ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ
ПИСЬМО от 14 июля 1999 г. N НЗ-2398/13

В соответствии с решением Правительственной комиссии по реформированию жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации (протокол N 2 от 18.02.99, п. 3) Госстроем России совместно с Минфином России и Минэкономики России были разработаны и согласованы предложения о порядке включения инвестиционной составляющей в структуру тарифа жилищно-коммунальных услуг.

Настоящие предложения определяют порядок, основные положения и принципы включения инвестиционных составляющих в структуру тарифов на оплату жилья и коммунальных услуг.

Предложения носят рекомендательный характер и предназначены для возможного использования при формировании тарифов для возмещения затрат, направленных на обновление и модернизацию основных фондов предприятий и организаций ЖКХ.

Заместитель Председателя

Н.В.ЗАЦАРИНСКИЙ

К п. 3 заседания Правительственной

комиссии по реформированию

жилищно-коммунального хозяйства

в Российской Федерации

(протокол от 18 февраля 1999 г. N 2)

Одобрено на заседании

секции "Реформирования

жилищно-коммунального

хозяйства НТС

29 июня 1999 года

ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ВКЛЮЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ В СТРУКТУРУ ТАРИФА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

1. Общие положения

1.1. Настоящие предложения разработаны с целью отработки механизма возврата инвестиций в ЖКХ при создании условий повышения инвестиционной привлекательности сферы жилищно-коммунального хозяйства.

1.2. Настоящие предложения о включении инвестиционной составляющей в структуру себестоимости жилищно-коммунальных услуг определяют порядок, основные положения и принципы включения инвестиционных составляющих в структуру затрат на оплату жилья и коммунальных услуг.

1.3. Порядок разработан в развитие Концепции ценовой и тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации, одобренной Правительственной комиссией по реформированию жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации (протокол N 1 от 22 января 1999 года, раздел I).

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

1.4. Настоящий порядок регистрации в соответствии с "Правилами подготовки нормативно-правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации" в Минюсте России не подлежит.

1.5. Основные понятия, использованные в настоящем порядке, идентичны основным понятиям, определенным Положением о проведении экспертизы экономического обоснования тарифов на товары, работы и услуги, учитываемых в оплате жилья и коммунальных услуг, утвержденным Постановлением Госстроя России от 11.11.98 N 13.

Кроме того, в порядке используются следующие определения основных понятий:

стоимость жилищно-коммунальной услуги - совокупность цен предприятий и организаций, задействованных в производстве и предоставлении ЖКУ;

инвестиция - долгосрочное вложение капитала в какое-либо предприятие; затраты денежных средств на цели создания или увеличения основного производственного капитала;

инвестор - субъект инвестиционного процесса: юридическое лицо, хозяйство или организация, осуществляющие долгосрочное вложение капитала в какое-либо предприятие ЖКХ;

амортизационные отчисления - часть стоимости средств труда, перенесенная на производимую продукцию (услуги), входит в состав издержек производства;

кредит - предоставление денежных средств или товаров в долг (как правило, с уплатой процентов).

2. Основные задачи регулирующих органов

2.1. Деятельность регулирующего органа (органа по регулированию цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги) на современном этапе реформирования ЖКХ должна быть направлена на создание стабильных условий долгосрочного кредитования инвестиционных мероприятий.

2.2. Основной задачей регулирующих органов на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальном уровне является формирование местной законодательной и нормативной базы, способствующей:

- стимулированию инвестиционной активности субъектов рынка жилищно-коммунальных услуг;

- сокращению инвестиционного риска с помощью предоставления инвесторам льгот и гарантий;

- разработке и утверждению условий погашения и выплаты процентов за кредит;

- оперативному регулированию финансового обеспечения инвестиционных мероприятий;

- разработке механизма возврата кредита инвесторам (основные требования к срокам реализации целевых программ; перечень показателей, отражающих стоимостные характеристики производства и предоставления жилищно-коммунальных услуг, уровня оплаты населением, платежеспособность населения, возможность бюджетного финансирования).

