

ВОПРОСЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ПРИ РАСЧЕТАХ ЗА ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ И УСЛУГИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

Освещены вопросы ценообразования при оплате услуг управляющих организаций по управлению жильем, определены понятия и структура оплаты.

Ключевые слова: распределение расходов; эксплуатация жилищного фонда.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения формирует цену договора управления и подлежит внесению в условия договора управления в соответствии с порядком, согласованным управляющей организацией с наймодателем государственного и муниципального жилищного фонда.

Для целей отражения управляющей организацией операций по внесению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливаются следующие понятия:

1. «Расчетный период» – период, на который утверждается перечень выполняемых работ и оказываемых услуг по договору управления и за который определяется соответствующий перечень и подлежащий внесению управляющей организации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2. «Порядок внесения платы» – устанавливаемый по согласованию между управляющей организацией и собственниками помещений порядок равномерного или неравномерного внесения общего размера платы в течение расчетного периода, позволяющий определить размер ежемесячной платы собственников и нанимателей жилых помещений.

3. «Плановые взносы» – размер ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежащей внесению собственниками и нанимателями жилых помещений в виде фиксированной (плановой) величины, определяемой в соответствии с порядком, согласованным между управляющей организацией и собственниками помещения.

4. «Плательщики» – лица, обязанные вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения управляющей организации.

Правилами предусмотрено изменение размера платы за содержание и ремонт жилых помещений при нарушении управляющей организацией качества работ, услуг или сроков их исполнения. Для отражения соответствующих отношений в бухгалтерском учете управляющей организации используются следующие понятия:

1. «Изменение размера платы (перерасчет размера платы)» – перерасчет общего размера платы за содержание и ремонт жилого помещения путем его уменьшения на величину снижения стоимости работ, услуг ввиду нарушения качества или сроков выполнения работ, оказания услуг в порядке, установленном договором управления и Правилами изменения размера платы.

2. «Изменение ежемесячных платежей (перерасчет плановых взносов)» – перерасчет размеров ежемесячных платежей за содержание и ремонт жилого помещения соразмерно изменению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Перерасчет начислений может применяться как относительно внесенных платежей, так и подлежащих внесению.

3. «Акт нарушения качества» является основанием для перерасчета размера платы и (или) перерасчета начислений. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, порядок оформления и составления которого определен Правилами изменения размера платы.

Под скидками к размеру платы граждан за содержание и ремонт жилого помещения понимается уменьшение размера платы за содержание и ремонт жилых помещений для граждан, имеющих право на льготы по оплате за жилое помещение в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Скидки к размеру платы компенсируются управляющей организации в зависимости от порядка, обусловленного способом реализации льгот, избранным органом, осуществляющим соответствующую компенсацию. При этом:

– скидки к размеру платы, если их компенсация управляющей организации осуществляется в порядке получения бюджетных средств на возмещение неполученных доходов, уменьшают цену договора управления;

– скидки к размеру платы, если их компенсация осуществляется в порядке получения управляющей организацией бюджетных средств в оплату работ, услуг в пользу граждан, не уменьшают цену договора управления.

В соответствии с законом или нормативным правовым актом допускаются иные случаи уменьшения обязательств граждан-собственников и нанимателей жилых помещений по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, при этом:

– случаи уменьшения размеров платы для граждан, имеющих право на получение субсидии в порядке, установленном ст. 159 ЖК РФ и для граждан-нанимателей жилых помещений при установлении им органом местного самоуправления размера платы в величине меньшей, чем размер платы, устанавливаемой в договоре управления для собственников помещений, не уменьшают цену договора управления;

– в остальных случаях размер платы за содержание и ремонт жилых помещений, установленный органом местного самоуправления для собственников жилых помещений в величине, не обеспечивающей издержек управляющей организации на исполнение согласованного с органом местного самоуправления объема работ, услуг по конкретному многоквартирному дому, формирует цену договора управления.

Скидки к размеру платы, уменьшающие цену договора управления, и сумма расходов, понесенных управляющей организацией, не обеспеченная доходами, формирующими цену договора управления, приво-

дят к возникновению у управляющей организации неполученных доходов, которые в соответствии со ст. 15 ГК РФ одновременно именуется убытками.

В сфере отношений, связанных с возмещением управляющей организации затрат или неполученных доходов, а также с оплатой органами местного самоуправления мер социальной защиты или социальной поддержки отдельных категорий граждан в связи с уменьшением их обязательств по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, используются следующие понятия:

1. «Плановые убытки» – убытки от осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, которые выражаются в снижении финансового результата на сумму неполученных доходов. Это связано с выполнением работ (оказанием услуг) управляющей организацией отдельным категориям граждан по ценам, установленным органом местного самоуправления в размере, не обеспечивающем возмещение издержек управляющей организации, или с учетом скидок к размеру оплаты.

2. «Планово-убыточная деятельность» – деятельность по управлению многоквартирными домами, осуществляемая в условиях возникновения плановых убытков у управляющей организации.

