 14 05 92 г №315 с учетом дополнений и изменений
2 2.	Затраты на охрану труда и технику безопасности	Федеральный Закон «Об охране труда в Российской Федерации» от 17 07 99 г. №181-ФЗ. «Типовые отраслевые нормы бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты работникам жилищно-коммунального хозяйства», утвержденные постановлениями Минтруда России от 16 12 97 №63, от 25 12 97 №66, от 29 12 97 №68, от 30 12 97 №69 и от 31 12 97 №70.
2 3.	Затраты на содержание служебных помещений, предоставляемых работникам	По данным бухгалтерского учета
3	Расходы по организации работ	
3 1.	Расходы на оплату услуг по охране имущества, обслуживания охранно-пожарной сигнализации, услуг пожарной охраны и иных услуг охранной деятельности	На основании заключенных договоров по данным бухгалтерского учета

1	2	3
3 2.	Расходы на содержание производственных мастерских	«Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда», утвержденные приказом Госстроя России от 22.08.2000 г. №191.
4	*Прочие общеэксплуатационные расходы*	
4 1	Платежи на обязательное и добровольное страхованию имущества	Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, глава 25 «Налог на прибыль организаций», ст. 263
4 2.	Платежи по кредитам банков	Федеральный Закон «О банках и банковской деятельности» от 02.12.90 г №395-1 с учетом дополнений и изменений.
4 3.	Износ нематериальных активов	Приказ Минфина России «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2000» от 16.10.2000 г. №91
4 4.	Расходы на рекламу	Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, глава 25 «Налог на прибыль организаций», ст. 264 *Приказ Минфина России № 26н от 15.03.2000 г. «О нормах и нормативах на представительские расходы, расходы на рекламу и на подготовку кадров на договорной основе с учебными заведениями, регулирующих размер отнесения этих расходов на себестоимость продукции (работ, услуг) для целей налогообложения, и порядке их применения» (в ред. от 01.03.2001 №18н)*

Приложение 3

Пример расчета величины общеэксплуатационных расходов методом калькулирования по статьям затрат

1. Административно-хозяйственные расходы:

1.1. Затраты на оплату труда работников определяют по формуле:

$$Зот = \sum_{i=1}^{n} Нч * (Тс + Д)_i, \text{ где}$$

Зот – затраты на оплату труда работников административно-хозяйственного персонала;

Нч – нормативная численность работников административно-хозяйственного персонала;

n - количество работников административно-хозяйственного персонала;

Тс - тарифная ставка (должностной оклад) работника i – той профессии (должности) соответствующего разряда;

Д - доплаты и надбавки.

На предприятии, оказывающем услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда общей площадью 80 тыс.м, нормативная численность административно-хозяйственного персонала составила 21 чел., из них 4 чел. – работники аппарат управления, 13 чел. – работники, осуществляющие оперативное руководство эксплуатацией и текущим ремонтом жилищного фонда, 4 чел. – рабочие, осуществляющие хозяйственное обслуживание административных помещений. На предприятии действует тарифная система оплаты труда, тарифные коэффициенты соответствуют тарифным коэффициентам Единой тарифной сетки (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 30.03.2000 №284), месячная тарифная ставка рабочего I разряда – 872 руб. При данных параметрах годовой фонд оплаты труда административно-хозяйственного персонала составит 627 тыс. руб.

1.2.Отчисления на социальные нужды работников административного персонала (единый социальный налог) определяются в соответствии с действующим законодательством в размере 35,6 % от затрат на оплату труда, что составит 223,2 тыс. руб.

1.3. Расходы административно-хозяйственного персонала определяются по данным бухгалтерского учета исходя из конкретных условий, заключенных договоров и намеченных в планируемом периоде изменений:

- почтово-телеграфные и телефонные расходы - 12 тыс. руб.
- расходы на содержание и ремонт вычислительной техники – 8,5 тыс. руб.
- расходы на приобретение канцелярских товаров – 5 тыс. руб.

- расходы на служебные командировки и перемещения работников – 32 тыс. руб.
- оплата аудиторских услуг – 96 тыс. руб.
- затраты по содержанию всех основных средств и инвентаря общеэксплуатационного назначения – 46 тыс. руб.
- амортизационные отчисления - 50,6 тыс. руб.

2. Расходы на обслуживание работников производства учитываются по данным бухгалтерского учета исходя из конкретных условий, заключенных договоров и намеченных в планируемом периоде изменений:

- затраты, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров - 21 тыс. руб.
- затраты на охрану труда и технику безопасности – 27,6 тыс. руб.

3 Расходы по организации работ учитываются по данным бухгалтерского учета исход конкретных условий, заключенных договоров и намеченных в планируемом периоде изменений:

- затраты на инструменты, производственный и хозяйственный инвентарь – 19 тыс. руб.
- расходы на содержание производственных мастерских (в части работ по содержанию и ремонту жилищного фонда) – 27 тыс. руб.

4 Прочие общеэксплуатационные расходы учитываются по данным бухгалтерского учета исходя из конкретных условий, заключенных договоров и намеченных в планируемом периоде изменений.

- платежи по обязательному и добровольному страхованию имущества - 2,8 тыс. руб.
- износ нематериальных активов (приобретение пакета прикладной программы – 13,7 тыс руб , приобретение лицензии – 2 тыс. руб.) – 15,7 тыс. руб.

5. Величина общеэксплуатационных расходов составит 1213,4 тыс. руб.

При планируемом годовом фонде заработной платы рабочих, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда - 1150 тыс. руб общеэксплуатационные расходы составят 105,5 % от фонда оплаты труда рабочих.

Из приведенного примера следует, что при определении общеэксплуатационных ов методом калькулирования по статьям затрат величина общеэксплуатационных расходов соответствует нормативным общеэксплуатационным расходам.

gost.e-ecolog.ru