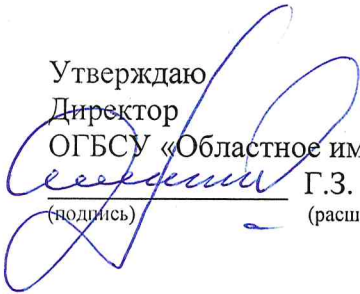


Приложение — к
приказу ОГБСУ «Областное имущество
казначейство» от 20.06.2024 № 55



Утверждаю
Директор
ОГБСУ «Областное имущество казначейство»


Г.З. Селицкий
(подпись) (расшифровка подписи)

Порядок определения платы за оказание ОГБСУ «Областное имущество казначейство» услуг (выполнение работ)

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определения платы за оказание ОГБСУ «Областное имущество казначейство» услуг (выполнение работ), далее – Порядок, устанавливает способы, условия расчета размера платы за оказание ОГБСУ «Областное имущество казначейство» услуг (выполнение работ), приносящих доход и не относящихся к основным видам деятельности ОГБСУ «Областное имущество казначейство» (далее – Учреждение).

Виды приносящей доход (платной) деятельности, регулируемые Порядком, поименованы подпунктами 2) – 4), 6), 8) пункта 2.3 настоящего Порядка.

1.2. Настоящий Порядок разработан в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе: Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», приказом Минфина России от 31 декабря 2016 г. № 256н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора "Концептуальные основы бухгалтерского учета и отчетности организаций государственного сектора", приказом ФАС России от 21 марта 2023 г. № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», письмом Минфина России от 20 марта 2020 г. № 09-07-10/21722.

1.3. Настоящий Порядок обязателен для соблюдения всеми должностными лицами Учреждения, принимающими участие в оказании Учреждением ОГБСУ «Областное имущество казначейство» платных (возмездных) услуг (выполнение работ), вступает в действие с момента его утверждения приказом Учреждения и действует до момента признания его полностью либо частично утратившим силу либо утверждения нового порядка.

1.4. Все изменения и дополнения в настоящий Порядок вносятся приказом Учреждения.

1.5. Порядок, как и информация о внесенных в него изменениях и дополнениях,

размещается Учреждением на официальном интернет-сайте Учреждения.

2. Порядок определения платы за оказание ОГБСУ «Областное имущество казначейство» услуг (выполнение работ)

2.1. Учреждение вправе сверх установленного государственного задания, а также в случаях, определенных федеральными законами, в пределах установленного государственного задания выполнять работы, оказывать услуги, не относящиеся к его основным видам деятельности, предусмотренным его уставом, для граждан и юридических лиц за плату и на одинаковых при оказании одних и тех же услуг (выполнении работ) условиях.

2.2. Оказание Учреждением платных услуг (выполнение работ) осуществляется на основе внебюджетных средств Учреждения.

2.3. На возмездной основе Учреждением могут оказываться следующие услуги (выполняться работы)¹:

- 1) розничная торговля, оказание услуг общественного питания и бытового обслуживания граждан, в том числе проживающих в Доме ветеранов;
- 2) эксплуатационное обслуживание имущества;
- 3) выполнение работ, оказание услуг по техническому обслуживанию, эксплуатационному контролю недвижимого имущества, содержанию и ремонту недвижимого имущества;
- 4) оказание услуг по уборке помещений;
- 5) осуществление технического надзора при выполнении строительно-монтажных работ на объектах недвижимого имущества;
- 6) оказание услуг по ремонту недвижимого имущества;
- 7) оказание услуг по составлению и проверке сметной документации;
- 8) осуществление функций по организации и проведению торгов (аукционов, конкурсов) на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении областного государственного имущества, в том числе от имени и по поручению организаторов торгов.

2.4. При подготовке проектов договоров (контрактов) на оказание платных услуг (выполнение работ) Учреждением применяются формы типовых договоров (контрактов), обычно применяемых Учреждением, либо утвержденные уполномоченным исполнительным органом, осуществляющим регулирование контрактной системы в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения нужд Томской области.

