

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ**

ПРИКАЗ

от 28 декабря 2000 г.

№ 303

**Об утверждении методических рекомендаций
по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда**

В целях совершенствования нормативно-методической базы ценообразования в жилищно-коммунальном хозяйстве и в соответствии с Концепцией реформы ЖКХ в Российской Федерации, одобренной Указом Президента Российской Федерации от 28 апреля 1997 г. № 425, приказываю:

1. Утвердить Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда (далее — Методические рекомендации), разработанные Государственным унитарным предприятием «Центр нормирования и информационных систем в жилищно-коммунальном хозяйстве» (ЦНИС), выполняющим функции Федерального центра по ценовой и тарифной политике в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации, одобренные Научно-техническим советом Госстроя России (протокол № 01-НС-31/4 от 27.10.2000) и представленные Управлением реформирования ЖКХ.

2. Рекомендовать органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления использовать указанные Методические рекомендации для разработки региональных нормативно-методических документов по ценообразованию.

3. Поручить Управлению реформирования ЖКХ (Дронову А. А.), ЦНИС (Пушкину М. Е.) организацию издания Методических рекомендаций и доведение их до жилищно-коммунальных предприятий и других заинтересованных организаций, а также оказание методической помощи в их применении.

4. Контроль за исполнением настоящего Приказа возложить на начальника Управления реформирования ЖКХ Дронова А. А.

И. о. Председателя,
Заместитель Председателя

Н. В. Маслов

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда

Настоящие Методические рекомендации предназначены для финансового обоснования тарифов на содержание и ремонт государственного и муниципального жилищного фонда.

Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда утверждены Приказом Госстроя России от 28 декабря 2000 г. N 303.

Рекомендации разработаны Центром нормирования и информационных систем в ЖКХ (ЦНИС), выполняющим функции Федерального центра ценовой и тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве, при участии фонда «Институт экономики города» с учетом предложений и замечаний ряда жилищно-эксплуатационных организаций.

Ответственный за разработку М. Е. Пушкин.

ВВЕДЕНИЕ

Жилищная политика является одним из ключевых элементов социально-экономической деятельности государства, которая оказывает существенное влияние на ситуацию в обществе.

Главная цель государственной жилищной политики заключается в создании условий для реализации гражданами их конституционных прав на жилище (Конституция Российской Федерации, ст. 40) [1].

Права граждан на жилище реализуются совместно органами государственной власти и органами местного самоуправления и могут быть сведены к следующим юридическим возможностям:

- стабильное, устойчивое, постоянное пользование жилым помещением во всех разновидностях жилищного фонда;
- улучшение жилищных условий в домах всех разновидностей жилищного фонда;
- обеспечение здоровой среды обитания, жилой среды, достойной цивилизованного человека.

Жилищные права граждан, включая содержание и ремонт жилья, а также предоставление коммунальных услуг, должны соответствовать возможностям их реализации, как за счет рыночных механизмов, так и за счет бюджетной поддержки.

При этом организация содержания и ремонта жилищного фонда должна обеспечивать его надлежащее использование и сохранность, учитывающая реальные условия финансирования жилищной сферы на местах и предусматривающая возможность изменения условий финансирования и конкретного перечня работ, подлежащих выполнению.

Кроме того, в рыночной экономике жилье выступает как объект недвижимости со всеми вытекающими отсюда последствиями, т. е. жилищный фонд становится товаром, источником дохода с формированием соответствующих экономических условий его функционирования.

Важное место в финансировании содержания и ремонта жилищного фонда, особенно в переходный период к рыночной экономике, принадлежит деятельности по регулированию ценообразования (формирования тарифов) на указанные услуги.

Эффективная тарифная политика, в свою очередь, обеспечивает условия для:

— реального финансирования жилищной сферы с переходом на бездотационное функционирование и развитие конкуренции;

— последовательного и прогнозируемого изменения тарифов, что делает возможным предсказуемость деятельности хозяйствующих субъектов — подрядчиков, повышает их инвестиционную привлекательность;

— реальной и «прозрачной» структуры стоимости услуг по содержанию и ремонту жилья с учетом всех составляющих, включая накопление на капитальный ремонт и затраты по страхованию.

Для формирования эффективной тарифной политики необходима система нормативно-методических документов, включая методические рекомендации по обоснованию потребности в финансовых средствах при определении тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда.

Формирование тарифной политики должно являться целостной системой определения тарифов (цен) на жилищно-коммунальные услуги (товары), включая процедуру их представления, рассмотрения и утверждения, как на территории субъекта Российской Федерации, так и муниципального образования.

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда (далее — Методические рекомендации) экономически обосновывают общую потребность в финансовых средствах (себестоимости и прибыли) на содержание и ремонт государственного и муниципального жилищного фонда.

1.2. Понятия, используемые в Методических рекомендациях, означают следующее:

— тариф — цена на услугу;

— формирование тарифов на жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) — ценообразование;

— регулируемый тариф (цена) — тариф (цена), складывающийся на рынке жилищно-коммунальных услуг при воздействии экономических и административных методов, в том числе путем установления предельной или фиксированной величины;

— себестоимость — стоимостная оценка используемых в процессе оказания услуг (производства продукции, работ) сырья, материалов, топлива, энергии, основных фондов, трудовых ресурсов, а также других затрат;

— прибыль — разница между выручкой и затратами на оказание услуг, включаемыми в себестоимость;

— государственный жилищный фонд — фонд, состоящий в собственности Российской Федерации или субъектов Российской Федерации, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности;

— муниципальный жилищный фонд — фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений;

— хозяйствующие субъекты (подрядчики) — коммерческие организации и их объединения, занятые содержанием и ремонтом жилищного фонда;

— потребитель — физическое лицо, потребляющее жилищно-коммунальные услуги, производимые хозяйствующим субъектом (подрядчиком);

— стандарты жилища — группы жилых зданий, классифицированные по совокупности различных показателей, характеризующих конструктивные и объемно-планировочные решения, потребительские качества, срок эксплуатации, степень износа, а также местные особенности;

— стандарт эксплуатации — перечень, состав и периодичность работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

1.3. В Методических рекомендациях экономическое обоснование общей потребности в финансовых средствах производится на основе нормативной базы, представляющей собой совокупность трудовых, материальных и финансовых норм и нормативов, которые позволяют оценить расход ресурсов, а их калькуляция (смета) по экономическим элементам — обосновать тарифы и информировать об этом потребителей.

