ФОНД РОЗВИТКУ
МІСТА МИКОЛАЄВА

Ефективність муніципальної послуги по забезпеченню населення м. Миколаєва послугами з утримання житла необхідного рівня та якості

Миколаїв 2014 рік

Це дослідження стало можливим завдяки підтримці Міжнародного Фонду «Відродження». Відповідальність за зміст несе виключно ММГО Фонд розвитку м. Миколаєва. Точка зору, викладена у брошурі необов'язково відображає точку зору МФ «Відродження»

ЗМІСТ

ВСТУП
(актуальність, визначення проблематики)……..2

I. Методика проведення моніторингу……..4

II. Звіт за результатами I етапу моніторингу
«Аналіз загальної інформації щодо виконання обов'язків
виконавця послуг УБСПТ……8

III. Звіт за результатами II етапу моніторингу
«Аналіз інформації про фактичне надання послуг
в будинку комунальної власності м.
Миколаєва……...13

IV. Загальні висновки…….……..25

V. Пропозиції…….……..26

VI. Список джерел…….……...29

Додатки

Додаток 1. Форма запиту до підприємств,
що обслуговують житловий фонд комунальної
власності м. Миколаєва……...30

Додаток 2 (DVD). Відповіді підприємств ЖКГ на запит…….34

ВСТУП

(актуальність, визначення проблематики)

Розпорядженням КМУ від 15 лютого 2006 р. N 90-р «Про схвалення Концепції розвитку системи надання адміністративних послуг органами виконавчої влади» було визначено принципи та напрями подальшого реформування діяльності органів виконавчої влади у сфері адміністративних послуг. Там же було визначено поняття муніципальної послуги:

Муніципальна послуга надається органами місцевого самоврядування, а також органами виконавчої влади та підприємствами, установами, організаціями в порядку виконання делегованих органами місцевого самоврядування повноважень за рахунок коштів місцевого бюджету.

Однією з таких муніципальних послуг, які надає орган місцевого самоврядування м. Миколаєва – це визначення постачальників послуги утримання будинків, споруд та прибудинкових територій в житловому фонді комунальної власності м. Миколаєва (далі послуги УБСПТ).

Стаття 7. Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначає, що до повноваження органів місцевого самоврядування у сфері житлово-комунальних послуг входить:

- встановлення цін/тарифів на житлово-комунальні послуги відповідно до закону; затвердження норм споживання та якості житлово-комунальних послуг, контроль за їх дотриманням;
- визначення виконавця житлово-комунальних послуг відповідно до цього Закону в порядку, затвердженому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства;
- управління об'єктами у сфері житлово-комунальних послуг, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, забезпечення їх належного утримання та ефективної експлуатації;
- забезпечення населення житлово-комунальними послугами необхідних рівня та якості; та інш.

У відповідності до одного головних завдань Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки (ЗУ від 24 .06. 2004 N 1869-IV) - стимулювання приватної підприємницької ініціативи у виконанні завдань розвитку житлового фонду та комунальної інфраструктури, у м. Миколаєві з 2007 р зг. вимог Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (далі ЗУ про ЖКП) та Постанови КМУ № 631 від 21.07.2005 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу з надання житлово-комунальних послуг» постачальник послуги з утримання будинків

споруд та прибудинкових територій (далі послуги з УБСПТ) визначається за результатом відповідного конкурсу, що проводить профільний виконавчий орган місцевого самоврядування Миколаєва – Департамент ЖКГ.

Діяльність постійно діючої конкурсної комісії регулюється рішенням міськради №42/13 від 17.12.2009 р. «Про затвердження Положення про конкурсну комісію з надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у житловому фонді комунальної власності міста». До її складу увійшли 51% представників споживачів (представники депутатського корпусу, громадських діячів, органів самоорганізації населення ОСН) http://ngik.gorsovet.mk.ua/ru/showdoc/?doc=14111.

Конкурс по визначенню виконавців послуг з УБСПТ м. Миколаєва завершується підписанням тристоронньої угоди між департаментом ЖКГ, управлінням з використання та розвитку комунального майна Миколаївського міської ради та переможцем конкурсу – підприємствами різних форм власності, форма якої затверджена Миколаївською міськрадою № 13/63 від 04.07.07 http://ngik.gorsovet.mk.ua/ru/showdoc/?doc=6050.

Станом на березень 2013р житловий фонд комунальної власності м. Миколаєва обслуговує 17 підприємств, близько 50% з них підприємства приватної форми власності.

Однак, як показала 6 річна практика, при проведенні чергового конкурсу на визначення виконавця послуги УБСПТ конкурсна комісія не відслідковує ступінь виконання умов тристороннього договору між департаментом ЖКГ, управлінням з використання та розвитку комунального майна Миколаївського міської ради та виконавцем, що був обраний за результатами попереднього конкурсу, і подається на конкурс на новий строк, і як слідство якість та об'єм наданих кінцевому споживачеві послуг постійно знижується.

Нормативно – правова база місцевого рівня (конкурсна документація на проведення конкурсу, затверджена наказом по департаменту ЖКГ, рішення виконавчого комітету Миколаївського міської ради від 21 квітня 2006 року за № 771 «Про житлово-комунальні послуги, які виборюються на конкурсних засадах, та впровадження відбору суб'єктів господарювання по їх виконанню», та інш.) не містить ніяких норм та процедур по забезпеченню контролю споживача, замовника (департамент ЖКК) та\або власника (управління комунального майна) якості послуг виконавця послуг УБСПТ.

В нормативно-правовому забезпеченні проведення конкурсу в м. Миколаєві не має процедури моніторингу та оцінки якості роботи переможців по закінченню строку тристороннього договору та вимогою оприлюднення результатів моніторингу.

Тому першочерговим кроком по підвищенню. якості муніципальної послуги житлово-комунального характеру (визначення виконавця послуги з УБСПТ в житловому фонді комунальної власності м. Миколаєва) повинно стати запровадження за участю кінцевого споживача (мешканця багатоквартирного будинку комунальної, державної власності та/або уповноважених – представників ОСН, громадських об'єднань) системи

періодичного моніторингу та оцінки якості надання господарської послуги з утримання житла, що надається кінцевому споживачеві переможцем конкурсу і є кінцевим результатом та показником якості вищезгаданої муніципальної послуги.

I. Методика проведення моніторингу.

Проведення моніторингу якості надання муніципальної послуги конкурсного визначення виконавця послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій відповідно до цієї методики дозволяє вирішити наступні **завдання:**

- здійснити оцінку ступеня відповідності послуги вимогам національного законодавства України та законними очікуваннями громадян, виявити прогалини місцевого законодавства, що заважають підвищити якість надання муніципальної послуги;

- здійснити оцінку ступеня задоволеності кінцевих споживачів господарчою послугою утримання житла, що кінцевим результатом та показником якості надання муніципальної послуги по визначенню виконавців відповідної послуги.