Договор составляется в двух экземплярах, если иное не предусмотрено законодательством, по одному для каждой из сторон.

2.5. Расчет стоимости оказания услуг (выполнения работ), предусмотренных подпунктами 2) – 4), 6) пункта 2.3 настоящего Порядка, в месяц производится посредством составления на основании Методики расчета расходов (приложение 1 к настоящему Порядку) калькуляций, являющихся приложением к договору (контракту) на оказание услуг по эксплуатационному обслуживанию и содержанию недвижимого имущества (примерная форма калькуляции согласно приложению 2 к настоящему Порядку).

¹ Согласно пункту 2.6 Устава Учреждения, утвержденного распоряжением Департамента по управлению государственной собственностью Томской области от 7.06.2021 № 394

Размер вознаграждения за оказанные услуги по договору поручения, предметом которого является совершение Учреждением юридических действий по организации и проведению торгов (аукционов, конкурсов) на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении областного государственного имущества, в том числе от имени и по поручению организаторов торгов установлен приказом Учреждения от 7 февраля 2022 г. № 2 и составляет 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей, включая НДС за каждый лот.

2.6. Оплата оказанных услуг (выполненных работ) производится в порядке и сроки, предусмотренные соответствующими договорами (контрактами) путем перечисления денежных средств на лицевой счет Учреждения.

2.7. На возмездной основе могут быть оказаны только услуги (выполняться работы), не входящие в обязательные гарантированные бесплатные услуги (работы), оказываемые Учреждением в соответствии с его уставом и целями создания.

Денежные средства, полученные от оказания платных услуг (выполнения работ), могут быть использованы только в следующих целях:

на выплату заработной платы, прочие выплаты, начисления на выплаты по оплате труда;

услуги связи;

транспортные услуги;

коммунальные услуги;

арендную плату за пользование имуществом;

работы и услуги по содержанию имущества, прочие работы и услуги;

прочие расходы;

увеличение стоимости основных средств и материальных запасов².

2.8. При расчетах физическими и юридическими лицами с Учреждением за оказание платных услуг (выполнение работ) Учреждение руководствуется законодательством Российской Федерации, регулирующим порядок проведения денежных расчетов.

2.9. Учреждение обязано вести статистический и бухгалтерский учет оказываемых платных услуг (работ) строго за отчетный период на основании первичного бухгалтерского учета отдельно по основной деятельности и платным услугам (работам) для представления отчетности уполномоченному исполнительному органу.

2.10. Учреждение не вправе допускать возмещения расходов, связанных с предоставлением платных услуг (работ), за счет бюджетных средств.

3. Ответственность и контроль за оказанием платных услуг (выполнением работ)

3.1. Контроль за деятельностью Учреждения по оказанию платных услуг (выполнению работ) осуществляют в пределах своей компетенции Департамент по управлению государственной собственностью Томской области, иные органы и организации, которым в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации – Томской области предоставлено право проверки деятельности Учреждения.

3.2. Должностные лица Учреждения в случае оказания услуг (выполнения работ), отнесенных к бесплатным услугам Учреждения, на возмездной основе привлекаются к ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

² Согласно пункту 3.13 Устава Учреждения, утвержденного распоряжением Департамента по управлению государственной собственностью Томской области от 7.06.2021 № 394

Приложение 1 к Порядку определения платы
за оказание ОГБСУ «Областное
имущественное казначейство» услуг
(выполнение работ),

**Методика расчета расходов по содержанию, эксплуатации,
ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование)
недвижимого имущества**

1. Настоящей Методикой определяется порядок формирования цен договоров (контрактов) на оказание услуг по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества.

2. Действие настоящей Методики распространяется на государственное имущество Томской области, закрепленное на праве оперативного управления за ОГБСУ «Областное имущественное казначейство» (далее - Учреждение).

