



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

СОДЕРЖАНИЕ

[1. Основные положения](#)

[2. Определение величины общеэксплуатационных расходов](#)

[2.1. Определение нормативных общеэксплуатационных расходов](#)

[2.2. Определение величины общеэксплуатационных расходов методом калькулирования по статьям затрат](#)

[Приложение 1 Перечень затрат, включаемых в общеэксплуатационные расходы](#)

[Приложение 2 Примерный перечень документов для определения величины общеэксплуатационных расходов](#)

[Приложение 3 Пример расчета величины общеэксплуатационных расходов методом калькулирования по статьям затрат](#)

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 10 % 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 отчислений 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 (этажности, 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 ²	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	8 - 9	3 - 4
Менее 100	100 - 110	83 - 90			

2.2. Определение величины общеэксплуатационных расходов методом калькулирования по статьям затрат

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

2.2.2. Примерный перечень документов для определения величины общеэксплуатационных расходов методом калькулирования по статьям затрат приведен в приложении [2](#).

2.2.3. Пример расчета величины общеэксплуатационных расходов методом калькулирования по статьям затрат приведен в приложении [3](#).

Приложение 1

Перечень затрат, включаемых в общеэксплуатационные расходы

1. 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 категории 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 услуг 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 пр.;

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 (разработка)
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)».
1.1.1	Расходы на оплату труда работников аппарата управления, работников, осуществляющих оперативное руководство эксплуатацией и текущим ремонтом жилищного фонда	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)».
1.1.2.	Расходы на оплату труда рабочих, осуществляющих хозяйственное обслуживание административных помещений	«Методические рекомендации по организации оплаты труда в жилищно-

№ п/п	Статья затрат	Наименование документа, кем и когда утвержден (разработка)
1	2	3
		<p>коммунальном хозяйстве (практическое пособие)», утвержденные приказом Госстроя России от 31.03.99 г. № 81 и постановлением ЦК Профсоюза от 05.05.99 г. № 16.</p> <p>«Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда», утвержденные приказом Госстроя России от 09.12.99 г. № 139.</p>
1.2.	Отчисления на социальные нужды работников административно-хозяйственного персонала	<p>Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, глава 24 «Единый социальный налог (взнос)».</p> <p>«Методические рекомендации по порядку начисления и уплаты единого социального налога (взноса)», утвержденные приказом МНС России от 29.12.2000 г. № БГ-3-07/465 с изменениями и дополнениями.</p>

№ п/п	Статья затрат	Наименование документа, кем и когда утвержден (разработка)
1	2	3
1.3.	Расходы административно-хозяйственного персонала, направленные на бесперебойную деятельность административно-хозяйственного персонала	Исходя из конкретных условий с учетом действующих норм, цен, тарифов и заключенных договоров по данным бухгалтерского 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.	
1.3.5.	Расходы на командировки	<p>Постановление Правительства РФ «О нормах возмещения командировочных расходов» от 26.02.92 г. № 122 с учетом дополнений и изменений.</p> <p>Приказ Минфина России «Об изменении норм возмещения командировочных расходов на территории Российской Федерации» от 06.07.2001 г. № 49н.</p>
1.3.6.	Оплата юридических, информационных и иных аналогичных услуг	На основании заключенных договоров, по данным бухгалтерского учета.

№ п/п	Статья затрат	Наименование документа, кем и когда утвержден (разработка)
1	2	3
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

№ п/п	Статья затрат	Наименование документа, кем и когда утвержден (разработка)
1	2	3
		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.

№ п/п	Статья затрат	Наименование документа, кем и когда утвержден (разработка)
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 страхование 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 14/7000» от 16.10.2000 г. № 91н.
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

№ п/п	Статья затрат	Наименование документа, кем и когда утвержден (разработка)
1	2	3
		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:

$$Z_{от} = \sum_{i=1}^n H_{ч} * (T_c + Д), \quad \text{где}$$

$Z_{от}$ - 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. м², нормативная численность административно-хозяйственного персонала составила 21 чел., из них 4 чел. - работники аппарата 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 1 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-телеграфские 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 исходя из 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 расходов методом калькулирования по статьям затрат величина общеэксплуатационных расходов соответствует нормативным общеэксплуатационным расходам.