**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.  |
|  |  |