В якості основи проведення моніторингу була взята методика Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України http://minregion.gov.ua/attachments/files/bydivnitstvo/texnichne-regulyuvannya/naukovo-tehnichnyy-rozvytok/Zvity%202012%20rik/32.pdf, що була використана в процесі підготовки та прийняття проекту Постанови "Про проведення перерахунку розміру плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі їх ненадання або надання не в повному обсязі", що розміщена 23.01.2013р для громадського обговорення як регуляторний акт на http://minregion.gov.ua/regulatory/proekty-reguljatornyh-aktiv-dlja-obgovorennja-ta-analizy-reguljatornogo-vplyvu/proekt-postanovi-kabinetu-ministriv-ukraini-pro-provedennja-pererahunku-rozmiru-plati-za-poslugi-z-utrimannja-budinkiv-i-sporud-ta-pribudinkovih-teritorij-u-razi-ih-nenadannja-abo-nadannja-ne-v-povnomu-obsjazi/

Станом на 01.01.2014р Кабінет міністрів України своїм рішенням від 11.12.2013р вже затвердив Постанову №970 «Про затвердження Порядку проведення перерахунку розміру плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі» http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/970-2013-п .

Отже у споживача (мешканця багатоквартирного будинку) з'явився механізм реалізації свого права на перерахунок квартплати з-за ненадання/неякісного надання послуги утримання житла.

З метою пілотного первинного моніторингу виконання постачальниками послуг УБСПТ були направлені відповідні депутатські запити на 7-м підприємств різних форм

власності, що стосуються виконання умов тристороннього договору, форма якого затверджена Миколаївською міськрадою № 13/63 від 04.07.07 http://ngik.gorsovet.mk.ua/ru/showdoc/?doc=6050). Запит у Додатку 1.

Моніторинг здійснювався в 2 етапи :

І Етап.

Аналіз загальної інформації щодо виконання обов'язків виконавця послуг УБСПТ, обумовлених пунктом угоди 2.6 «Виконавець зобов'язаний»:

- Прийняти на баланс майно згідно з актом приймання-передачі.
- Забезпечити збереження переданого йому на баланс майна, а після завершення терміну дії Договору або після його розірвання в установленому законодавством порядку повернути його Власнику протягом 10 днів в стані, зазначеному в акті приймання – передачі, з урахуванням амортизаційного зносу.
- Відшкодувати Власнику вартість пошкодженого, зруйнованого чи знищеного з вини Виконавця майна, переданого йому на баланс відповідно до акта приймання – передачі.
- Забезпечити якісне утримання житлових будинків і прибудинкових територій відповідно до вимог законодавства, нормативних документів та умов Договору.
- Своєчасно вживати заходів щодо уникнення та ліквідації аварійних ситуацій, пов'язаних з технічним станом житлових будинків та їх інженерним обладнанням.
- Забезпечити цілодобове аварійне обслуговування житлового фонду.
- Відшкодовувати збитки, завдані майну, житловому приміщенню, та шкоду, заподіяну життю чи здоров'ю мешканців будинків внаслідок наявності недоліків у наданні послуг, у розмірі й порядку, визначеному чинним законодавством України.
- Надавати Замовнику необхідну інформацію, безпосередньо пов'язану з питаннями утримання житлових будинків і прибудинкових територій, передбачену чинним законодавством.
- Забезпечити прибуткову діяльність підприємства, ефективне використання і збереження переданого йому комунального майна.
- Забезпечувати додержання прав працівників, гарантованих трудовим законодавством та законодавством про охорону праці.
- Вести бухгалтерську, статистичну та іншу, передбачену законодавством, звітність.
- Забезпечити умови для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів відповідно до встановлених стандартів, нормативів та правил.
- Забезпечити належні експлуатацію та утримання майна, що перебуває у нього на балансі.

- Укладати з власниками квартир, квартиронаймачами, орендарями та іншими співвласниками будинків договори на надання послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій згідно з типовим договором.
- Забезпечувати вчасне та відповідної якості надання житлово-комунальних послуг згідно з чинним законодавством та умовами Договору.
- Здійснювати контроль за технічним станом інженерного обладнання будинків, квартир, приміщень.
- Своєчасно проводити підготовку житлового будинку і його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період.
- Розглядати у визначений законодавством строк претензії та скарги споживачів і проводити відповідні перерахунки розміру плати за житлово-комунальні послуги в разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості.
- Утримувати в належному технічному стані, здійснювати технічне обслуговування та ремонт внутрішньобудинкових мереж, вживати заходів щодо ліквідації аварійних ситуацій, усунення порушень якості послуг у терміни, встановлені договором або законодавством.
- Сплачувати споживачу компенсацію за перевищення встановлених термінів проведення аварійно-відновлювальних робіт у розмірі, визначеному законодавством.
- Вести облік вимог (претензій) споживачів у зв'язку з порушенням порядку надання житлово-комунальних послуг, зміною їх споживчих властивостей та перевищенням термінів проведення аварійно-відновлювальних робіт.
- Своєчасно за власний рахунок проводити роботи з усунення виявлених недоліків, пов'язаних з отриманням житлово-комунальних послуг, що виникли з його вини.
- Звітувати перед Власником та Замовником про свою діяльність щодо виконання Договору в строк до _____ шляхом _____.
- Вимагати беззастережного виконання умов Договору, стандартів, нормативів, норм і правил від виконавців послуг.
- Вимагати своєчасної та в повному обсязі оплати наданих житлово-комунальних послуг від споживачів.
- Здійснювати огляд основних конструктивних елементів, огороджуючих конструкцій будинків і споруд, інженерних мереж, об'єктів благоустрою, розташованих на прибудинкових територіях (зовнішніх та внутрішньобудинкових систем, під'їзних шляхів і тротуарів), і складати відповідні акти.
- При вчиненні фактичних і юридичних дій, пов'язаних з утриманням майна, повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочини, про те, що він не є власником майна.
- При передачі в оренду Власником нежитлових приміщень Виконавець зобов'язаний:
  - забезпечувати представнику Власника доступ в нежитлові приміщення;

- на запит Власника надавати довідки щодо технічної характеристики приміщень, їх призначення та балансової вартості;
- укладати договори з Орендарем на відшкодування експлуатаційних витрат;
- брати участь в обстеженні нежитлових приміщень, результати яких відображатимуться в акті обстеження;
- надавати інформацію Власнику про наявність вільних нежитлових приміщень.

