**Как формируются цены, тарифы, размеры платы за жилищно-коммунальные услуги**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Формирование тарифа включает его расчет, согласование и утверждение.  Экономически обоснованный расчет является основой для последующего утверждения тарифа регулирующим органом: — для тарифов на коммунальные услуги это уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления; — для платы за содержание и ремонт жилого помещения — это общее собрание собственников помещений многоквартирного дома (МКД), органы управления ТСЖ (ЖСК), уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления.  Расчет платы за содержание и ремонт жилого помещения осуществляется также при организации /для участия в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления МКД.  **Расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее — тариф)**  **Нормативная база для расчета тарифа:**   1. [Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме](http://izhcommunal.ru/dir/5-1-0-11) (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491); 1.1. [Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме](http://izhcommunal.ru/dir/minimalnyj_perechen_uslug_i_rabot_po_soderzhaniju_mkd_postanovlenie_290/5-1-0-767) (утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290); 2. [Методика планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства](http://izhcommunal.ru/dir/5-1-0-6) (утв. постановлением Госстроя РФ от 23.02.1999 г. N 9, с изменениями от 12.10.2000 г.); 3. [Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда](http://izhcommunal.ru/dir/5-1-0-7) (утв. приказом Госстроя РФ от 28.12.2000 г. N 303); 4. [Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда](http://izhcommunal.ru/dir/5-1-0-8) (утв. приказом Госстроя РФ от 09.12.1999 г. N 139); 5. [Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда](http://izhcommunal.ru/dir/5-1-0-9) (утв. приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 г. N 191); 6. [Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004](http://izhcommunal.ru/dir/5-1-0-116) (утв. Госстроем РФ в 2004 г.); 7. [Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003](http://izhcommunal.ru/dir/5-1-0-75) (постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170).   **Дополнительные рекомендации для расчета тарифа (разработчик —** [**Центр муниципальной экономики и права (ЦНИС)**](http://u.to/Pw9WAQ)**, официально не утверждены):**   1. Методические рекомендации по определению и учету расходов и доходов на содержание многоквартирного дома, 2006 г.; 2. Нормативы трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов: часть 1 — обязательные работы, 2006 г., часть 2 — дополнительные работы, 2007 г.   **Данные для расчета тарифа:**   1. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (приложение к договору управления МКД), либо Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг (при проведении ОМСУ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. N 75); 2. Технико-экономические сведения о МКД (площадь, количество квартир, количество проживающих, характеристики оборудования и т.д.); 3. Ставка оплаты труда рабочего 1 разряда; 4. Тарифная сетка оплаты труда (разрядные коэффициенты); 5. Цены на материалы, топливо, коммунальные ресурсы; 6. Ставки налогов и сборов, нормы накладных расходов и т.д.; 7. Прогноз показателей инфляции Минрегионразвития РФ для индексации плановых затрат (прогноз на 1-3 года можно найти [здесь](http://izhcommunal.ru/dir/15-1-0-114)).   **Этапы и порядок формирования тарифа:**  Этапы и порядок формирования платы за содержание и ремонт жилого помещения (схема)  **1. Целеполагание и определение требуемого уровня детализации итогового тарифа**  Отправной точкой для расчета является Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД (10). Стоимость именно этих, и только этих, работ будет формировать тариф.  Ключевыми данными для расчета являются Технико-экономические сведения о многоквартирном доме (11). Чем более подробными они будут, тем более детальный расчет удастся получить. А более детальный расчет — это большая свобода действий при последующей процедуре согласования тарифа, так как в таком случае при необходимости можно будет легко исключить какие-либо его составляющие или добавить новые.  С другой стороны, если перечень и периодичность работ определены лишь в общих чертах, и к тому же отсутствуют подробные сведения о МКД (а для расчета могут быть применяться и такие сведения, как протяженность трубопроводов, количество секций радиаторов, площадь стен и окон в местах общего пользования и т.