1.4. Методические рекомендации предусматривают, что определенная величина потребности в финансовых средствах на содержание и ремонт жилищного фонда является базовой (или стартовой). Собственник жилищного фонда (уполномоченная им организация) на конкурсной основе определяет хозяйствующий субъект (подрядчик) на содержание и ремонт жилищного фонда с учетом их предложений по стоимости подряда и утверждает размер тарифа для потребителей.

1.5. Собственник жилищного фонда (уполномоченная им организация) делегирует хозяйствующему субъекту (подрядчику) независимо от организационно-правовой формы право на предоставление услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда, но ввиду их характера как «жизненно важных» оставляет за собой право контролировать его деятельность в части ценообразования (формирования тарифов) для потребителей, проживающих в государственном и муниципальном жилищном фонде. Это приводит к тому, что чисто рыночные механизмы хозяйствования становятся ограничены, и следовательно, регулирующая спрос и предложение цена (тариф) может быть дополнена такими финансовыми инструментами, как дотации и льготы хозяйствующим субъектам (подрядчикам) и субсидии потребителям.

1.6. В Методических рекомендациях учитывается, что жилищный фонд, включая каждое здание, отличается собственным набором характеристик и свойств, от которых зависит объем и стоимость услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда. В связи с этим Методические рекомендации предусматривают дифференциацию потребностей в финансовых средствах в зависимости от характеристик и свойств жилых зданий и используют понятие «стандарты жилища».

1.7. Методические рекомендации вводят понятие стандарта эксплуатации жилищного фонда, который зависит от финансовых возможностей потребителя услуг и собственника жилищного фонда. Рекомендации предусматривают при расчете тарифов (потребностей в финансовых средствах) их дифференциацию в зависимости от стандартов эксплуатации. Многообразие реальных финансовых возможностей в социально-экономической сфере предполагает обязательное наличие утвержденных нормативно-технических требований (перечень и состав работ по содержанию и ремонту, периодичность их выполнения), характеризующих тот или иной стандарт эксплуатации с учетом особенностей застройки, природно-климатических условий и других местных факторов.

1.8. Методические рекомендации предусматривают, что потребительские свойства и режим услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда соответствуют определенным стандартам качества [14].

1.9. Потребность в финансовых средствах при определении тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда в Методических рекомендациях определяется в расчете на 1 кв. м общей площади жилья.

Согласно действующим Правилам подсчета площади [7, 8] площадь жилого здания следует определять как сумму площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а также площадей балконов и лоджий. Площадь лестничных клеток, лифтовых и других шахт включается в площадь этажа с учетом их площадей в уровне данного этажа. Площадь чердаков и хозяйственного подполья в площадь здания не включается.

Размеры придомовой территории, затраты по обеспечению санитарного состояния которой являются частью общей потребности в финансовых средствах на содержание и ремонт жилищного фонда, определяются как удельный показатель на 1 кв. м общей площади жилых помещений [7, 8] и равный в среднем не менее 0,92, в том числе для зданий разной этажности: до 2 этажей — 1,5; от 2 до 5 этажей — 0,88; от 6 до 9 этажей — 0,65; от 10 до 16 этажей — 0,45; свыше 16 этажей — 0,3. При этом в застройке смешанной этажности удельный показатель территории домовладений следует рассчитывать на средневзвешенную этажность путем интерполяции приведенных показателей.

1.10. Формирование тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда предполагает наличие системы нормативно-методических документов, включающей помимо данных Методических рекомендаций, Положение о регулирующем органе, Порядок (процедуру) представления, рассмотрения и утверждения тарифов, Положение о порядке конкурсного отбора.

1.11. Методические рекомендации содержат (Приложения 1—10) обосновывающие материалы (формы), предназначенные для расчетов общей потребности в финансовых средствах на содержание и ремонт жилищного фонда и рассмотрения собственником жилищного фонда (уполномоченной им организации).

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НОРМАТИВНОЙ СЕБЕСТОИМОСТИ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

2.1. Общие положения

2.1.1. Обоснование общей потребности в финансовых средствах на содержание и ремонт жилищного фонда в Методических рекомендациях производится через нормативную себестоимость, которая отражает нормативные затраты, сгруппированные по экономическим элементам и статьям калькуляции.

2.1.2. При этом жилищный фонд рассматривается как единый объект недвижимости, выступающий не только в качестве товара, источника дохода, но и имеющий определенные условия проживания. Указанные характеристики жилищного фонда определяют перечень и состав затрат себестоимости, связанные с его содержанием и ремонтом.

2.1.3. Полная нормативная себестоимость содержания и ремонта жилищного фонда определяется как сумма нормативных затрат на ремонт конструктивных элементов жилых зданий, ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования, благоустройство и обеспечение

санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий, создание ремонтного фонда, прочих прямых затрат, общеэксплуатационных и внеэксплуатационных расходов.

$$\text{Сполн.} = \sum_{i=1}^n C_i,$$

где: Сполн. — полная нормативная себестоимость содержания и ремонта жилищного фонда;

C_i — нормативные расходы по статье затрат;

n — количество статей затрат, учитываемых при определении нормативной себестоимости.

2.1.4. Нормативная себестоимость калькуляционной единицы (кв. м общей площади жилья) определяется путем деления полной нормативной себестоимости на общую площадь жилья с учетом его классификации.

2.2. Определение нормативных затрат на ремонт конструктивных элементов жилых зданий

2.2.1. Эта статья себестоимости должна отражать нормативные затраты на проведение комплекса работ по поддержанию в исправном состоянии элементов жилого здания, заданных параметров и режимов работы его конструкций и технических устройств: технический осмотр, подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации, техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов зданий (фундаменты и подвальные помещения, стены, перекрытия, крыши, оконные и дверные заполнения, перегородки, лестницы, балконы, крыльца, полы и др.).