3. Для целей настоящей Методики используются следующие термины и их определения:

3.1. места общего пользования (МОП):

лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, санитарные узлы, иные помещения и объекты, расположенные за пределами недвижимого имущества, предназначенные для обеспечения его эксплуатации и (или) использование которых осуществляется двумя и более участниками договоров аренды (безвозмездного пользования), включая арендаторов (ссудополучателей) и арендодателей (ссудодателей);

механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, инженерные сети и коммуникации, находящиеся в том числе за пределами недвижимого имущества, предназначенные для обеспечения его эксплуатации и (или) использование которых осуществляется двумя и более участниками договоров аренды (безвозмездного пользования), включая арендаторов (ссудополучателей) и арендодателей (ссудодателей);

территория, предназначенная для обслуживания, эксплуатации и благоустройства капитального строения (здания, сооружения), определенная в соответствии с правоустанавливающим документом на земельный участок;

3.2 санитарное содержание – комплекс услуг по санитарной обработке (уборке) мест общего пользования и по соглашению сторон частей объекта недвижимого имущества, сданных в аренду (переданных в безвозмездное пользование), в том числе мойка или иная обработка, включая дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию, для соответствия их установленным санитарным требованиям;

3.3. содержание, эксплуатация иное обслуживание недвижимого имущества – техническое обслуживание недвижимого имущества, включающее работы по поддержанию в исправном и работоспособном состоянии его конструктивных элементов и инженерных систем, за исключением лифтов, либо с привлечением к их обслуживанию специальных сторонних организаций, обеспечению установленных параметров и режимов работы инженерных систем.

3.4. текущий ремонт – совокупность работ, включая строительномонтажные и пусконаладочные работы, и мероприятий по предупреждению износа недвижимого имущества, устранению мелких повреждений и неисправностей, улучшению его эстетических качеств;

3.5. техническое обслуживание лифта – совокупность работ по поддержанию работоспособности лифта при его эксплуатации;

3.6. затраты (расходы) - стоимостная оценка (плановая или фактическая) материальных, трудовых и иных ресурсов, потребляемых в ходе осуществления хозяйственной деятельности в рассматриваемом периоде;

3.7. калькуляция - расчет себестоимости единицы продукции (работы, услуги) по установленной номенклатуре затрат с учетом места их возникновения и назначения по объектам калькулирования;

3.8. прямые затраты (расходы) - затраты, которые могут быть прямо и непосредственно отнесены на конкретный вид оказания услуг, предоставления работ;

3.9. косвенные затраты (расходы) - затраты, которые не могут быть напрямую отнесены на себестоимость оказания услуг, предоставления работ Учреждением;

3.10. себестоимость продаж – затраты (расходы) Учреждения, связанные с оказанием работ, услуг сторонним потребителям;

3.11. совокупные затраты (расходы) - стоимостная оценка (плановая или фактическая) материальных, трудовых и иных ресурсов, потребляемых в ходе осуществления хозяйственной деятельности в рассматриваемом периоде, которые включают в себя собственные затраты места возникновения затрат, стоимость потребленных внутренних ресурсов и общехозяйственные расходы;

3.12. статья затрат (расходов) - группа затрат (расходов), характеризующая процессы, необходимые для реализации работ, услуг, и вид израсходованных ресурсов;

3.13. услуга - деятельность, направленная непосредственно на потребителя, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе осуществления этой деятельности.

4. Учреждение оказывает услуги контрагентам в разрезе следующих видов деятельности:

4.1. выполнение работ по эксплуатационно-техническому обслуживанию объектов и помещений областного государственного имущества, а также содержание указанных объектов и помещений, оборудования и прилегающей территории в надлежащем состоянии, в том числе проведение работ по благоустройству этих территорий;

4.2. управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

5. Стоимость (цена) договора (контракта) может формироваться одним из следующих способов:

5.1. Затратный способ;

5.2. Сравнительный способ: использование рыночной/договорной цены с оценкой затрат;

5.3. Способ применения регулируемой цены на услуги;

5.4. Способ применения расчета часовой заработной платы (далее – РЧЗП);

5.5. Способ применения сметной стоимости.