д.), можно ограничиться расчетом по укрупненным показателям.  Оба эти варианта допускаются Рекомендациями (4), в которых по этому поводу сказано так (п. 1.2.18.): «Применение укрупненных норм труда возможно в том случае, когда состав и периодичность выполняемых работ совпадает с установленными в сборнике. Если установлена другая периодичность, то укрупненные нормы обслуживания необходимо корректировать с учетом местных особенностей».  Пример составляющей итогового тарифа при расчете по укрупненным показателям: **«уборка территории домовладения»**; пример составляющей итогового тарифа при расчете по элементным показателям: **«подметание свежевыпавшего снега»**, **«подметание территории»**, **«поливка газонов»** и т.д.  **2. Сбор и обработка технико-экономических сведений о МКД**  На этом этапе должна быть получена максимально полная и точная информация о многоквартирном доме. Конечно, не вся возможная информация, а только та, что требуется для расчета в соответствии с выбранным уровнем детализации. Для этого составляются формы технического учета, в которые затем вносятся данные.  Состав требуемых сведений о МКД определяется исходя из нормативов трудовых и материальных ресурсов, которые решено применять для расчета.  Пример сведений о МКД при расчете по укрупненным показателям: **«площадь кровли», «материал кровли»**; пример сведений о МКД при расчете по элементным показателям: **«площадь кровли», «материал кровли», «протяженность карнизных свесов», «протяженность желобов», «диаметр и протяженность водосточных труб»**.  **3. Сбор прочих данных для расчета тарифа**   1. Ставка оплаты труда рабочего 1 разряда — принимается в соответствии с отраслевым (региональным) тарифным соглашением или коллективным договором (локальным нормативным актом). 2. Тарифная сетка оплаты труда (разрядные коэффициенты) — опять-таки, она может быть либо отраслевой, либо локальной (принятой в организации). 3. Цены на материалы, топливо, коммунальные ресурсы — принимаются в соответствии с прайс-листами поставщиков, региональными сборниками цен. 4. Ставки налогов и сборов — принимаются в соответствии с действующим законодательством, нормы накладных расходов — по расчету организации.   **4. Расчет тарифа**  Расчет тарифа осуществляется по статьям затрат, на основании нормативов трудовых и материальных затрат, технико-экономических сведений о МКД и прочих данных, в соответствии с принятой методикой.  **Форма для расчета тарифа по экономическим статьям затрат (**[**3**](http://izhcommunal.ru/dir/5-1-0-7)**): Полная себестоимость содержания и ремонта жилищного фонда**   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **N п/п** | **Показатели** | **Отчетный период** | | **Регулируемый период** | **Примечания** | | **план** | **факт** | | **1.** | **Ремонт конструктивных элементов жилых зданий** |  |  |  |  | |  | Заработная плата рабочих, выполняющих ремонт конструктивных элементов жилых зданий |  |  |  |  | |  | Отчисления на социальные нужды |  |  |  |  | |  | Материалы |  |  |  |  | |  | Прочие расходы |  |  |  |  | | **2.** | **Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования** |  |  |  |  | |  | Заработная плата рабочих, выполняющих ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования |  |  |  |  | |  | Отчисления на социальные нужды |  |  |  |  | |  | Материалы |  |  |  |  | |  | Прочие расходы |  |  |  |  | | **3.** | **Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории** |  |  |  |  | |  | Заработная плата рабочих, занятых благоустройством и обеспечением санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории |  |  |  |  | |  | Отчисления на социальные нужды |  |  |  |  | |  | Материалы |  |  |  |  | |  | Электроэнергия |  |  |  |  | |  | Услуги сторонних организаций |  |  |  |  | |  | Прочие расходы |  |  |  |  | | **4.** | **Ремонтный фонд (капитальный ремонт жилищного фонда)** |  |  |  |  | | **5.** | **Прочие прямые затраты** |  |  |  |  | |  | Оплата работ по управлению жилищным фондом |  |  |  |  | |  | Отчисления на страхование имущества |  |  |  |  | |  | Другие расходы |  |  |  |  | | **6.** | **Общеэксплуатационные расходы** |  |  |  |  | | **7.** | **Всего расходов по эксплуатации** |  |  |  |  | | **8.** | **Внеэксплуатационные расходы** |  |  |  |  | | **9.** | **Расходы по полной себестоимости** |  |  |  |  | | **10.** | **Себестоимость содержания 1 м2 общей площади жилья** |  |  |  |  |   **Форма для расчета тарифа по функциональным статьям затрат (на основании** [**структуры платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной в г. Ижевске на 2007 г.