II Етап.

Аналіз інформації про фактичне надання послуг по будинку комунальної власності м. Миколаєва (на прикладі 16 будинків, що обслуговують відповідні 7 підприємств), обумовлених пунктом угоди 2.6 «Виконавець зобов'язаний»:

- Вести щомісячно побудинковий облік надходжень та витрат підприємств згідно зі складовими тарифу.
- Вести облік виконання робіт з обслуговування та ремонту житлового фонду і при будинкових територій, а також фінансову та бухгалтерську документацію.
- Щомісячно інформувати власників та квартиронаймачів через єдині рахунки – оповіщення міського інформаційно-обчислювального центру про заборгованість, нарахування, розміри недоданих послуг, перерахунки, зміни у тарифах, нормах.

Запити отримали 7 з 17 підприємств, що обслуговують житловий фонд комунальної власності м. Миколаєва, по наданню загальної інформацію та інформації про фактичне надання послуг по будинку :

Таблиця 1

Назва ЖКП	Загальна площа обслуговування, тис,кв.м.	Адреси будинків, по яких направлений запит інформації щодо фактичних витрат
КЖЕП-24	229,37	просп. Корабелів б 18, вул. Айвазовського б 11-Б
ЖКП ММР «Південь»	1533,32	вул. Чайковського, б 27, 30А
КЖЕП «Зоря»	184,9	вул. 28 Армії б 14,15, вул.. Космонавтів б 64, 60,62
КП «ДЄЗ «Океан»	324,78	вул. Глинки, б 3
ТОВ «Центральний-1»	580,4	просп. Леніна б 184, вул. Колодязна, б 13
ТОВ ЖЕК«Соляні»	396,65	вул. Архітектора Старова б 4Б, Проспект Героїв Сталінграду б 17
ЖКП «Бриз»	1253,0	вул. Крилова, б 54; вул Лазурна б 16 Б

Копії відповідей підприємств в Додатку 2.

II. Звіт за результатами 1 етапу моніторингу «Аналіз загальної інформації щодо виконання обов'язків виконавця послуг УБСПТ

II.I. Правове забезпечення надання послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій.

Першим пунктом моніторингу якості муніципальної послуги є експертиза правового забезпечення надання послуг УБСПТ.

Правове забезпечення статусу виконавців зумовлює стаття 27 ЗУ Про ЖКП:

«Укладання договорів на надання житлово-комунальних послуг згідно з установленим переліком для об'єктів державної або комунальної власності здійснюється за результатами конкурсу».

Рішенням виконкому міської ради № 771 від 2006-04-21 «Про житлово-комунальні послуги, які виборюються на конкурсних засадах, та впровадження відбору суб'єктів господарювання по їх виконанню» визначений перелік житлово-комунальних послуг, які виборюються на конкурсних засадах http://ngik.gorsovet.mk.ua/ru/showdoc/?doc=4285 :

- з управління будинком, спорудою або групою будинків;
- з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій;
- з ремонту приміщень, будинків, споруд (заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій тощо);
- з постачання питної води та водовідведення.

Отже за результатами відповідного конкурсу з переможцями повинні укладатись договори на надання послуг УБСПТ, форма такого тристороннього договору затверджена відповідним рішенням миколаївської міськради № 13/63 від 2007-07-04.

Тристоронні договори між підприємствами та виконавчими органами міської влади підписані у ЖКП ММР «Південь», КЖЕП «Зоря», ТОВ «Центральний-1», ТОВ ЖЕК«Соляні», ЖКП «Бриз».

Два з семи опитаних підприємств (КЖЕП - 24, ДЕЗ Океан) взагалі не підписували тристоронньої угоди з департаментом ЖКГ і управлінням з використання та розвитку комунальної власності, що є прямим порушенням вимог ЗУ Про ЖКП, який встановлює обов'язковість договірних відносин в сфері ЖКП, а також вимоги конкурсного відбору постачальників послуг. Отже правові підстави надання послуг УБСПТ цими підприємствами, а також прийняття на баланс комунального майна є сумнівними.

Більш того конкурс по визначенню постачальника послуг УБСПТ на території обслуговування ДЕЗ «Океан» взагалі не проводився з 2007р., що е прямим порушенням Постанови КМУ № 631 та рішення Миколаївського МВК №771 від 21.04.2006р.

Тому, КЖЕП – 24, ДЕЗ «Океан» на надали повну інформацію щодо виконання умов істотних умов тристороннього договору, бо такого договору не існує.

II.2. Відповідність діючому законодавству та динаміка укладання договору з власниками квартир, квартиронаймачами, орендарями та іншими співвласниками будинків договори на надання послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій

Форма договору з мешканцем (примірник договору отриманий від КЖЕП «Зоря») не відповідає повністю істотними умовам типового договору, затвердженим постановою КМУ №529.

До істотних умов договору з споживачем не увійшли пункти типового договору, які забезпечують право контролю споживача кількості та якості наданих послуг УБСПТ, а саме:

- одержання інформації про норми споживання, режим надання послуг, їх споживчі властивості тощо,
- зменшення розміру плати за перевищення строків проведення ремонтно-профілактичних робіт та отримання компенсації за перевищення встановлених строків проведення аварійно-відбудовних робіт у розмірі, встановленому законодавством,
- обов'язки виконавця своєчасно проводити підготовку житлового будинку (гуртожитку) та його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період.

Договір також не містить невід'ємного додатку - копії рішення Миколаївського міськвиконкому, що затверджує структуру, періодичність та строки надання послуги УБСПТ, тому що такого рішення Миколаївський міськвиконком і досі не затвердив.

Стан укладення договорів відображений в Таблиці 2.

Таблиця 2

№	Назва підприємства	Тристороння угода	% укладених договорів зі споживачами
1	ЖКП ММР «Південь»	+	≈11
2	КЖЕП «Зоря»	+	відсутня інформація
3	КЖЕП - 24	-	93
4	ДЕЗ Океан	-	98

5	ТОВ «Центральний-1»	+	≈83
6	ТОВ ЖЕК«Соляні»	+	95,5
7	ЖКП «Бриз»	+	84,2

Як бачимо, дисципліна укладання договорів зі споживачами досить висока в 5 з 7 опитаних підприємств. Викликає занепокоєння ЖКП «Південь», де відсоток укладених договорів зі споживачем вкрай низький.

Укладений договір про надання послуг УБСПТ- підстава для споживача при висунені вимоги підприємству про перерахунок розміру квартплати у зв'язку з ненаданням/неякісним наданням послуги УБСПТ.

