

Доклад
по результатам рассмотрения материалов ГБУ НСО «Новосибирский центр
кадастровой оценки и инвентаризации» по обоснованию ставок на работы по
технической инвентаризации жилищного фонда на территории Новосибирской
области

ГБУ НСО «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» (далее – учреждение) обратилось в департамент по тарифам Новосибирской области (далее – департамент) с заявлением по вопросу установления ставок на работы по технической инвентаризации жилищного фонда на территории Новосибирской области.

Действующие в настоящее время ставки утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 31.01.2001 № 104 «Об утверждении прейскуранта ставок на работы по паспортизации и плановой технической инвентаризации жилых строений и жилых помещений в Новосибирской области» (в ред. постановления Губернатора Новосибирской области от 27.06.2007 № 262) (далее – постановление № 104), которое утрачивает силу с 1 января 2024 года на основании Постановления Губернатора Новосибирской области от 13.11.2023 г. № 216 «О признании утратившими силу некоторых нормативных правовых актов Новосибирской области».

Проектируемые ставки разработаны в соответствии с:

- Положением о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 года № 1301 с изменениями и дополнениями;

- Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1988 № 37, с изменениями и дополнениями;

и на основании:

- Норм времени на выполнение работ по государственному учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности (нормы), утвержденных приказом Госстроя России от 15 мая 2002 года № 79;

- обосновывающих материалов учреждения.

В качестве обосновывающих материалов учреждением представлено:

- Устав учреждения,
- Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового отчета,
- Положение об оплате труда, штатное расписание на 01.07.2022 года,
- бухгалтерская, статистическая отчетность за 2020-2022 годы;
- оборотно-сальдовые ведомости по счету 109.6 и 109.8 за 2021-2022 гг.;
- отчеты об исполнении плана финансово-хозяйственной деятельности за 2020-2022 гг. в разрезе статей классификации расходов бюджетов;
- сведения о численности и заработной плате работников за 2021-2022 гг. по форме № 4-П;

- информация по среднемесячной заработной плате по категориям работников за 2020-2022 гг.;
- свод (структура) начислений, удержаний и выплат по заработной плате за 2021-2022 гг.;
- договоры на оказание услуг по содержанию имущества.

По результатам рассмотрения обосновывающих материалов учреждения установлено следующее.

Основные виды деятельности:

- кадастровая оценка;
- кадастровые работы и техническая инвентаризация в отношении ОКС (объект капитального строительства);
- техническая инвентаризация;
- учетно-техническая документация.

В соответствии с Положением о департаменте по тарифам Новосибирской области, утвержденным постановлением Правительства Новосибирской области от 25.02.2013 № 74-п, к полномочиям департамента относится установление ставок на работы по технической инвентаризации жилищного фонда.

Финансовый результат деятельности учреждения 2021-2022 гг.

Доходная база в разрезе видов доходов формируется: из средств бюджета (субсидии на выполнение государственного задания); из внебюджетных средств (приносящая доход деятельность - доходы от собственности, доходы от оказания работ/услуг, прочие) и по данным отчетов об исполнении плана финансово-хозяйственной деятельности составляет:

- 2021 год – 157533,02 тыс. руб., в том числе:
 - средства бюджета – 43605,9 тыс. руб. (28%);
 - внебюджетные средства – 113927,12 тыс. руб. (72%);
- 2022 год – 167995,7 тыс. руб., в том числе:
 - средства бюджета – 50614,08 тыс. руб. (30%);
 - внебюджетные средства – 117381,60 тыс. руб. (70%).

Расходы, классифицируемые по способу включения в себестоимость как прямые и косвенные, составляют:

- 2021 год – 161055,6 тыс. руб., в том числе:
 - прямые - 99469,2 тыс. руб. (62%); косвенные – 61586,4 тыс. руб. (38%);
- 2022 год – 180762,39 тыс. руб., в том числе:
 - прямые - 96082,1 тыс. руб. (53%); косвенные – 84680,3 тыс. руб. (47%).

Проведение технической инвентаризации жилищного фонда

Порядок проведения технической инвентаризации определен в соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя России от 4 августа 1998 года № 37.

Техническая инвентаризация жилищного фонда заключается в обследованиях, проведениях обмеров и съёмок, подготовке абрисов (схематичный рисунок с соблюдением пропорций и указанием всех размеров помещений), составлении документов с основными характеристиками объектов. Основным документом на объекты инвентаризации является технический паспорт.