2.2.2. Затраты по этой статье себестоимости складываются из следующих элементов:

- оплата труда рабочих, выполняющих ремонт конструктивных элементов жилых зданий;
- отчисления на социальные нужды;
- затраты на материалы;
- прочие расходы по ремонту конструктивных элементов жилых зданий.

2.2.2.1. По статье «Оплата труда рабочих, выполняющих ремонт конструктивных элементов жилых зданий» определяется нормативный фонд заработной платы рабочих, непосредственно занятых ремонтом конструктивных элементов жилых зданий, исходя из нормативной трудоемкости работ (нормативной численности рабочих) и уровня заработной платы, определенного на основании отраслевого (регионального) тарифного соглашения или коллективных договоров (локальных нормативных актов).

Нормативную трудоемкость работ по ремонту конструктивных элементов жилых зданий рекомендуется определять на основании норм времени и нормативов численности [16]. При этом перечень, состав и периодичность выполнения указанных работ, отвечающих нормативным требованиям, должны быть определены в соответствии с нормативно-техническими документами, включая Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда [9] или должны быть установлены собственником жилищного фонда в зависимости от местных условий.

В состав затрат на оплату труда входят все выплаты и расходы согласно перечню, определенному действующими законодательными и нормативно-методическими документами [20].

2.2.2.2. По статье «Отчисления на социальные нужды» определяются обязательные отчисления по установленным законодательством нормам органами государственного социального страхования, Пенсионного фонда, Государственного фонда занятости и медицинского страхования от затрат на оплату труда рабочих по статье «Затраты на оплату труда рабочих, выполняющих ремонт конструктивных элементов жилых зданий» (кроме тех видов оплаты, на которые страховые взносы не начисляются).

2.2.2.3. По статье «Материалы» определяются затраты на материальные ресурсы, непосредственно используемые на ремонт конструктивных элементов жилых зданий. По этой статье отражается стоимость материалов, запасных частей, отдельных конструктивных элементов и деталей заводского изготовления, а также затраты на их изготовление, транспортирование и хранение.

Затраты на материальные ресурсы (C_m) определяются исходя из действующих норм расхода [18] каждого вида ресурсов (H_{pi}), объема работ (O_{pi}) и среднерыночной цены за единицу вида ресурсов (C_{pi}):

$$C_m = \sum_{i=1}^n H_{pi} \times O_{pi} \times C_{pi} .$$

2.2.2.4. По статье «Прочие прямые расходы по ремонту конструктивных элементов жилых зданий» определяются затраты на содержание строительных машин и механизмов, плата за арендованные машины и механизмы (расходы на содержание оборудования подсобного производства не включаются), затраты на вывоз строительного мусора, транспортирование материалов внутри объекта.

2.3. Определение нормативных затрат на ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования

2.3.1. Эта статья себестоимости должна отражать нормативные затраты на ремонт и обслуживание систем водоснабжения (включая горячее), теплоснабжения, электроснабжения, канализации, вентиляции и другого инженерного оборудования жилого дома.

2.3.2. Затраты по этой статье себестоимости складываются из следующих элементов:

- оплата труда рабочих, выполняющих ремонт и обслуживание внутридомового оборудования;
- отчисления на социальные нужды;
- материалы;
- прочие прямые расходы по ремонту и обслуживанию внутридомового инженерного оборудования.

2.3.2.1. По статье «Оплата труда рабочих, выполняющих ремонт и обслуживание внутридомового оборудования» определяется нормативный фонд заработной платы рабочих, непосредственно занятых ремонтом и обслуживанием внутридомового оборудования, исходя из нормативной трудоемкости работ (нормативной численности рабочих) и уровня заработной платы, определенного на основании отраслевого (регионального) тарифного соглашения или коллективных договоров (локальных нормативных актов).

Нормативную трудоемкость работ по ремонту и обслуживанию внутридомового оборудования жилых домов рекомендуется определять на основании норм времени и нормативов численности [16]. При этом перечень, состав и периодичность выполнения указанных работ, отвечающих нормативным требованиям, должны быть определены в соответствии с нормативно-техническими документами, включая Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда [9] или должны быть установлены собственником жилищного фонда в зависимости от местных условий.

В состав затрат на оплату труда входят все выплаты и расходы согласно перечню, определенному действующими законодательными и нормативно-методическими документами [20].

2.3.2.2. По статье «Отчисления на социальные нужды» определяются обязательные отчисления по установленным законодательством нормам органам государственного социального страхования, Пенсионного фонда, Государственного фонда занятости и медицинского страхования от затрат на оплату труда рабочих по статье «Оплата труда рабочих, выполняющих ремонт и обслуживание

внутридомового оборудования» (кроме тех видов оплаты, на которые страховые взносы не начисляются).

2.3.2.3. По статье «Материалы» определяются затраты на материальные ресурсы, непосредственно используемые на ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования, по аналогии с п. 2.2.2.3 [18].

2.3.2.4. По статье «Прочие прямые расходы по ремонту и обслуживанию внутридомового инженерного оборудования» затраты определяются также по аналогии с п. 2.2.2.4.

2.4. Определение нормативных затрат на благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий

2.4.1. Эта статья себестоимости должна отражать нормативные расходы по уборке придомовой территории, а также содержанию и освещению мест общего пользования жилых домов; очистке дымоходов; обслуживанию лифтов; противопожарным мероприятиям; дезинсекции и дератизации; озеленению; вывозу твердых бытовых отходов; другие расходы по обеспечению санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории.

2.4.2. Затраты по этой статье себестоимости складываются из следующих элементов:

- оплата труда рабочих, занятых благоустройством и обслуживанием жилых домов и придомовой территории;
- отчисления на социальные нужды;
- материалы;
- электроэнергия;
- прочие расходы по обеспечению санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории.

2.4.2.1. По статье «Оплата труда рабочих, занятых благоустройством и обеспечением санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории» определяется нормативный фонд заработной платы рабочих, непосредственно занятых уборкой территорий домовладений, обслуживанием мусоропроводов, уборкой лестничных клеток, лифтеров, водителей тротуароуборочных машин, диспетчеров по обслуживанию лифтов, рабочих по очистке шахт мусоропроводов и других рабочих исходя из нормативной трудоемкости работ (нормативной численности рабочих) и размера заработной платы, определенного на основании отраслевого (регионального) тарифного соглашения или коллективных договоров (локальных нормативных актов).