В процессе формирования цены договора (контракта) определяется вид деятельности, к которому относится данная услуга, и рассчитывается цена услуги.

Выбор и использование конкретного способа формирования цены на услугу зависит от следующих условий:

в случае отсутствия рынка аналогичных услуг (работ) цена на услугу формируется затратным способом;

в случае наличия на рынке аналогичных рассматриваемому виду деятельности услуг (работ), по которым необходимо определить цену, применяется сравнительный способ: использование рыночной/договорной цены с оценкой затрат;

в случае наличия установленных внешне и законодательно закрепленных регламентирующих документов по контролю формирования цен на услуги (работы) со стороны государства к данному виду деятельности – применяется способ регулируемой цены на услугу (работу).

Способ применения РЧЗП (п. 5.4 Методики) и способ применения сметной стоимости (п. 5.5 Методики) в настоящей Методике не рассматриваются.

При формировании стоимости содержания и эксплуатации 1 кв.м. недвижимого имущества для сторонних потребителей должна обеспечиваться безубыточность оказания услуг (выполнения работ), при которой стоимость услуг (работ) (цена) будет не ниже себестоимости продаж.

При формировании стоимости содержания и эксплуатации 1 кв.м. недвижимого имущества применяется затратный способ формирования цены договора (контракта).

6. Затратный способ формирования цены договора (контракта).

Суть метода заключается в том, что стоимость единицы услуги, оказываемой сторонним потребителям, формируется исходя из себестоимости единицы данной услуги (работы), включающей в себя стоимостную оценку материальных, трудовых и (или) иных ресурсов, требуемых для оказания услуги (работы).

6.1. Себестоимость услуги (работы).

Себестоимость услуг (работ), оказываемых Учреждением, представляет собой стоимостную оценку используемых в процессе предоставления услуг (работ) потребителям расходов включая материалы, топливо, основные средства, трудовые ресурсы работников, занятых в процессе оказания услуг (выполнения работ).

Формирование себестоимости осуществляется в разрезе однородных процессов и функций (статей затрат), выбранных в качестве объекта управления затратами.

Состав расходов, формирующих плановую себестоимость услуг (работ) по конкретному виду деятельности, их структура, методы группировки, а также порядок распределения общехозяйственных (управленческих) расходов определяются в соответствии с порядком, установленным настоящей Методикой.

Затраты на оказание услуг (выполнение работ) группируются по статьям, формируются по объектам учета, планирования и калькулирования себестоимости. В состав себестоимости конкретной услуги (работы), оказываемой Учреждением, включаются затраты на комплекс работ, за который в соответствии с договором (контрактом) несет ответственность Учреждение.

Полная себестоимость оказываемой услуги включает в себя следующие затраты, различающиеся по характеру участия в процессе оказания услуги (выполнения работы):

прямые расходы

косвенные (общехозяйственные) расходы.

При исчислении себестоимости часть основных затрат можно прямо

отнести на оказание конкретной услуги (работы). К ним относятся затраты на оплату труда работников (слесарь-сантехник, электрик, разнорабочий), занятых в процессе оказания услуги (выполнения работы), стоимость материалов, уборка помещений и территории, механизированная уборка прилегающей к зданию территории, очистка кровель от снега, погрузка, вывоз снега, вывоз ТКО, обслуживание узла учета тепловой энергии, обслуживание лифтов, пост охраны и т.д. Состав статей, составляющих прямые расходы, может в определенной мере отличаться в зависимости от специфики оказываемой услуги (работы) и недвижимого имущества.

Косвенные расходы (общехозяйственные расходы) включают в себя затраты на управление Учреждением: премиальная часть заработной платы сотрудников Учреждения, страховые взносы в Фонды, услуги связи, канцелярские товары, консультационные услуги (ПО), предрейсовые медицинские осмотры водителей, транспортный налог, земельный налог, налог на имущество, услуги по разовым договорам (поверка приборов учета, зарядка огнетушителей, страхование имущества и другие услуги), непредвиденные расходы 3%.