2.3. В целях реализации единой политики ценообразования на жилищно-коммунальные услуги и стимулирования инвестиций в отрасль регулирующие органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований должны разработать и утвердить в установленном порядке положение о включении инвестиционной составляющей в структуру себестоимости жилищно-коммунальных услуг.

3. Основные принципы включения инвестиционной составляющей в структуру себестоимости жилищно-коммунальных услуг

3.1. Структура платежей населения, проживающего в жилищном фонде всех форм собственности, в соответствии с действующим законодательством должна включать оплату:

- за содержание и текущий ремонт жилищного фонда (включая капитальный ремонт) мест общего пользования;

- за коммунальные услуги;

- за наем жилья (для нанимателей); налог на имущество физических лиц (для собственников жилых помещений).

3.2. В соответствии с п. 3.1 в состав структуры тарифов уже входят такие инвестиционные составляющие, как "наем жилья" и "капитальный ремонт". Назначение указанных инвестиционных составляющих имеет строгую направленность в части накопления и использования финансовых средств на обновление основных фондов ЖКХ.

3.3. В целях расширения масштабов реализации мероприятий, направленных на техническое развитие хозяйствующих субъектов, повышение эффективности их производственной деятельности, практическое обеспечение ресурсосбережения и т.д., в тарифе на оплату жилья и коммунальных услуг возможно предусмотреть включение соответствующей инвестиционной составляющей. Суть - концентрация финансовых средств, направленных на финансирование (или возврат кредитов инвесторам) краткосрочных и долгосрочных целевых программ технологического переоснащения жилищно-коммунального хозяйства субъектов Российской

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

Федерации и органов местного самоуправления.

3.4. Расширенное воспроизводство может осуществляться за счет двух источников: прибыли и себестоимости (ремонтный фонд и амортизационные отчисления). Помимо собственных средств финансирование целевых программ может производиться за счет привлеченных средств:

- заемных средств;

- лизинговых схем.

Возврат займа должен происходить из прибыли, проценты по займу по существующему законодательству частично включаются в себестоимость услуги (в части процентов по кредитам, направляемых на пополнение оборотных средств, в пределах ставки ЦБ +3%), частично гасятся из прибыли. Оплата лизинга включается в себестоимость продукции (ЖКУ).

3.5. Объем капитальных инвестиций во многом зависит от ежемесячных платежей потребителей ЖКУ как основного источника получения доходов. Критериями для определения размеров инвестиционных составляющих тарифа являются:

- объем инвестиций;

- сроки возврата инвестору выделенных хозяйствующему субъекту ассигнований (кредитов);

- фактическая величина затрат на производство жилищно-коммунальных услуг в расчете на 1 кв. м общей площади жилья, отклонения факта от установленного федерального (регионального) стандарта;

- прожиточный минимум и среднедушевой доход населения;

- доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в среднедушевом доходе населения;

- уровень оплаты населением жилищно-коммунальных услуг;

- фактическая собираемость средств на оплату жилищно-коммунальных услуг.

3.6. При определении размера инвестиционной составляющей в структуре тарифа на оплату жилья и коммунальных услуг с учетом перечисленных в п. 3.4 факторов необходимо исходить из следующего положения. Уровень оплаты ЖКУ за счет средств населения с учетом включения инвестиционной составляющей в структуру стоимости (тарифа) на ЖКУ не должен превышать установленный региональной программой реформирования ЖКХ (прогнозируемый к установлению) уровень оплаты жилья и коммунальных услуг на следующий год.

3.7. Включение инвестиционной составляющей в структуру оплаты ЖКУ в обязательном порядке предопределяет обязательность ее учета при формировании прибыли (расчете рентабельности) хозяйствующими субъектами и представлении в регулирующие органы соответствующих расчетов при обосновании величины тарифа.

3.8. Прибыль, включаемая в тариф, должна определяться расчетным путем на основе анализа инвестиционной потребности хозяйствующего субъекта, потребностей финансовых ресурсов для погашения кредитов и процентов по ним, планируемой суммы налоговых выплат, а также планируемых отчислений в фонды потребления и накопления.

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.