

**Государственный комитет Российской Федерации  
по строительству и жилищно-коммунальному комплексу**

**ЦЕНТР НОРМИРОВАНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ  
в жилищно-коммунальном хозяйстве**

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ЦЕНОВОЙ И ТАРИФНОЙ ПОЛИТИКИ  
в жилищно-коммунальном хозяйстве**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
по определению нормативов общезатратных расходов  
в тарифах на содержание и ремонт жилищного фонда**

**Москва  
2003**

## **1. Основные положения**

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

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

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

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

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

нормативным методом (на основе их нормативной величины),

методом калькулирования расходов по статьям затрат.

**1.6.** Общезатратные расходы включают следующие основные группы расходов:

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

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

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

## 2. Определение величины общехозяйственных расходов

### 2.1. Определение нормативных общехозяйственных расходов

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

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

- административно-хозяйственные расходы от 58 до 90 %
- расходы по обслуживанию работников производства от 5 до 7 %
- расходы по организации работ от 5 до 6 %
- прочие общехозяйственные расходы от 2 до 4 %

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

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

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

Таблица 2.1.3.

| Общая пло-<br>щадь обслу-<br>живаемого<br>жилищного<br>фонда, тыс. м <sup>2</sup> | Норматив общехозяйственных расходов,<br>в процентах от фонда оплаты труда рабочих |   |  |   |   |
|---|---|---|--|---|---|
|   | Всего   | в т.ч.  |  |   |   |
|   |   | администра-<br>тивно-<br>хозяйствен-<br>ные расходы | расходы по<br>обслужива-<br>нию<br>рабочих<br>производства | расходы<br>по органи-<br>зации<br>работ | прочие<br>общехозяй-<br>ственные<br>расходы |
| Свыше 700   | 70-79   | 58-64   | 5-6  | 5-6                                     | 2-3   |
| 700-351   | 80-89   | 67-73   |  | 6-7                                     |   |
| 350-101   | 90-99   | 75-81   | 6-7  | 3-4                                     |   |
| Менее 100   | 100-110   | 83-90   |  | 8-9                                     |   |

## ***2.2. Определение величины общезатратных расходов методом калькулирования по статьям затрат***

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

**2.2.2.** Примерный перечень документов для определения величины общезатратных расходов методом калькулирования по статьям затрат приведен в приложении 2.

**2.2.3.** Пример расчета величины общезатратных расходов методом калькулирования по статьям затрат приведен в приложении 3.

## Приложение I

### **Перечень затрат, включаемых в общезатратные расходы**

#### **Административно-хозяйственные расходы:**

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

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

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

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

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

**1.3. Расходы на обеспечение беспрофильной деятельности администрации-хозяйственного персонала:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- затраты на смазочные, обтирочные и др. материалы, инвентарь и оборудование для уборки помещений, на водоснабжение, канализацию и удаление отходов, электроэнергию для освещения помещений и территории организации, а также материалы, оборудование и приборы для освещения;
- затраты на отопление и вентиляцию (кондиционирование воздуха) помещений;
- затраты на возмещение износа и ремонт инструментов производственного и хозяйственного инвентаря.

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

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

## 2. Расходы по обслуживанию работников производства:

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

2.2. Затраты на охрану труда и технику безопасности:

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

2.2.2. Затраты, связанные с приобретением аптечек и медикаментов;

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

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

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

2 2 6. Прочие расходы, предусмотренные нормативной мероприятой по охране труда и технике безопасности