7. Составление калькуляции

Расчет стоимости услуги (работы) в месяц производится посредством составления калькуляции. Калькуляция представляет собой определение затрат в денежном выражении, приходящихся на единицу работ, услуг, по статьям расходов.

Основными задачами калькулирования являются объективное отражение затрат на оказание услуг (выполнение работ), обеспечение контроля за рациональным использованием средств и выявление резервов ресурсосбережения.

Калькуляция стоимости услуг (работ) договоров (контрактов) включает в себя два обязательных раздела:

калькуляция стоимости услуг (работ), являющаяся приложением к договору (контракту);

расшифровка к калькуляции стоимости услуг (работ), в которой раскрыто формирование статей затрат, указанных в калькуляции.

Калькуляция стоимости услуг составляется по форме, приведенной в приложении 2 к Порядку определения платы за оказание ОГБСУ «Областное имущество казначейство» услуг (выполнение работ).

В калькуляции должны быть учтены все расходы Учреждения, возникающие при оказании конкретной услуги (выполнении работы).

Если при оказании услуги (выполнении работы) по отдельным статьям затраты отсутствуют, то в калькуляции и в расшифровке данные статьи не отображаются.

Суммы в калькуляции показываются в рублях и округляются по правилам математического округления до двух знаков после запятой.

Учреждение в соответствии с главой 21 Налогового кодекса Российской Федерации является плательщиком налога на добавленную стоимость (далее – НДС), поэтому в калькуляции должен быть отражен начисленный НДС по соответствующей ставке.

Расчет стоимости осуществляется на плановый период оказания услуги (выполнение работы) по договорам (контрактам) заключенным Учреждением в прошлом периоде, то есть предполагается использование показателя затрат базового периода (базовая калькуляция) для определения затрат планируемого периода (год). Под затратами базового периода понимаются затраты,

утвержденные в действующей калькуляции. Плановые затраты по каждой статье себестоимости определяются на основе анализа фактических затрат и их изменения в планируемом периоде путем:

оценки рациональности затрат;

учета дополнительных затрат для выполнения необходимого перечня работ, услуг и процедур, обеспечивающих требуемое в соответствии с договорными обязательствами качество. При этом оценивается потребность в дополнительных эксплуатационных затратах по одним статьям и их сокращение – по другим.

Таким образом, при планировании при расчете затрат по каждой ее статье учитывается фактор повышающий величину себестоимости – индекс-дефлятор, определяющий уровень инфляции, а также внедрение технологических процессов, повышающих качество обслуживания.

Цена договора (контракта) должна актуализироваться и пересматриваться к базовой с применением сценарных индексов-дефляторов не реже раза в год и не позднее, чем за два месяца до окончания срока договора (контракта).

8. Расчет стоимости услуг (работ).

8.1 Расчет расходов по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества осуществляется на основании заключенных Учреждением договоров на обслуживание со сторонними организациями. Если в техническом задании не прописана стоимость услуги (работы) на конкретный адрес, то Учреждение определяет долю площади, приходящуюся на конкретный адрес и высчитывает стоимость услуги для конкретного объекта недвижимого имущества пропорционально доле площади арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества к общей площади всего недвижимого имущества:

$$\Sigma П = П_1 + П_2 + \dots + П_{11},$$

где $\Sigma П$ – общая площадь всего недвижимого имущества,

$П_1, П_2 \dots П_{11}$ – площадь объектов недвижимого имущества по объектам.

$$ДП_1 = П_1 / \Sigma П,$$

где $ДП_1$ – доля площади, приходящаяся на конкретный объект,

$П_1, П_2 \dots П_{11}$ – площадь объектов недвижимого имущества по адресам,

$\Sigma П$ – общая площадь всего недвижимого имущества.

$$ЦП_1 = ЦД * ДП_1,$$

где, $ЦП_1$ – цена услуги на для конкретного объекта,

$ЦД$ – общая цена договора,

$ДП_1$ – доля площади, приходящаяся на конкретный объект.