**](http://izhcommunal.ru/publ/6-1-0-13)**):**   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **N п/п** | **Наименование статьи затрат** | **Отчетный период** | | **Регулируемый период** | **Примечания** | | **план** | **факт** | | I. Плата за содержание жилого помещения | | | | | | | **1.** | **Обслуживание внутридомового инженерного оборудования и санитарное содержание домовладений** |  |  |  |  | |  | Обслуживание систем отопления, водоснабжения и водоотведения |  |  |  |  | |  | Обслуживание общедомовых узлов учета холодного водоснабжения |  |  |  |  | |  | Обслуживание электрооборудования |  |  |  |  | |  | Обслуживание общедомовых электросчетчиков |  |  |  |  | |  | Электроизмерительные работы |  |  |  |  | |  | Уборка мест общего пользования |  |  |  |  | |  | Электроэнергия на общие нужды многоквартирного дома |  |  |  |  | |  | Обслуживание светоточек наружного освещения |  |  |  |  | |  | Содержание придомовой территории |  |  |  |  | |  | Дератизация и дезинсекция мест общего пользования и подвалов |  |  |  |  | |  | Содержание и очистка вентканалов |  |  |  |  | |  | Содержание и очистка дымоходов |  |  |  |  | |  | Обслуживание электроплит |  |  |  |  | |  | Обслуживание внутридомового газового оборудования |  |  |  |  | |  | Обслуживание систем пожаротушения |  |  |  |  | |  | Обслуживание и ремонт повысительных насосов |  |  |  |  | | **2.** | **Эксплуатация лифтов** |  |  |  |  | |  | Обслуживание лифтов |  |  |  |  | |  | Обслуживание диспетчерской связи |  |  |  |  | |  | Электроизмерительные работы |  |  |  |  | |  | Обследование лифтов, отработавших нормативный срок |  |  |  |  | |  | Освидетельствование лифтов |  |  |  |  | |  | Электроэнергия |  |  |  |  | |  | Страхование лифтов |  |  |  |  | |  | Телефонная связь диспетчерских пунктов |  |  |  |  | |  | Охрана диспетчерских пунктов |  |  |  |  | | **3.** | **Эксплуатация мусоропроводов** |  |  |  |  | |  | Обслуживание мусоропроводов |  |  |  |  | |  | Дезинфекция и дератизация мусоропроводов |  |  |  |  | | **4.** | **Вывоз твердых, жидких бытовых отходов и крупногабаритного мусора** |  |  |  |  | | **5.** | **Итоговая плата за содержание жилого помещения** |  |  |  |  | | **6.** | **Затраты на услуги по управлению МКД** |  |  |  |  | | **7.** | **Итоговая плата за содержание жилого помещения с затратами на услуги по управлению МКД** |  |  |  |  | | II. Плата за ремонт жилого помещения | | | | | | | **8.** | **Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий** |  |  |  |  | |  | Работы кровельщика |  |  |  |  | |  | Работы бетонщика |  |  |  |  | |  | Работы изолировщика на гидроизоляции |  |  |  |  | |  | Работы каменщика |  |  |  |  | |  | Работы маляра строительного |  |  |  |  | |  | Работы монтажника по монтажу стальных и ж/б конструкций |  |  |  |  | |  | Работы облицовщика-плиточника |  |  |  |  | |  | Работы облицовщика синтетическими материалами |  |  |  |  | |  | Работы печника |  |  |  |  | |  | Работы плотника |  |  |  |  | |  | Работы слесаря строительного |  |  |  |  | |  | Работы стекольщика |  |  |  |  | |  | Работы столяра строительного |  |  |  |  | |  | Работы штукатура |  |  |  |  | |  | Работы электрогазосварщика |  |  |  |  | |  | Работы подсобного рабочего |  |  |  |  | | **9.** | **Благоустройство территории** |  |  |  |  | | **10.** | **Ремонтно-аварийное обслуживание** |  |  |  |  | | **11.** | **Текущий ремонт отдельных технических устройств жилых зданий** |  |  |  |  | |  | Ремонт систем отопления, водоснабжения и водоотведения |  |  |  |  | |  | Ремонт общедомовых узлов учета холодного водоснабжения |  |  |  |  | |  | Ремонт электрооборудования |  |  |  |  | |  | Ремонт лифтов |  |  |  |  | |  | Ремонт мусоропроводов |  |  |  |  | |  | Ремонт электроплит |  |  |  |  | | **12.** | **Итоговая плата за ремонт жилого помещения** |  |  |  |  | | **13.** | **Затраты на услуги по управлению МКД** |  |  |  |  | | **14.** | **Итоговая плата за ремонт жилого помещения с затратами на услуги по управлению МКД** |  |  |  |  | | **15.** | **Итоговая плата за содержание и ремонт жилого помещения** |  |  |  |  |   **5. Согласование и утверждение тарифа**  На этом этапе расчет тарифа доводится до регулирующего органа. При наличии замечаний и предложений к расчету по договоренности сторон производится его корректировка.  Согласованный тариф утверждается в установленном порядке решением общего собрания собственников, органов управления ТСЖ (ЖСК), либо нормативным актом уполномоченных органов государственной власти или местного самоуправления. | |
|  |  |