II.3. Динаміка прибутковості підприємства (станом на 01.01.2012 та 01.01.2013),

За результатами відповідей підприємств динаміка прибутковості відображена в Таблиці 3.

Таблиця 3

№№	Назва підприємства	Загальна площа обслуговування, тис,кв.м.	Чистий (+)прибуток/ (-)збиток станом на 01.01.2012, тис. грн	Чистий (+)прибуток/ (-)збиток станом на 01.01.2013, тис. грн	Примітка
1	ЖКП ММР «Південь»	1533,32	відсутня інформація	-417	Чистий (+)прибуток/ (-)збиток станом за 9 місяців 2013р (- 440 тис. грн.)
2	КЖЕП «Зоря»	229,37	відсутня інформація	-227,3	Чистий (+)прибуток/ (-)збиток станом за 9 місяців 2013р (- 64,4 тис. грн.)
3	КЖЕП 24	184,9	відсутня інформація	відсутня інформація	
4	ДЕЗ Океан	324,78	-55,5	-54,7	
5	ТОВ «Центральний-1»	580,4	-72,0	-68,0	
6	ТОВ ЖЕК«Соляні»	396,65	16,3	1,6	
7	ЖКП «Бриз».	1253,0	відсутня інформація	930,0	Включає недоотриману квартплату

Коментар.

Два підприємства (ТОВ ЖЕК«Соляні» та ЖКП «Бриз») з семи показали прибуткову діяльність (з тенденцією зменшення чистого прибутку). Хоча при нульовій рентабельності прибуток може розцінюватись як нарахована та не отримана плата за послуги УБСПТ.

Якщо порівняти прибутковість підприємства у співвідношенні до загальної площі обслуговування, то викликає сумнів ефективність фінансового менеджменту ЖКП ММР

«Південь», у якого збиток на одиницю площі, що обслуговується найвищий серед всіх опитаних підприємств і складає (- 0,27 грн/кВ.м(2012р), -0,29грн/кВ.м за 9 місяців 2013), тобто має тенденцію до збільшення. У порівнянні: у ТОВ Центральний -1» ці показники відповідно -0,12 та -0,11 грн/кВ.м , тобто з тенденцією зменшення.

II.4. Стан роботи по позовами про стягнення на майно осіб, які відмовляються сплачувати рахунки за споживання житлово-комунальних послуг

Таблиця 4

№	Назва підприємства	Загальна заборгованість (тис. грн.) мешканців Станом на 01.01.2012/01.01.2013	Стан позивної роботи (виконавча служба, суд) у 2012р, 2013р			Примітка
			Подано позивів, кількість/ сума, грн	Стягнено заборгованості кількість/ сума, грн	Відмовлено виконавчою службою/судом кількість/ сума, грн	
1	ЖКП ММР «Південь»	4790,94/5207,32	39/111,417	37/54,49	1/5,36	Інформація за 9 міс. 2013
2	КЖЕП «Зоря»	595,4/501	Позивна робота не ведеться			Заборгованість в межах 2 місячного нарахування (середнього)
3	КЖЕП- 24,	587,83/614,61	232/221,32	106/85,437		Інформація за 2012
4	ДЕЗ Океан	895,3/952,4	Позивна робота не ведеться			
5	ТОВ «Центральний-1»	2414,06/2635,69	61	Інформація відсутня		Інформація за 2012
6	ТОВ ЖЕК«Солянi»	1441,69/1592,93	124/355,04	Інформація відсутня	121/422,173	Інформація за 9 міс. 2013
7	ЖКП «Бриз»	1158,22/3989,28	Позивна робота не ведеться			

Коментар

Середня заборгованість населення за спожиті послуги УБСПТ в межах 1-2 місячного нарахування (дані за 2012рік), окрім ТОВ «Центральний», де заборгованість складає у середньому розмір 3-місячного нарахування.

Позовну роботу ЖКП виконують в межах необхідності та виходячи з фінансових можливостей підприємств.

II.5. Дати, розміри та динаміка перерахунків плати за житлово-комунальні послуги в разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості. (у %- співвідношенні до кількості кв. метрів житлової площі, що обслуговує підприємство).

Тільки одне підприємство виконує даний пункт угоди - ЖКП «Бриз». У відповіді дане підприємство помісячно вказало суму перерахувань за ненадання або ненадання в повному обсязі послуг УБСПТ. Найбільше перерахування відбулось в лютому 2012р і склало 55,65 тис. грн (3,14%) місячного нарахування. Причини перерахунку – ненадання послуг по прибиранню прибудинкової території, вивозу сміття, ліфтам. Підстава для перерахунку - заяви мешканців.

II. 6. Динаміка аварійних ситуацій за означений період, пов'язаних з технічним станом житлових будинків та їх інженерним обладнанням. Стан, дисципліна розгляду та динаміка надходжень претензії та скарг споживачів, окремо інформація про повторні скарги.

Робота ЖКП щодо реєстрації та розгляду скарг, заявок громадян щодо аварійних ситуацій, реєстрації та розгляду звернень відображена в таблиці 5

Таблиця 5

№№	Назва підприємства	Аварійні ситуації (скарги, заявки, зареєстровані підприємством та аварійною службою)	Звернення громадян	Повторні заявки
1	ЖКП ММР «Південь»	4507	980	Інформація не надана
2	КЖЕП «Зоря»	Кількісна інформація не надана. Є коментар *«Більшість аварійних ситуацій припадає на будинки з великим строком експлуатації, в цих будинках більша зношеність мереж та інженерного обладнання»*		
3	КЖЕП 24	Кількісна інформація не надана. Є коментар *«динаміка аварійних ситуацій , пов'язаних з технічним станом житлових будинків стабільна та має тенденцію до спаду»*		
4	ДЕЗ Океан			
5	ТОВ «Центральний-1»	Кількісна інформація не надана. Є коментар *«динаміка аварійних ситуацій , пов'язаних з технічним станом житлових будинків не досліджувалась»*		
6	ТОВ ЖЕК«Соляні»	Інформація не надана		
7	ЖКП «Бриз».	8261	145	6

II.7. Загальна сума інших платежів у 2012р (податки та збори, що сплачує підприємство (не враховуючи ПДВ, ЄСВ, ПДФО), банківське обслуговування, тощо).