Аналогично рассчитывается стоимость услуг (работ) между арендаторами (ссудополучателями) на конкретном объекте.

8.2. Заработная плата работников (премиальная часть + страховые взносы в Фонды) осуществляющих содержание, профилактическое обслуживание и текущий ремонт помещений, инженерного оборудования и коммуникаций рассчитывается из начислений за предыдущий год и распределяется на 12 месяцев, полученная сумма умножается на коэффициент дефлятор и распределяется пропорционально по объектам недвижимого имущества и далее

делится пропорционально занимаемым площадям между арендаторами (ссудополучателями).

8.3. Материальные затраты, связанные с санитарным и инженерным обслуживанием здания, выводятся по средней арифметической за 3 предыдущих года, по заключенным договорам с применением коэффициента дефлятора. Полученная сумма распределяется по адресам на основании заявок на ремонт и распределяется между арендаторами (ссудополучателями) пропорционально занимаемым площадям.

8.4. Расходы по уборке территории и помещений, механизированная уборка прилегающей территории к зданию, очистка кровель от снега, погрузка и вывоз снега, вывоз ТКО, обслуживание узла учета тепловой энергии, обслуживание лифтов, пост охраны и другие услуги (работы) рассчитываются по каждому конкретному объекту отдельно, согласно техническому заданию к договору на оказание услуг между Учреждением и сторонней организацией и распределяется по арендаторам (ссудополучателям) пропорционально занимаемым площадям.

8.5. Косвенные расходы (общехозяйственные расходы) рассчитываются аналогично прямым расходам.

8.6. Стоимость (цена) оказания услуги (выполнения работы) содержания 1 кв.м. недвижимого имущества рассчитывается путем сложения всех статей затрат + НДС.

9. Размеры общей площади и площади мест общего пользования недвижимого имущества определяются по техническому паспорту.

Приложение 2 к Порядку определения платы за оказание
ОГБСУ «Областное имущество казначейство» услуг
(выполнение работ), утвержденному приказом от
20.06.2024 № 55

Расчет и обоснование цены договора (контракта) (Калькуляция затрат)		
Расчет стоимости эксплуатационных расходов по содержанию объекта, являющегося собственностью Томской области, на период _____		
(наименование субъекта, являющегося заказчиком до договору (контракту))		
(адрес объекта, являющегося собственностью Томской области, в котором оказываются услуги (работы) являющиеся предметом договора (контракта), общая площадь (кв.м.) помещений, подлежащих содержанию, ремонту, эксплуатации по договору (контракту), в т.ч. по договору безвозмездного пользования (аренды))		
№ п/п	Статьи затрат ³	руб.
1	З/плата персонала по содержанию, профилактическому обслуживанию и текущему ремонту помещений, инженерного оборудования и коммуникаций	
	слесарь-сантехник	
	электрик	
	разнорабочий	
2	Дополнительная з/плата (1/12 от п.1)	
3	Страховые взносы (30,2%)	
4	Материальные затраты, связанные с санитарным и инженерным обслуживанием зданий (помещений) - сантехнические материалы, хоз. товары, электротовары, услуги сторонних организаций	
	в том числе:	
	хоз. товары, электротехнические товары	
	услуги по уборке помещений	
	сброс и вывоз снега с крыши	
	вывоз ТКО	
	обслуживание узла учета тепловой энергии	
	обслуживание лифтов	
	пост охраны	
5	Итого прямые расходы	
6	Общехозяйственные расходы	
7	Расходы (в месяц), без НДС	
8	НДС 20%	
9	Всего расходы (в месяц)	
от Заказчика:	от Исполнителя:	
МП	МП	

³ Является примерным и зависит от объема оказываемых услуг (выполнения работ) и объекта