Нормативная трудоемкость работ (нормативная численность рабочих) определяется на основании норм времени и нормативов численности [16]. При этом перечень, состав и периодичность выполнения указанных работ, отвечающих нормативным требованиям, должны быть определены в соответствии с нормативно-техническими документами, включая Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда [9], или должны быть установлены собственником жилищного фонда в зависимости от местных условий.

В состав затрат на оплату труда входят все выплаты и расходы согласно перечню, определенному действующими законодательными и нормативно-методическими документами [20].

2.4.2.2. По статье «Отчисления на социальные нужды» определяются обязательные отчисления по установленным законодательством нормам органам государственного страхования, Пенсионного фонда, Государственного фонда занятости и медицинского страхования от затрат на оплату труда рабочих по статье «Оплата труда рабочих, выполняющих ремонт и обслуживание внутридомового оборудования» (кроме тех видов оплаты, на которые страховые взносы не начисляются).

2.4.2.3. По статье «Материалы» определяются затраты на материальные ресурсы [18], непосредственно используемые на благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий. По этой статье отражается стоимость песка и хлоридов для посыпки территорий; воды для поливки и мойки территории и зеленых насаждений; посадочного материала и средств по уходу за ним; уборочного и поливочного инвентаря; средств дератизации и дезинсекции и другие затраты.

2.4.2.4. По статье «Электроэнергия» отражается стоимость затрат на освещение подъездов, дворов, номерных знаков, лестниц, подвалов и других мест общего пользования жилых домов.

Стоимость электроэнергии определяется исходя из числа осветительных точек, их мощности, нормативной продолжительности горения и тарифов на электроэнергию. Мощность световых точек определяют с учетом мест их расположения, а продолжительность горения — длительности светового дня.

2.4.2.5. По статье «Прочие расходы по обеспечению санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории» определяются затраты на работы, выполняемые самим подрядчиком собственным транспортом по вывозу мусора и снега, проверке и прочистке дымоходов и вентиляционных каналов; приобретение и ремонт контейнеров, мусоросборников и урн; уходу за зелеными насаждениями (устройство цветочных клумб, посадку цветов, замену погибших саженцев, кустарников); противопожарным мероприятиям; дератизации (уничтожение грызунов) и дезинсекции (уничтожение насекомых) и некоторые другие расходы, связанные с особенностями эксплуатации жилищного фонда.

2.5. Определение нормативной величины ремонтного фонда, направляемого на капитальный ремонт жилья

2.5.1. Определение расходов на капитальный ремонт зависит от планируемой к капитальному ремонту площади, соотношения различных видов капитального ремонта и ряда других факторов.

В течение переходного периода к рыночной экономике существующие нормативы затрат по отдельным видам капитального ремонта будут постепенно пересматриваться исходя из изменений на рынке ремонтно-строительных услуг.

2.5.2. По статье «Ремонтный фонд (капитальный ремонт жилья)» отражаются затраты на капитальный ремонт исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости жилищного фонда и нормативов отчислений.

Норматив H_k ежегодных отчислений на капитальный ремонт жилищного фонда (в процентах к первоначальной (восстановительной) стоимости жилищного фонда) может быть определен по следующей формуле:

$$H_k = \frac{\sum_{i=1}^n Z_i \times \Pi_i}{\sum_{i=1}^n C_{B_i}} \times ДП_k ,$$

где: Z_i — нормативные затраты на проведение комплексного капитального ремонта, а также капитального ремонта отдельных элементов здания в период между комплексными капитальными ремонтами i -й группы жилищного фонда (на 1 кв. м общей площади жилья в год);

Π_i — общая площадь жилья i -й группы жилищного фонда (тыс. кв. м);

C_{B_i} — балансовая стоимость жилищного фонда i -й группы (первоначальная с учетом переоценки) (тыс. руб.);

$ДП_k$ — доля общей площади жилья, подлежащего капитальному ремонту в планируемом году.

2.5.3. Установление норматива отчислений на капитальный ремонт для населения производится в соответствии с Методическими рекомендациями Госстроя России [21].

2.6. Определение прочих прямых затрат

2.6.1. Затраты по этой статье себестоимости складываются из следующих элементов:

- оплата работ по управлению жилищным фондом;
- отчисления на страхование имущества;
- другие расходы.

2.6.1.1. По статье «Оплата работ по управлению жилищным фондом» определяются затраты на оплату работ по управлению государственным или муниципальным жилищным фондом: организацией, уполномоченной выступать от лица собственника, или хозяйствующим субъектом (подрядчиком).

Затраты по управлению жилищным фондом определяются с применением нормативно-методических рекомендаций [17].

2.6.1.2. По статье «Отчисления на страхование имущества» определяются затраты на страхование имущества в соответствии с заключенными договорами страхования со страховыми компаниями.

2.6.1.3. По статье «Другие расходы» определяются расходы по приему, расчету и учету платежей населения за содержание и ремонт жилищного фонда с применением нормативно-методических рекомендаций [19]. В эту статью включаются также другие расходы, не вошедшие в перечисленные статьи калькуляции, которые также предусматривают стоимость услуг специализированных организаций по сбору и вывозу мусора, твердых бытовых отходов и жидких нечистот, вывозу снега, механизированной уборке и поливке территорий, обслуживанию лифтового хозяйства, дератизации и дезинсекции и другое.

В связи с тем, что данные виды работ выполняются разными хозяйствующими субъектами (подрядчиками), необходимо их выделение с целью обоснования финансовых потребностей.

2.7. Определение общеэксплуатационных расходов

2.7.1. Общеэксплуатационные расходы как часть нормативной себестоимости представляют собой совокупность затрат по управлению, обслуживанию и организации работ по содержанию и ремонту жилищного фонда. Данные расходы в значительной степени не связаны с прямыми затратами на содержание и ремонт конкретного одного или нескольких жилых домов и неоднородны по своему экономическому содержанию.