Таблиця 6

№№	Назва підприємства	Загальна площа обслуговування, тис,кв.м.	Банк тис,грн	Податок на землю Тис,грн	Екологічний податок	Збір за використання водних ресурсів	Податок на прибуток	Разом	Примітка
1	ЖКП ММР «Південь»	1533,32	489,662	300,9	1,519	0,213	225,3	527,9	
2	КЖЕП «Зоря»	229,37	Інформацію не надано						
3	КЖЕП 24	184,9	67,3	33,2		0,03		100,5	
4	ДЕЗ Океан	324,78	180,5					180,5	Надані дані тільки про вартість

									банківського обслуговування
5	ТОВ «Центральний-1»	580,4						320,2	Надана загальна сума без розшифровки
6	ТОВ ЖЕК«Соляні»	396,65						106,4	
7	ЖКП «Бриз».	1253,0	352,9	47,3			9,3	409,5	

Коментар.

Аналізуючи розмір адміністративних витрат підприємств, які надали відповідну інформацію, виникає питання в обґрунтованості деяких з них. Вартість банківського обслуговування повністю залежить від якості фінансового менеджменту підприємства, і зниження її може стати додатковим джерелом обігових коштів.

Для порівняння взятий показник – співвідношення вартості банківського обслуговування до загальної площі обслуговування (як єдиної незмінної величини).

Найвищий показник вартості банківського обслуговування – у ДЕЗ Океан (0,55грн/кв.м), найнижчий – у ЖКП «Бриз» 0,28грн/кв.м.

Рекомендація підприємствам – переглянути відносини підприємств з комерційними банками, які їх обслуговують, оцінити якість та вартість комерційних банківських пропозицій.

III. Звіт за результатами II етапу моніторингу «Аналіз інформації про фактичне надання послуг по будинку комунальної власності м. Миколаєва

III.1. Стан та дисципліна щомісячного побудинкового обліку надходжень та витрат підприємств згідно зі складовими тарифу

Всі підприємства, до яких надійшов депутатський запит, надали наступну інформацію:

- фактичний облік витрат на обслуговування будинку не ведеться, оскільки не затверджений побудинковий тариф,

- побудинковий облік надходжень всі підприємства ведуть дисципліновано не зважаючи на відсутність побудинкового тарифу.

Та саме облік фактичних витрат на утримання будинку разом з актом - претензією від споживача є підставою для здійснення перерахунку за ненадання/ неякісне надання послуг УБСПТ.

Однак є виключення. Підприємство ЖКП «Бриз» єдине надало інформацію про фактичні сукупні витрати по будинках у 2012р, які склали відповідно:

Адреса	Тариф з ПДВ (затверджений)		Тариф з ПДВ на послуги (фактичний)	
	вище 1 поверху (без диспетчеризації ліфтів)	1 поверх	Вище 1 поверху	1 поверх
вул. Крилова, б. 54	1.74	1.28	1.644	1,212
вул Лазурна б.16 Б	1.76	1.32	1.344	1,176

Коментар.

Особливої уваги заслуговує процес тарифоутворення на послуги УБСПТ та його законодавче підґрунтя як рівня державного так і рівня місцевого самоврядування м. Миколаєва. Розглянемо цей процес детальніше.

1. Законодавча норма ведення побудинкового обліку була закріплена постановою КМУ №560 від 12.07.2005р. На даний час побудинковий тариф регулюється Постановою КМУ №869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги» від 01.06.2011р. Це вже третя постанова, що обумовлює розрахунок побудинкового тарифу та як слідство - запровадження побудинкового обліку доходів та витрат підприємства.

Згідно Постанови КМУ №869:

Тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі - тариф на послуги) - вартість надання таких послуг, розрахована на основі економічно обґрунтованих планованих (нормативних) витрат з урахуванням планового прибутку та податку на додану вартість.

Тариф на послуги розраховується окремо за кожним будинком залежно від запланованих кількісних показників послуг, що фактично повинні надаватися для забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій з урахуванням переліку послуг згідно з додатком до цього Порядку.

З власниками (наймачами) квартир (житлових приміщень у гуртожитку) та власниками, орендарями нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку) укладається договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі - договір про надання послуг).

Послуги надаються з урахуванням встановленого рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та строків надання послуг. Копія такого рішення є невід'ємною частиною договору про надання послуг.

Органи місцевого самоврядування в межах своїх повноважень повинні встановити ціни/тарифи на житлово-комунальні послуги відповідно до Закону України «Про ЖКП».

Обов'язок розрахунку тарифу на УБСПТ належить суб'єкту господарювання, який надає або має намір надавати відповідні послуги.

Отже саме підприємство згідно діючому законодавству національного рівня та істотних умов тристоронньої угоди повинно розрахувати побудинковий тариф та подати його на затвердження до органу місцевого самоврядування. Профільний виконавчий орган місцевого самоврядування (департамент ЖКГ миколаївської міської ради) повинен розробити відповідний проект рішення та подати його в установленому порядку на розгляд миколаївського міськвиконкому для подальшого затвердження. Саме в обов'язки та права виконкому Миколаївської міської ради входить законодавче (на місцевому рівні) закріплення розміру тарифу, а також його структури, періодичності та строків надання послуг.

2. Розрахунок тарифу на послуги з УБСПТ – (*вартості надання таких послуг - Постанова 869*) відбувається згідно з відповідними Наказом №59 від 04.08.97 Держкомітету України з питань ЖКГ «Рекомендовані норми часу та норми обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житлового фонду» і призначений для розрахунку норм часу і чисельності та **раціонального** завантаження працівників, які зайняті технічною експлуатацією і поточним ремонтом житлового фонду, виконанням робіт по санітарному утриманню домоволодінь.

3. Підприємства ЖКГ періодично (з 2009р) розраховували побудинковий тариф та подавали його до узгодження в управління житлового господарства департаменту ЖКГ. Останній розрахунок побудинкового тарифу відбувся в березні 2013р. Однак з аналізу складових тарифу визиває сумнів достовірність та обґрунтованість розрахунку складових (дивись малюнок 1):

- Наказом №59 регламентовані роботи по ТО і ПР будинку, як спільної норми обслуговування на одного працівника виробничого персоналу підприємства. Є також розподіл по питомій вазі завантаженості працівника відповідними роботами (≈75%завантаженості складають роботи по плановому поточному ремонту). В розрахунку станом на 03.2013 явно завищена складова по ТО будинку.
- Вартість послуги технічного обслуговування (колонка 2) не дорівнює сумі відповідних складових послуги - ТО систем водопостачання, ТО систем водовідведення, ТО систем тепло забезпечення ТО інших систем (сума колонок 1.1-1.4).
- Вартість послуги поточного ремонту (колонка1) не дорівнює сумі відповідних складових послуги (ПР систем водопостачання, ПР систем водовідведення, ПР систем тепло забезпечення, ПР конструктивних елементів (сума колонок 1.1-1.4)

Малюнок 1

Побудинковий тариф

ТОВ "Соляні"