3. «Бюджетные средства» – обусловленные законом или иным нормативно-правовым актом средства из бюджета муниципального образования, предоставляемые управляющей организации по договору, соглашению или в ином порядке, установленном бюджетным законодательством.

4. «Расходные обязательства» – обусловленные законом, нормативно-правовым актом, договором или соглашением обязанности публично-правового образования предоставить управляющей организации или объединению собственников бюджетные средства.

5. «Бюджетные обязательства» – расходные обязательства, подлежащие исполнению в соответствующем финансовом году.

6. «Бюджетные средства на возмещение неполученных доходов» – средства, перечисляемые управляющей организации на возмещение плановых убытков от оказания услуг и выполнения работ по договору управления, имеющие целевое назначение на возмещение:

- неполученных доходов, связанных с предоставлением льгот отдельным гражданам в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- неполученных доходов (убытков, понесенных расходов) в связи с применением в порядке, установленном законодательством, цен, не обеспечивающих покрытие издержек управляющей организации.

7. «Бюджетные средства в оплату работ, услуг в пользу граждан» – бюджетные средства, перечисляемые управляющей организации для оплаты (доплаты) стоимости работ, услуг, приобретаемых в пользу граждан органами государственной власти или органами местного самоуправления в целях реализации мер социальной поддержки населения (в том числе на оплату (доплату) работ, услуг в связи с предоставлением отдельным гражданам льгот в соответствии с законодательством Российской Федерации).

К бюджетным средствам на оплату работ, услуг в пользу граждан относятся бюджетные средства на ком-

пенсацию субсидий, предоставляемых гражданам в соответствии с порядком, установленным ст. 159 ЖК РФ, на период сохранения порядка компенсации таких субсидий управляющим организациям.

Бюджетные средства, формирующие цену договора управления в части обязательств органов государственной власти или органов местного самоуправления – собственников помещений в многоквартирных домах, перечисляются управляющей организации в размерах, определяемых в договоре управления, в порядке, установленном органом государственной власти или органом местного самоуправления. К таким средствам относятся бюджетные средства на содержание государственного или муниципального имущества в целях:

- доплаты за нанимателей на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме при установлении платы для нанимателей в размере, меньшем, чем размер платы для собственников помещений;

- оплаты работ, услуг в доле от размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, приходящейся на период незаселения государственных (муниципальных) жилых помещений;

- оплаты работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в доле, приходящейся на государственный (муниципальный) жилищный фонд в части обязательств собственников помещений.

Отдельные работы, связанные с деятельностью по управлению многоквартирными домами, управляющая организация может выполнять за счет бюджетных средств по договорам (в том числе по муниципальным контрактам, заключаемым в порядке, установленном бюджетным законодательством) во исполнение региональных и муниципальных целевых программ, а также нормативно-правовых актов.

Стоимость таких работ не включается в цену договора управления и определяется в порядке, устанавливаемом органами государственной власти и органами местного самоуправления. В указанном случае управляющая организация получает бюджетные средства в оплату работ по муниципальным контрактам и прочим договорам.

Муниципальные контракты и прочие договоры могут заключаться на следующие виды работ:

- а) оплату работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в части обязательств собственников приватизированных жилых помещений;

- б) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по региональной или муниципальной программе, в том числе во исполнение Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

- в) выполнение работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме ветхого и аварийного жилищного фонда;

- г) выполнение работ по ликвидации последствий стихийного и чрезвычайного характера;

- д) выполнение отдельных видов работ: на установку приборов учета, индивидуальных тепловых пунктов, на благоустройство придомовых территорий и др.

В связи с осуществлением деятельности по управлению многоквартирными домами управляющие орга-

низации на основании нормативных правовых актов органов местного самоуправления могут быть получателями бюджетной субсидии на финансирование целевых расходов: на приобретение имущества, на ремонт имущества, принадлежащего управляющей организации, на финансирование целевых расходов и др.

Цены на дополнительные работы, услуги формируются в следующем порядке:

а) на выполняемые по заявкам граждан работы и оказываемые услуги руководитель управляющей организации вправе утвердить расценки по видам работ,

услуг для их использования при исполнении заявок. На виды работ, не охваченные расценками, цены устанавливаются по соглашению между управляющей организацией и заказчиком таких работ;

б) на выполняемые работы и оказываемые услуги по договорам с органами государственной власти и органами местного самоуправления цены определяются в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

ЛИТЕРАТУРА

1. *Гражданский кодекс Российской Федерации*. М.: Ось-89, 2006. 384 с.
2. *Жилищный кодекс Российской Федерации*. М.: Омега-Л, 2006. 104 с.
3. *Федеральный закон «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»* // Сборник актов Президента и Правительства РФ. 2007. № 11. С. 349.
4. *Планирование и контролинг в жилищной сфере* / Под общ. ред. проф. Л.Н. Чернышова. Смоленск: Смолин Плюс, 2008.

Статья представлена научной редакцией «Экономика» 1 октября 2009 г.