2.7.2. В договоре на содержание и ремонт жилищного фонда заказчик и подрядчик вправе установить различные варианты порядка определения величины общеэксплуатационных расходов:

- на основании нормативов, которые отражают усредненные условия управления, обслуживания и организации работ по содержанию и ремонту жилищного фонда;
- расчетно-аналитическим методом путем прямого калькулирования данных расходов подрядчика по статьям затрат с учетом его структуры, особенностей управления, обслуживания и организации производства по данным статистической и бухгалтерской отчетности.

2.7.3. Общеэксплуатационные расходы являются одной из основных составляющих себестоимости содержания и ремонта жилищного фонда, на величину которых любой подрядчик может реально влиять, регулируя их элементы, и в частности административно-хозяйственные расходы.

2.7.4. Затраты по этой статье себестоимости складываются из следующих элементов:

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

2.7.4.1. Административно-хозяйственные расходы определяются с применением нормативно-методических рекомендаций [16] и состоят из:

— расходов на оплату труда работников административно-хозяйственного персонала, а именно: расходы на оплату труда работников аппарата управления, линейного персонала и рабочих, осуществляющих хозяйственное обслуживание административных помещений;

— отчислений на социальные нужды указанных категорий работников;

— расходов административно-хозяйственного персонала (почтово-телеграфные и телефонные, на содержание вычислительной техники, приобретение канцелярских товаров, командировки, консультационные, аудиторские услуги), направленные на бесперебойную деятельность аппарата управления подрядчика;

— амортизационных расходов по начислению износа основных фондов (кроме жилищного фонда), расходов по проведению всех видов ремонта зданий, сооружений, машин, оборудования, инвентаря и другого имущества, относящегося к основным средствам подрядчика.

2.7.4.2. Расходы по обслуживанию работников производства состоят из затрат, связанных с подготовкой и переподготовкой кадров, на приобретение специальной одежды и обуви, охрану труда и технику безопасности, содержание служебных помещений, предоставляемых работникам.

2.7.4.3. Расходы по организации работ включают затраты по износу и ремонту малоценных и быстроизнашивающихся предметов, на содержание пожарной и сторожевой охраны, производственных мастерских, а также по благоустройству и содержанию строительных площадок, подготовке объектов к сдаче.

2.7.4.4. Прочие общеэксплуатационные расходы состоят из износа по нематериальным активам; платежей по кредитам банков и в пределах ставки, установленной законодательством; расходов, связанных с рекламой, в пределах утвержденных норм; затрат на текущую техническую инвентаризацию.

2.8. Определение внеэксплуатационных расходов

Внеэксплуатационные расходы состоят из налогов, сборов, платежей и других обязательных отчислений, установленных в соответствии с законодательством.

3. ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ НОРМАТИВНОЙ СЕБЕСТОИМОСТИ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Нормативная себестоимость ремонта конструктивных элементов жилых зданий, ремонта и обслуживания внутридомового инженерного оборудования (в дальнейшем «текущий ремонт и техническое обслуживание жилищного фонда»), включаемая в полную нормативную себестоимость услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда, зависит от:

— наиболее характерной типологии или структуры жилищного фонда населенного пункта (стандартов жилища);

— социально-экономических предпосылок для устойчивого поддержания этих стандартов жилища, т. е. от состава и периодичности работ по его эксплуатации (стандартов эксплуатации).

При этом наличие и применение указанных стандартов предполагает соблюдение обязательных федеральных и региональных стандартов качества предоставляемых услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда, которые устанавливают общие технические требования к качеству услуг и обязательные требования по безопасности услуг для жизни населения, имущества потребителей и окружающей природной среды.

3.1. Классификация жилищного фонда (стандарты жилища)

3.1.1. Структура жилищного фонда населенного пункта (стандарты жилища) определяется совокупностью различных показателей, характеризующих конструктивные и объемно-планировочные решения домов, их потребительские качества, срок эксплуатации, степень износа и другие местные особенности.

На основе статистического анализа технико-экономических показателей жилых зданий и стоимости работ по их эксплуатации на протяжении многих лет определены факторы, оказывающие наибольшее влияние на себестоимость работ по содержанию и ремонту жилищного фонда (в части стоимости текущего ремонта и технического обслуживания).

К числу факторов, которые могут быть положены в основу дифференциации нормативной себестоимости текущего ремонта и технического обслуживания жилищного фонда, относятся тип жилого дома (материал конструктивных элементов), физический износ зданий и этажность, которые в совокупности учитывают имеющиеся виды благоустройства.

3.1.2. Городской жилищный фонд с учетом типа зданий (материала конструктивных элементов) целесообразно классифицировать по следующим группам:

I группа — здания каменные остокапитальные; фундаменты каменные и бетонные, стены каменные (кирпичные) и крупноблочные, перекрытия железобетонные;

II группа — здания каменные обыкновенные; фундаменты каменные, стены каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные, перекрытия железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам;

III группа — здания каменные облегченные; фундаменты каменные и бетонные, стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника, перекрытия деревянные, железобетонные или каменные по металлическим балкам;

IV группа — здания деревянные, рубленные и брусчатые, смешанные сырцовые; фундаменты ленточные бутовые, стены рубленные, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), перекрытия деревянные.

3.1.3. Физический износ — один из главных показателей надежности и долговечности эксплуатируемых жилых зданий, а следовательно и размера затрат на их текущий ремонт. Характер и интенсивность износа зависят от многочисленных факторов (физических, химических, механических, электрохимических и др.) и в каждом конкретном случае роль любого из них различна, из-за чего трудно определить ведущий фактор разрушения.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-экономических качеств (прочности, надежности, устойчивости и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Распределение жилых домов рекомендуется в зависимости от процента физического износа дифференцировать по следующим группам:

Группа износа	I	II	III	IV
Процент физического износа	0—20	21—40	41—60	61—80

3.1.4. Этажность жилых домов определяет наличие тех или иных дополнительных требований и видов инженерного оборудования (лифты, системы огнестойкости и дымоудаления, мусороудаления и др.), текущий ремонт и техническое содержание которых, так же как и вышеназванные факторы, определяют дифференциацию нормативной себестоимости.