Назва книги: тариф за мінімальним переліком Дата формування: 14.03.2013

Адреса	тариф	1 ПР констр. ел-в, внутрішньобудинкових с-м, тех.пристроїв будинків та ел-в зовнішнього упорядження	1.1 у тому числі Витрати на поточний ремонт систем водопостачання	1.2 у тому числі Витрати на поточний ремонт систем водовідведення	1.3 у тому числі Витрати на поточний ремонт систем теплопостачання	1.4 у тому числі Витрати на поточний ремонт конструктивних елементів	2 ТО внутрішньобудинкових систем водо-,теплопостачання, водовідведення, зливової каналізації, ін.мереж	2.1 у тому числі технічне обслуговування системи водопостачання	2.2 у тому числі технічне обслуговування системи водовідведення	2.3 у тому числі технічне обслуговування системи теплопостачання	2.4 у тому числі технічне обслуговування інших систем	3 Прибирання прибудинкової території	4 Технічне обслуговування ліфтів	5 Обслуговування систем диспетчеризації	6 Обслуговування димовентиляційних каналів	7 Освітлення місць заг.користування, підвальних приміщень та підкачування води	8 Енергопостачання для ліфтів
вул. Архітектора Старова, д. 10	2,5077	1,0282	0,0822	0,0822	0,0570	0,3840	0,4469	0,0666	0,0666	0,0355	0,1652	0,4705	0,3600	0,0000	0,0110	0,0992	0,0919
вул. Архітектора Старова, д. 10Г	2,2126	0,8810	0,0708	0,0708	0,0326	0,3516	0,3948	0,0599	0,0599	0,0113	0,1608	0,3853	0,3600	0,0000	0,0102	0,1037	0,0776
вул. Архітектора Старова, д. 2А	2,0567	1,0673	0,0727	0,0727	0,0606	0,4465	0,3764	0,0486	0,0486	0,0342	0,1615	0,4955	0,0000	0,0000	0,0076	0,1099	0,0000
вул. Архітектора Старова, д. 2Б	2,3888	1,1492	0,1039	0,1039	0,0647	0,4648	0,4973	0,0875	0,0875	0,0386	0,1699	0,5592	0,0000	0,0000	0,0146	0,1685	0,0000
вул. Архітектора Старова, д. 2В	2,6561	1,3258	0,1006	0,1006	0,0778	0,6006	0,4381	0,0698	0,0698	0,0419	0,1667	0,7723	0,0000	0,0000	0,0246	0,0953	0,0000
вул. Архітектора Старова, д. 3	2,5055	1,0740	0,0900	0,0900	0,0623	0,4576	0,4336	0,0703	0,0703	0,0360	0,1660	0,8557	0,0000	0,0000	0,0118	0,1304	0,0000
вул. Архітектора Старова, д. 4	2,4699	1,0381	0,0787	0,0787	0,0571	0,3928	0,4300	0,0614	0,0614	0,0348	0,1640	0,4582	0,3600	0,0000	0,0102	0,1040	0,0694
вул. Архітектора Старова, д. 4Б	2,5080	1,0541	0,0832	0,0832	0,0580	0,3983	0,4465	0,0666	0,0666	0,0355	0,1652	0,4516	0,3600	0,0000	0,0109	0,1115	0,0734

Всі підприємства у своїх відповідях наголосили, що тариф, за яким вони працюють економічно необґрунтований, бо в ньому закладена мінімальна заробітна плата 2009 р – 630грн.

Однак викликає сумнів обґрунтованості методики нарахування тарифу. Наприклад.

Нижче представлений механізм розрахунку побудинкового тарифу, який профільні управління департаменту ЖКГ надали у 2011р. (Малюнки 2,3,4 (витяг))

Якщо уважно проаналізувати формулу за якою розраховується розмір заробітної плати працівника виробничого персоналу, то в ній бачимо,

1. На одну норму обслуговування закладається мінімальна зарплата (середньорічна) хоча Постановою 869 передбачається застосування механізму корегування тарифу:.

Механізм коригування тарифів на послуги запроваджується у разі, коли протягом строку дії таких тарифів змінюються ставки податків і зборів (обов'язкових

платежів), рівень заробітної плати у виконавця відповідно до законодавства, Генеральної та галузевої угод, ціни (тарифи) на паливно-енергетичні та матеріальні ресурси.

Коригуванню підлягають лише складові витрат, за якими відбулися цінові зміни у бік збільшення (зменшення), що сприятиме забезпеченню економічної обґрунтованості та прозорості запровадження механізму коригування тарифів на послуги.

2. В методиці передбачено загальне застосування коефіцієнту к2 (співвідношення мінімальної тарифної ставки робітника 1 розряду по підгалузям та видам робіт) галузевої угоди. Хоча даний коефіцієнт застосовується вибірково (наприклад: роботи по поточному ремонту, двірник, що зайнятий прибиранням службових приміщень, прибиранням сходових кліток у житлових будинках, прибиральник сміттєпроводів)
3. Міжрозрядний коефіцієнт к3 (наприклад: для IV розряду к3=1,35) повинен застосовуватись у співвідношенні до мінімальної тарифної ставки робітника I розряду. В представленій методиці коефіцієнт к3 застосовується з підвищенням на к2.
4. Не приведений також розмір коефіцієнту к5 - процент премії.

У підсумку іде явне завищення витрат на оплату праці робітників виробничої галузі

5. Накладні витрати підприємства зг. Постанови 869 повинні розраховуватись у % співвідношенні до фонду заробітної плати виробничого персоналу, а у представленій методиці база розрахунку накладних витрат це фонд оплати праці виробничого персоналу + відрахування на соціальне страхування (єдиний соціальний внесок до Пенсійного фонду до листопада 2013, та до Міндоходів з листопада 2013р). Тобто накладні (адміністративні та загальновиробничі) витрати підприємств завищені на щонайменше на 36,77%.
   (Малюнок 4)

Малюнок 2

СОГЛАСОВАНО
Начальник жилищного
управления департамента ЖКГ
_____ Палько А.Н.
"____" _____2011 г.

СОГЛАСОВАНО
Начальник отдела цен
и ценовой политики управления
экономики и инвестиций
_____ Болычевская Е.С.
"____" _____2011 г

Методика расчета подомового тарифа, согласно постановления КМУ от 20.05.2009г №529

1. Уборка лестничных клеток (Лк), грн./кв.м

Лк = (Длк+Млк*(Sл.к./Нлк))/ Sкв +Длк/ Sкв *Кн

где Длк = (Sл.к./Нлк)*((мин.з.*к1*к2)+(мин.з.*к1*к2*к5)+((мин.з.*к1*к2)+(мин.з.*к1*к2*к5))*Кф))

Длк — Затраты на заработную плату дворника по уборке лестничных клеток (в месяц), грн.