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

### 3 Расходы по организации работ:

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

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

### 4 Прочие общексплуатационные расходы

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

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

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

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

## Приложение 2

**Примерный перечень документов для определения величины общексплуатационных расходов**

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

| 1   | 2   | 3  |
|-----|---|--|
| 135 | Расходы на командировки   | Постановление Правительства РФ «О нормах возмещения командировочных расходов» от 26 02 92 г. №122 с учетом дополнений и изменений<br><br>Приказ Минфина России «Об изменении норм возмещения командировочных расходов на территории Российской Федерации» от 06 07.2001 г. №49н.   |
| 136 | Оплата юридических, информационных и иных аналогичных услуг   | На основании заключенных договоров, по данным бухгалтерского учета   |
| 137 | Оплата аудиторских услуг  | На основании заключенных договоров, по данным бухгалтерского учета   |
| 138 | Представительские расходы   | Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, глава 25 «Налог на прибыль организаций», ст. 264   |
| 139 | Затраты по содержанию всех основных средств и инвентаря общексплуатационного назначения   | Исходя из конкретных условий с учетом действующих норм, цен, тарифов и заключенных договоров, по данным бухгалтерского учета   |
| 14  | Амортизационные отчисления  | Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, глава 25 «Налог на прибыль организаций», ст 256-259  |
| 15. | Затраты на техническое обслуживание и ремонт основных средств общеко-зайственного назначения  | По данным бухгалтерского учета   |
| 2   | Расходы по обслуживанию работников производства   |  |
| 21  | Затраты, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров   | Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, глава 25 «Налог на прибыль организаций», ст. 264<br><br>Постановление Правительства РФ «О системе профессиональной подготовки, повышения квалификации и переподготовки высвобожденных работников и незанятого персонала» от 14 05 92 г №315 с учетом дополнений и изменений  |
| 22. | Затраты на охрану труда и технику безопасности  | Федеральный Закон «Об охране труда в Российской Федерации» от 17 07 99 г. №181-ФЗ.<br><br>«Типовые отраслевые нормы бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты работникам жилищно-коммунального хозяйства», утвержденные постановлениями Минтруда России от 16 12 97 №63, от 25 12 97 №66, от 29 12 97 №68, от 30 12 97 №69 и от 31 12 97 №70. |
| 23. | Затраты на содержание служебных помещений, предоставляемых работникам   | По данным бухгалтерского учета   |
| 3   | Расходы по организации работ  |  |
| 31. | Расходы на оплату услуг по охране имущества, обслужи-вания охранно-пожарной сигнализации, услуг пожар-ной охраны и иных услуг охранной деятельности | На основании заключенных договоров по данным бухгалтерского учета  |

| 1    | 2  | 3   |
|------|--|---|
| 3.2. | Расходы на содержание производственных мастерских            | «Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда», утвержденные приказом Госстроя России от 22.08.2000 г. №191.   |
| 4    | Прочие общезатратные расходы                                 |   |
| 4.1  | Платежи на обязательное и добровольное страхование имущества | Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, глава 25 «Налог на прибыль организаций», ст. 263  |
| 4.2. | Платежи по кредитам банков                                   | Федеральный Закон «О банках и банковской деятельности» от 02.12.90 г №395-1 с учетом дополнений и изменений.  |
| 4.3. | Износ нематериальных активов                                 | Приказ Минфина России «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2000» от 16.10.2000 г. №91   |
| 4.4. | Расходы на рекламу   | Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, глава 25 «Налог на прибыль организаций», ст. 264<br><br>Приказ Минфина России № 26н от 15.03.2000 г. «О нормах и нормативах на представительские расходы, расходы на рекламу и на подготовку кадров на договорной основе с учебными заведениями, регулирующих размер отнесения этих расходов на себестоимость продукции (работ, услуг) для целей налогообложения, и порядке их применения» ( в ред. от 01.03.2001 №18н) |

## Приложение 3

### Пример расчета величины общексплуатационных расходов методом калькулирования по статьям затрат

#### 1. Административно-хозяйственные расходы:

##### 1.1. Затраты на оплату труда работников определяют по формуле:

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

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

НЧ – нормативная численность работников администрации-хозяйственного персонала;

п – количество работников администрации-хозяйственного персонала;

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

Д - доплаты и надбавки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5. Величина общехозяйственных расходов составляет 1213,4 тыс. руб.**

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

Из приведенного примера следует, что при определении общехозяйственных расходов методом калькулирования по статьям затрат величина общехозяйственных расходов соответствует нормативным общехозяйственным расходам.