Поэтому распределение жилищного фонда в зависимости от этажности рекомендуется классифицировать в следующие группы:

Группа этажности	I	II	III	IV
Этажность здания	до 5	6—9	10—15	16 и выше

3.1.5. В таблице 3.1.5 приведены примерные коэффициенты для определения соотношений в затратах на содержание и ремонт жилищного фонда в зависимости от характеристик зданий.

Таблица 3.1.5

**ПРИМЕРНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТНОШЕНИЙ В ЗАТРАТАХ
НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

Группы зданий	Процент физического износа			
	этажность зданий			
	до 5	6—9	10—15	16 и выше
Процент физического износа (0—20)				
I	1,0	1,1	1,1	1,2
II	1,15	1,20	1,20	1,35
III	1,2	—	—	—
IV	1,25	—	—	—
Процент физического износа (21—40)				
I	1,2	1,25	1,25	1,35
II	1,3	1,35	1,35	1,5
III	1,35	—	—	—
IV	1,4	—	—	—
Процент физического износа (41—60)				
I	1,3	1,35	1,35	1,5
II	1,35	—	—	—
III	1,45	—	—	—
IV	1,45	—	—	—
Процент физического износа (61—80)				
I	1,45	1,55	1,55	2,0
II	1,6	—	—	—
III	1,8	—	—	—
IV	1,9	—	—	—

Примечания к таблице:

1. За базовый стандарт жилищного фонда с коэффициентом, равным 1, принимается пятиэтажный дом с износом до 20 %, относящийся к I группе зданий, оснащенный электроснабжением, центральным отоплением, холодным и горячим водоснабжением и канализацией. Для определения нормативной себестоимости содержания и ремонта иного жилищного фонда нормативная себестоимость базового стандарта корректируется на соответствующий коэффициент.

2. Классификация зданий по группам предусматривает основные признаки согласно п. 3.1.2.

3.2. Стандарты эксплуатации жилищного фонда

3.2.1. Затраты на содержание и ремонт жилищного фонда зависят от социально-экономических условий и предпосылок для устойчивого поддержания стандартов жилища в населенном пункте, т. е. от перечня, состава и периодичности работ или стандартов эксплуатации.

3.2.2. Анализ состава основных работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию жилищного фонда позволяет выявить четыре наиболее характерные группы работ, которые по своей значимости с точки зрения надежности работы конструкций и инженерных систем дома, а также полноты выполнения всего комплекса работ определяют соответствующий уровень стандарта эксплуатации.

К первой группе следует отнести работы, обеспечивающие безопасность проживания в жилом доме. Эти работы должны выполняться в обязательном порядке. Этот стандарт определяет минимальные требования к качеству текущего ремонта и технического обслуживания жилья, обеспечивающие безаварийную эксплуатацию и выполнение только тех работ, которые связаны с надежностью и безотказностью работы конструкций и инженерного оборудования.

Ко второй группе относятся работы, связанные с нормальным жизнеобеспечением дома, т. е. содержание и ремонт конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома, без которых невозможно полноценное проживание в нем. Как правило, эти работы связаны с надежным функционированием инженерных систем и безаварийной эксплуатацией дома и в совокупности определяют пониженные (на 25 % по отношению к нормативу) требования к качеству текущего ремонта и технического обслуживания жилищного фонда. При этом невыполнение отдельных работ не связано с безопасностью и жизнеобеспечением проживания людей. Такие работы осуществляются по мере достижения необходимого уровня финансирования в надежде, что ожидаемый экономический рост создаст предпосылки для перехода к следующей группе стандартов.

К третьей группе (базовый стандарт эксплуатации) относятся работы по текущему ремонту и техническому обслуживанию жилищного фонда, отвечающие нормативным требованиям в соответствии с действующими нормативными документами, по которым выполняется 100-процентный объем, качество и необходимая периодичность работ.

Четвертая группа определяет не только выполнение всех работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию жилищного фонда, соответствующее третьей группе, но и дополнительные работы, необходимые для повышенного комфорта проживания. В условиях ограниченности финансовых ресурсов и платежеспособного уровня населения повышенный (четвертый) стандарт эксплуатации не может быть реально обеспечен в домах государственной и муниципальной собственности. Данный стандарт эксплуатации может быть ориентирован на дома, находящиеся в частной собственности.

3.2.3. Дифференцированный подход к определению нормативной себестоимости работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию жилищного фонда проявляется в определении четырех групп стандартов эксплуатации, отличающихся разными видами, составами и периодичностью

работ. Эти различия не должны затрагивать те виды работ, которые связаны с нарушением безопасности проживания и систем жизнеобеспечения дома, а касаются, в основном, работ, создающих различные условия и уровень комфортности проживания.

Невыполнение работ, связанных с комфортностью проживания, увеличением нормативных сроков межремонтного периода, возможно при снижении нормативного финансирования только до уровня, определенного стандартами эксплуатации первой группы.

При обеспечении работ по текущему ремонту и техническому содержанию жилищного фонда нормативным финансированием осуществляется весь комплекс работ по стандартам эксплуатации третьей группы (базовому).

3.2.4. Собственник жилищного фонда должен определить обязательный перечень и состав выполняемых работ, а также их периодичность в соответствии с принятой классификацией стандартов эксплуатации, которые отражаются в договоре с хозяйствующим субъектом (подрядчиком).

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ В ТАРИФАХ НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

4.1. Помимо себестоимости вторым элементом тарифа (общей потребности в финансовых средствах) на содержание и ремонт жилищного фонда является прибыль. При этом необходимо исходить из того, что хозяйствующему субъекту (подрядчику) требуется развитие и модернизация.

4.2. При расчете тарифов величину прибыли рекомендуется определять на основе установленного норматива. При этом необходимо исходить из того, что хозяйствующему субъекту (подрядчику) требуется развитие и модернизация.

4.3. Расчет прибыли производится по следующим основным составляющим:

- налоги, уплачиваемые из прибыли;
- развитие производства, в том числе капитальные вложения, исходя из программы производственного развития;
- социальное развитие, включая образование фондов, исходя из программы социального развития;
- расходы на прочие цели.

4.4. В расчетной прибыли (Пр) выделяются две составляющие по направлениям ее использования:

$$\text{Пр} = \text{Пор} + \text{Потч} ,$$

где: Пор — прибыль, остающаяся в распоряжении хозяйствующего субъекта;

Потч — отчисляемая прибыль.