Sл.к. — Площадь лестничных клеток, кв.м

Нлк — Норма обслуживания на 1 дворника, кв.м

мин.з. — Размер минимальной заработной платы, грн.

к1 — =1,2 Коэффициент повышения размера минимальной заработной платы (Отраслевое соглашение)

к2 — =1,2 Коэффициент соотношения минимальной тарифной ставки рабочего 1 разряда по подотраслями и видам работ к установленной соглашением минимальной тарифной ставки рабочего 1 разряда

к5 — Процент премии, %

Кф — Процент начисления на заработную плату (в зависимости от системы налогообложения), %

Млк — Расход на спецодежду и материалы из расчета на месяц (без учета НДС), грн:

Наименование	Стоимость/грн	Кол-во	Итого затраты грн	Итого затраты грн/месяц
Халат	40,00	1 шт	40,00	3,33
Рукавицы	3,30	12 пар	39,60	3,30
Мыло хоз.	6,45	4,8 кг	30,96	2,58
Ведро	15,00	2 шт	30,00	2,50
Веник	10,00	18 шт	180,00	15,00

Sкв. — Площадь общая квартир, кв.м

Кн — Коэффициент процента накладных затрат по предприятию на 1кв.м (см. в п.18)

Малюнок 3

2. Уборка придомовой территории (Тд), грн./кв.м

Тд = (Дтд +Мпр.тер.*(Sпр.тер.-Sпр.ар.тер.)/Нтд))/(Sкв+Sнп)+Дтд/(Sкв+Sнп)*Кн

где Дтд = (Sпр.тер.-Sпр.ар.тер.)/Нтд*((мин.з.*к1*к2)+(мин.з.*к1*к2*к5)+((мин.з.*к1*к2)+ +(мин.з.*к1*к2*к5))*Кф))

Дтд — Затраты на заработную плату дворника по уборке придомовой территории (в месяц), грн.

Sпр.тер. — Площадь, приведенная убираемой придомовой территории, кв.м

Нтд — Норма обслуживания на 1 дворника, кв.м

мин.з. — Размер минимальной заработной платы, грн

к1 — =1,2 Коэффициент повышения размера минимальной заработной платы (Отраслевое соглашение)

к2 — =1,2 Коэффициент соотношения минимальной тарифной ставки рабочего 1 разряда по подотраслями и видам работ к установленной соглашением минимальной тарифной ставки рабочего 1 разряда

к5 — Процент премии, %

Кф — Процент начисления на заработную плату (в зависимости от системы налогообложения),%

Мпр.тер. — Расход на спецодежду и материалы из расчета намесяц (без учета НДС), грн.

Наименование	Стоимость/грн	Кол-во	Итого затраты грн/год	Итого затраты грн/месяц
Халат	40,00	1 шт	40,00	3,33
Рукавицы	3,30	12 пар	39,60	3,30
Мыло хоз.	6,45	4,8 кг	30,96	2,58
Ведро	15,00	1 шт	15,00	1,25
Метла	10,00	72 шт	720,00	60,00
Жилет сигнальный	35,00	1 шт	35,00	2,92
Грабли	20,83	1 шт	20,83	1,74
Лопата	37,50	1 шт	38,50	3,21

Sкв. — Площадь общая квартир, кв.м

Sнп — Площадь не жилых помещений, за которыми не закреплена придомовая территория, кв.м

Кн — Коэффициент процента накладных затрат по предприятию на 1кв.м (см. в п.18)

Sпр.ар.тер — Площадь придомовой территории, закрепленной за нежилыми помещениями, кв.м

3. Вывоз ТБО (Втбо), грн./кв.м

Втбо = (Кж * Но* Т) / Sкв

Кж — Количество физических лиц, зарегистрированных по данному адресу, чел.

Но — Норма вывоза ТБО на одну особу из расчета на месяц, куб.м

Т — Тариф на вывоз 1 куб.м ТБО, грн./куб.м

Sкв — Площадь общая квартир, кв.м

Малюнок 4

18. Расчет коэффициента (процента) накладных затрат по предприятию на 1 кв.м (Кн)

Кн = ((Ноп+Надм)/(Длк/Sкв+Дтл/(Sкв+Sнп)+(Гс+Сс+Др+Пл+Ст+Кр+Шт+Ма+Ка+Дрт+Эл)/(Sкв+Sар))

Ки	—	Коэффициент накладных затрат предприятия на 1 кв.м
Ноп	—	Сумма общепроизводственных затрат предприятия на 1 кв.м, грн/кв.м
Надм	—	Сумма административных затрат предприятия на 1 кв.м, грн/кв.м
Длк	—	Затраты на заработную плату дворника по уборке лестничных клеток (в месяц), грн.
Дтд	—	Затраты на заработную плату дворника по уборке придомовой территории (в месяц)), грн.
Гс	—	Затраты на заработную плату газоэлектросварщика, включая отчисления в ПФ и соцстрахи), грн.
Сс	—	Затраты на заработную плату слесаря-сантехника, включая отчисления в ПФ и соцстрахи), грн.
Др	—	Затраты на заработную плату других специальностей (Наказ №59), включая отчисления в ПФ и соцстрахи (внутридомовое обслуживание)), грн.
Пл	—	Затраты на заработную плату плотника, включая отчисления в ПФ и соцстрахи), грн.
Ст	—	Затраты на заработную плату столяра, включая отчисления в ПФ и соцстрахи), грн.
Кр	—	Затраты на заработную плату кровельщика, включая отчисления в ПФ и соцстрахи), грн.
Шт	—	Затраты на заработную плату штукатура, включая отчисления в ПФ и соцстрахи), грн.
Ма	—	Затраты на заработную плату маляра, включая отчисления в ПФ и соцстрахи), грн.
Ка	—	Затраты на заработную плату каменщика, включая отчисления в ПФ и соцстрахи), грн.
Дрт	—	Затраты на заработную плату других специальностей (Наказ №59), включая отчисления в ПФ и соцстрахи (текущий ремонт)), грн.
Эл	—	Затраты на заработную плату электромонтера, включая отчисления в ПФ и соцстрахи (в месяц), грн.
Sкв	—	Площадь общая квартир, кв.м
Sар	—	Площадь арендуемых помещений, кв.м

Тобто, в тарифі, за яким працюють зараз підприємства дійсно закладені мінімальна заробітна плата 2009р, але окрім неї ще завищені додаткові витрати та норми обслуговування та як слідство - завищені накладні витрати.