Учитывая общий алгоритм проведения технической инвентаризации, департаментом, по результатам экспертизы обосновывающих материалов, документально подтверждающих расходы учреждения по виду деятельности «Техническая инвентаризация» выполнен расчет ставок (таблица 1):

– техническая инвентаризация квартиры, части квартиры, комнаты площадью до 100 кв.м – 3459 руб., свыше 100 кв.м за каждые 10 кв.м – 148 руб. (размеры ставок, предложенные учреждением – 4300 руб. и 200 руб. соответственно);

– домовладения, жилого дома, части жилого дома площадью до 100 кв.м – 5888 руб., свыше 100 кв.м за каждые 10 кв.м – 248 руб. (размеры ставок, предложенные учреждением – 7500 руб. и 300 руб. соответственно).

Таблица 1

Техническая инвентаризация жилищного фонда

№ п/п	Наименование и характеристика работ.	Должность исполнителя	Норма времени и чел/час	S жилого помещ.	Прямые расх. (ЗП)	Косвенные расх. (% к прямым)	С/с	Р к с/с	Ставка с НДС, руб.
	БТИ:					417,8%		15%	20%
1	Техническая инвентаризация квартиры, части квартиры, комнаты	техник	16,22	до 100 кв.м	602	2515	3117	467	4300
				свыше 100 кв.м за каждые 10 кв.м					200
2	Техническая инвентаризация домовладения, жилого дома, части жилого дома	техник	19,54	до 100 кв.м	1050	4385	5435	815	7500
				свыше 100 кв.м за каждые 10 кв.м					300
	ДТ НСО:					7,4%		1%	20%
1	Техническая инвентаризация квартиры, части квартиры, комнаты	техник	5,21	до 100 кв.м	1376	1478	2854	29	3459
				свыше 100 кв.м за каждые 10 кв.м					148
2	Техническая инвентаризация домовладения, жилого дома, части жилого дома	техник	8,87	до 100 кв.м.	2342	2516	4858	49	5888
				свыше 100 кв.м за каждые 10 кв.м					248

Размеры проектируемых департаментом ставок учитывают:

48,2% - прямые расходы, непосредственно связанные с выполнением работ по технической инвентаризации жилищного фонда, включающие затраты на оплату труда основных исполнителей (техник, инженер, чертежник) и социальные начисления на выплаты по оплате труда. В расчете ставок учтена средняя заработная плата основных исполнителей в размере 43548 руб.;

51,8% - косвенные (общехозяйственные) расходы. Отношение косвенных расходов к прямым расходам составляет 107,4% и включают в себя расходы, необходимые для выполнения работ, которые нельзя учесть в себестоимости методом прямого счета:

- заработная плата работников управленческого и прочего персонала, не занятого непосредственно в выполнении работ;
 - социальные начисления на выплаты по оплате труда (ПФ, ФСС, ФМС);
 - содержание и ремонт помещений;
 - коммунальные и эксплуатационные услуги;
 - материально-техническое обеспечение;
 - командировочные расходы, служебные разъезды, подготовку кадров;
 - услуги связи;
 - амортизация основных средств;
 - обслуживание транспорта;
 - приобретение хозяйственных материалов (канцелярия, инвентарь, пр.);
 - прочие (налоги, услуги банка, содержание аппарата управления и т.д.);
- 1% - минимальный уровень рентабельности к себестоимости, которая может быть направлена на деятельность, предусмотренную уставом учреждения.

Размеры предложенных учреждением ставок учитывают:

19% - прямые расходы;

81% - косвенные расходы. Отношение косвенных расходов к прямым расходам составляет 417,8%;

15% - рентабельность.

В расчет ставок учреждением включены субсидии на финансовое обеспечение выполнения государственного задания за счет средств бюджета – 50614 тыс. руб. и доходы от собственности (аренда нежилых помещений) – 17919 тыс. руб.

В проектируемых департаментом ставках исключено:

- субсидии на финансовое обеспечение выполнения государственного задания за счет средств бюджета в размере 50614 тыс. руб.;

- доходы от собственности (аренда нежилых помещений) в размере 17919 тыс. руб.;

- уровень рентабельности снижен с 15% до предельного минимального уровня - 1%. Основание: расчетов, обоснований по уровню рентабельности учреждением не представлено.

Проектируемые ставки являются предельными максимальными и предназначены для применения организациями, уполномоченными осуществлять деятельность по технической инвентаризации жилищного фонда на территории Новосибирской области, независимо от формы собственности.

Ставки учитывают комплекс работ по технической инвентаризации жилищного фонда, предусмотренный Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя России от 4 августа 1998 года № 37.

Проектируемые ставки включают налог на добавленную стоимость.

Начальник отдела регулирования
транспорта и социальной сферы



Л. Г. Козляева

Консультант отдела регулирования
транспорта и социальной сферы



Т. И. Гребешкова