4.5. Отчисляемая прибыль (Потч) определяется как сумма налогов и обязательных платежей, выплачиваемых из прибыли в соответствии с действующим налоговым законодательством (налог на прибыль, налог на имущество, налог на содержание жилищного фонда и объектов социально-культурной сферы, сборы на нужды образования, прочие отчисления):

$$\text{Потч} = \text{SUM } \text{Pi} ,$$

где: Pi — вид налога (платежа).

4.6. В прибыли, остающейся в распоряжении хозяйствующего субъекта (Пор), выделяются две составляющие:

$$\text{Пор} = \text{Прп} + \text{Пср} ,$$

где: Прп — часть прибыли, предназначенная на развитие производства;

Пср — часть прибыли, предназначенная на социальное развитие.

За счет первой части хозяйствующие субъекты могут осуществлять различные инвестиционные проекты. За счет другой — возможно увеличение социальных выплат.

4.7. Прибыль, направляемая на расширенное воспроизводство (Прп), определяется исходя из требуемых капитальных вложений:

$$\text{Прп} = \text{Кпотр} - \text{Са} ,$$

где: Кпотр — общая сумма требуемых капитальных вложений на расчетный период (период регулирования цены) в соответствии с программой производственного развития;

Са — затраты на амортизацию.

4.8. По итогам расчета суммы прибыли определяется расчетный уровень рентабельности (Р):

$$R = (100 \times \text{Пр}) : \text{Сполн} ,$$

где: Сполн — полная себестоимость.

**АДРЕСНЫЙ СПИСОК И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ <*> ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
(С УЧЕТОМ ПРОЦЕНТА ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА, ГРУПП ЗДАНИЙ И ИХ ЭТАЖНОСТИ)**

<*> Указанные в таблице основные характеристики могут быть дополнены и изменены.

N пп	Наименование улицы, номер дома	Год постройки	Материал стен, перекрытий и крыш	Процент физического износа	Количество этажей	Количество подъездов
1	2	3	4	5	6	7

Количество квартир	Количество лифтов	Водопровод и канализация	Отопление централизованное	Мусоропровод	Местные нагреватели	Прочее
8	9	10	11	12	13	14

Общая площадь жилого здания, кв. м	Придомовая территория, кв. м	В т. ч. по классам I, II, III	Площадь зеленых насаждений, кв. м	Другие необходимые характеристики
15	16	17	18	19

ПОЛНАЯ СЕБЕСТОИМОСТЬ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

N	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	Общексплуатационные расходы				
7	Всего расходов по эксплуатации				
8	Внеэксплуатационные расходы				
9	Расходы по полной себестоимости				
10	Себестоимость содержания 1 кв. м общей площади жилья				

N	Наименование должности, профессии работника	Отчетный период					Регулируемый период					Примечания
		нормативная численность, чел.	разряд работников <*>	тарифная ставка, должностной оклад, руб.	размер заработной платы <*> тыс. руб.	сумма заработной платы, тыс. руб.	нормативная численность, чел.	разряд работников	тарифная ставка, должностной оклад, руб.	размер заработной платы, тыс. руб.	сумма заработной платы, тыс. руб.	
3	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий:											
	Всего											
	Итого											

<*> В данной таблице представлена форма, рекомендуемая в случае применения в организации жилищного фонда Единой тарифной сетки по оплате труда работников.

<*> В размер заработной платы включаются доплаты и надбавки.

ЗАТРАТЫ НА МАТЕРИАЛЫ

N	Наименование материалов	Отчетный период			Регулируемый период			Примечания
		потребность в материалах	цена за ед., тыс. руб.	затраты (гр. 3 x гр. 4), тыс. руб.	потребность в материалах	цена за ед., тыс. руб.	затраты (гр. 6 x гр. 7), тыс. руб.	
1	Ремонт конструктивных элементов жилых зданий:							
	Всего							
2	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования:							
	Всего							
3	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий:							
	Всего							
	Итого							

ЗАТРАТЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Показатели	Отчетный период		Регулируемый период	Примечания
	план	факт		
Общие затраты на капитальный ремонт, в т. ч.				
ремонтно-строительные работы всего, в т. ч. при:				
— ремонте и замене строительных конструкций, ремонте, замене и устройстве вновь инженерного оборудования в домах				
из них где проведена:				
а) модернизация				
б) замена перекрытий				
— ремонте фасадов				
— ремонте крыш и кровель				
— ремонте, замене и устройстве вновь наружных инженерных сетей и сооружений (включая котельные и тепловые пункты), относящихся к основным фондам жилищного хозяйства				
— ремонте и устройстве вновь объектов внешнего благоустройства				
— ремонте и устройстве вновь систем автоматизированного и диспетчерского контроля за работой оборудования				
— ремонте и устройстве вновь лифтового оборудования				
прочие работы				

ПРОЧИЕ ПРЯМЫЕ ЗАТРАТЫ

N	Статьи затрат	Отчетный период		Регулируемый период, тыс. руб.	Примечания
		затраты по плану, тыс. руб.	фактические затраты, тыс. руб.		
1	Оплата работ по управлению жилищным фондом				
2	Отчисления на страхование имущества				
3	Прочие расходы				
	Итого				

ОБЩЕЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ЗАТРАТЫ

N	Статья затрат	Отчетный период		Регулируе- мый период, тыс. руб.	Приме- чания
		затраты по плану, тыс. руб.	фактические затраты, тыс. руб.		
1	Административно-хозяйственные расходы				
	Заработная плата работников административно-хозяйственного персонала				
	Отчисления на социальные нужды				
	Почтово-телеграфные и телефонные расходы				
	Содержание вычислительной техники				
	Канцелярские товары				
	Командировки и перемещения				
	Консультационные, информационные, аудиторские услуги				
	Амортизационные отчисления				
	Содержание и ремонт зданий, сооружений, машин, оборудования, инвентаря и другого имущества				
2	Расходы на обслуживание работников производства				
3	Расходы по организации работ				
4	Прочие общеэксплуатационные расходы				

НАЛОГИ, ВЫПЛАЧИВАЕМЫЕ ИЗ ПРИБЫЛИ

N	Наименование налогов	Отчетный период		Регулируемый период	
		ставка	сумма	ставка	сумма
	Итого	X		X	

СРЕДСТВА НА РАЗВИТИЕ ПРОИЗВОДСТВА

N	Наименование мероприятий	Отчетный период						Регулируемый период					
		сумма	источники финансирования					сумма	источники финансирования				
			амортизационные отчисления	ремонтный фонд	прибыль	целевое финансирование	заемные средства		амортизационные отчисления	ремонтный фонд	прибыль	целевое финансирование	заемные средства
	Итого												

СРЕДСТВА НА СОЦИАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ

N	Наименование мероприятия	Отчетный период	Регулируемый период
	Итого		

**СПИСОК ПРАВОВЫХ И НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ РАЗРАБОТКЕ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ТАРИФОВ НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

N пп	Наименование документа	Кем и когда утвержден (разработан)
1	Конституция Российской Федерации	Принята всенародным голосованием 12.12.93
2	Об основах федеральной жилищной политики	Федеральный закон от 24.12.92 N 4218-1 с последующими изменениями и дополнениями Утратил силу
3	Положение 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	Постановление Правительства Российской Федерации от 05.08.92 N 552 с последующими изменениями и дополнениями Утратило силу
4	О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения (вместе с «Положением о предоставлении гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг»)	Постановление Правительства Российской Федерации от 02.08.99 N 887 Утратило силу
5	Концепция ценовой и тарифной политики в ЖКХ Российской Федерации	Утверждена первым заместителем Председателя Правительства Российской Федерации 29.01.99
6	Методика планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства	Постановление Госстроя России от 23.02.99 N 9 (ОАО «Институт экономики ЖКХ») Утратил силу. — Приказ Минстроя России от 23.08.2021 N 601/пр «О признании не подлежащим применению Постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 23 февраля 1999 г. N 9 «Об утверждении Методики планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства»
7	СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений —> СП 42.13330.2011. — Утратил силу	Постановление Госстроя СССР от 16.05.89 N 78 с изменениями и дополнениями Госстроя России от 13.07.90, 23.12.92 и 25.08.93 Утратило силу

N пп	Наименование документа	Кем и когда утвержден (разработан)
8	СНиП 2.08.01-89. Жилые здания Утратили силу	Постановление Госстроя СССР от 16.05.89 N 78 с изменениями и дополнениями Госстроя России от 30.04.93 и 11.10.94 Утратило силу
9	Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда	Приказ Госстроя России от 26.12.97 N 17-139 (ГУП «Академия коммунального хозяйства им. К. Д. Памфилова») Утратил силу
10	Методические рекомендации по организации и проведению текущего ремонта жилищного фонда всех форм собственности МДС 13-3.2000	Приказ Госстроя России от 30.12.99 N 170 (Центр исследования и разработок в городском хозяйстве ЗАО «Экополис») Утратил силу
11	ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий	Приказ Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 24.12.86 N 446
12	ВСН 57-88(р). Положение по техническому обследованию жилых зданий	Приказ Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 06.07.88 N 191
13	ВСН 58-88(р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения	Приказ Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.88 N 312
14	Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия ГОСТ Р 51617-2000. Государственный стандарт Российской Федерации. Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия Утратил силу. Взамен принят: ГОСТ Р 51617-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования	ГОСТ Р 51617-2000, Постановление Госстандарта России от 19.06.2000 N 158-ст Утратили силу
15	Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах	Приказ Минстроя России от 26.08.98 N 59

N пп	Наименование документа	Кем и когда утвержден (разработан)
16	<p>Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда (части 1, 2, 3, 4)</p> <p>Часть 1. Нормы времени и нормы обслуживания на работы по санитарному содержанию домовладений</p> <p>Часть 2. Нормы времени и нормы обслуживания на работы по ремонту и обслуживанию внутридомового инженерного оборудования</p> <p>Часть 3. Нормы времени и нормативы численности на работы по ремонту конструктивных элементов жилых зданий</p> <p>Часть 4. Нормативы численности руководителей, специалистов и служащих муниципальных предприятий-подрядчиков, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда</p>	<p>Приказ Госстроя России от 09.12.99 N 139 (Центр нормирования и информационных систем в ЖКХ)</p> <p>Приказ Госстроя России от 09.12.1999 N 139 «Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»</p>
17	<p>Рекомендации по определению численности работников Службы заказчика жилищно-коммунальных услуг (организации по управлению жилищным фондом)</p> <p>МДК 2-01.01</p>	<p>Приказ Госстроя России от 26.03.99 N 74 (Центр нормирования и информационных систем в ЖКХ и Фонд «Институт экономики города»)</p>
18	<p>Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержании и ремонте жилищного фонда (части 1, 2, 3)</p> <p>Часть 1. Нормы расхода материальных ресурсов и обеспеченности уборочным инвентарем на санитарное содержание домовладений</p> <p>Часть 2. Нормы расхода материальных ресурсов на обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем</p> <p>Часть 3. Нормы расхода материальных ресурсов на ремонт конструктивных элементов жилых зданий</p>	<p>Приказ Госстроя России от 22.08.2000 N 191 (Центр нормирования и информационных систем в ЖКХ)</p> <p>Приказ Госстроя России от 22.08.2000 N 191 «Об утверждении рекомендаций по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда»</p>
19	<p>Рекомендации по определению нормативной численности работников, занятых расчетом, учетом и приемом платежей населения за жилищно-коммунальные услуги</p>	<p>Приказ Госстроя России от 15.08.2000 N 182 (Центр нормирования и информационных систем в ЖКХ)</p>

N пп	Наименование документа	Кем и когда утвержден (разработан)
20	Методические рекомендации по организации оплаты труда в жилищно-коммунальном хозяйстве (практическое пособие)	Приказ Госстроя России от 31.03.99 N 81 (Центр нормирования и информационных систем в ЖКХ)
21	Методические указания по расчету ставок платы за найм и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда	Приказ Минстроя России от 02.12.96 N 17-152

Пояснения, выделенные фиолетовым цветом, — мои, Varuna.