Отже тариф розрахований не у відповідності до норм обслуговування для виробничого персоналу (Наказ ДКУ з питань ЖКГ №59 від 04.08.97), генеральної та місцевої галузевої угоди, а, скоріше, у відповідності до нормативної чисельності працівників підприємства, а точніше – **штатної чисельності працівників.**

Профільний виконавчий орган місцевого самоврядування, (управління житлового господарства департаменту ЖКГ Миколаївської міської ради), в обов'язки якого входить згідно ЗУ про ЖКП (Стаття7):

- встановлення цін/тарифів на житлово-комунальні послуги відповідно до закону
- здійснення контролю за дотриманням законодавства щодо захисту прав споживачів у сфері житлово-комунальних послуг
- управління об'єктами у сфері житлово-комунальних послуг, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, забезпечення їх належного утримання та ефективної експлуатації

дуже дивно та вибірково виконує свої обов'язки.

Більш того, управління житлового господарства департаменту ЖКГ не сприяло введенню побудинкових тарифів, і тим самим унеможливило здійснення будь-яких дій для захисту прав споживача послуг УБСПТ.

Є міф, що по будинковий тариф-це різке подорожчання вартості послуг для споживача, що «політично» недоцільно.

Але, аналізуючи по перше методику нарахування діючого (2009р) тарифу (викладено вище), по друге, **рівень відшкодування затвердженими тарифами фактичної собівартості послуги з УБСПТ по базових підприємствах обласних центрів України станом на 1 січня 2013,** що розміщений на офіційному сайті Мінрегіону http://minregion.gov.ua/zhkh/ekspluataczija-zhitla/tarifi-na-poslugi-z-utrimannja-budinkiv-ta-pribudinkovoi-teritorii/ можна дійти висновку, що для різкого подорожчання квартплати у зв'язку з введенням побудинкового тарифу не має підстав. Політичні мотиви також не є підставою для бездіяльності: побудинкові тарифи введені майже у всіх містах України, незалежно від політичних уподобань.

Станом нам 01.11.2013р. побудинковий тариф на послуги УБСПТ у м. Миколаєві досі не затверджений. Замість нього рішенням №638 від 27.02.2009р. введений «тариф на будинок» (середньо звішена одиниця вартості утримання будинку, розрахована у відповідності до класу будинків). Тобто, на практиці вартість послуги УБСПТ по всіх будинках наприклад 3-4 класу по відповідному підприємству є однаковою, що не відображає реальної собівартості утримання кожного конкретного будинку.

Такий підхід приводить іноді до абсурдних ситуацій.

Наприклад.

Мешканці одноповерхової забудови (одноповерхові багатоквартирні будинки 6 класу - «жилкопи»), якої багато в центрі міста, сплачують в квартирній платі такі складові як «технічне обслуговування та поточний ремонт конструктивних елементів та внутрішньо

будинкових систем» (ТО і ПР). І питома вага цих складових в тарифі, наприклад, по ТОВ «Соборное-1» більше 36%.

Але в переважній більшості такі будинки не мають загально будинкових (внутрішніх та зовнішніх) конструктивних елементів та систем. У кожної квартири пряме підключення до міських мереж водопостачання, водовідведення, електро та газопостачання. Систем централізованого опалення також не має (індивідуальне опалення). Постає питання: за які такі послуги ТО і ПР сплачує мешканець такого жилкопу? Це вже навіть не плата за повітря, а плата за вакуум.

Отже з політикою тарифоутворення в сфері утримання житла станом на грудень 2013р в Миколаєві склалась ситуація яка добігає до «патової». Або, як казали в недалекому минулому, до «революційної ситуації: верхи не можуть - низи не хочуть».

А саме.

Змінами до Постанови КМУ 869 від 06.08.13р. була введена наступна стаття: надання висновку щодо розрахунків економічно обґрунтованих планованих витрат на надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, згідно якій:

Висновок щодо розрахунків економічно обґрунтованих планованих витрат, пов'язаних з наданням послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, надається Держцінінспекцією у порядку, затвердженому Мінекономрозвитку.

Дане Міністерство наказом № 967 14.08.2013. (зі змінами та доповненнями) «Про урегулювало питання надання висновків щодо розрахунків економічно обґрунтованих планованих витрат під час формування цін (тарифів) на товари, роботи і послуги, щодо яких запроваджено державне регулювання цін (тарифів)»

Згідно з якими:

1) пояснювальну записку щодо обґрунтування планованих витрат разом з економічним аналізом фактичних витрат з надання послуг із урахуванням техніко-економічних особливостей суб'єкта господарювання;

2) річний план надання послуг, складений на підставі фактичних та прогнозованих обсягів послуг з урахуванням укладених договорів та інших техніко-економічних факторів;

3) державні і галузеві нормативи (норми) витрат і втрат ресурсів, стандарти, технологічні регламенти та вимоги щодо надання послуг;

4) калькуляцію розрахунку планованих витрат, які включаються до тарифів на послуги, з розшифруванням за статтями витрат за формою згідно з додатками 1- 6 до цього Порядку;

5) копії договорів, укладених з організаціями, підприємствами та суб'єктами господарювання для забезпечення надання послуг;

6) копію установчого документа суб'єкта господарювання та копію наказу про облікову політику суб'єкта господарювання з визначенням бази розподілу понесених витрат;

7) копію рішення органу місцевого самоврядування щодо визначення суб'єкта господарювання виконавцем житлово-комунальних послуг на певній території.

Для отримання висновку щодо розрахунків економічно обґрунтованих планованих витрат на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій додатково подаються документи щодо технічної документації житлового будинку ".

Отже, зараз щоб бодай що не будь зробити з тарифом на послуги УБСПТ (дії з яким фактично заблоковані серпневими 2013р. змінами до Постанови КМУ №869), підприємство ЖКП повинно буде надати Держцінінспекції економічно обґрунтовану калькуляцію витрат по кожному будинку району обслуговування, економічний аналіз фактичних витрат з надання послуг (як раз та інформація запиту, яку підприємства і не надали, окрім ЖКП «Бриз»), а також документи яких може і не існує.

Сумнівна наявність технічних паспортів на всі будинки, що обслуговує підприємство житлового господарства, особливо на будинки довоєнної та/або дореволюційної (1917р) забудови. Хоча обов'язковість існування у підприємства техпаспорту на будинок обумовлена Правилами утримання будинку (Наказ ДКУ по ЖКГ № 76 від17.05.2005 «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій»).

III.2. Стан та дисципліна ведення обліку виконання робіт з обслуговування та ремонту житлового фонду і при будинкових територій, а також фінансову та бухгалтерську документацію.

Коментар.

Згідно Наказ № 76 виконавець послуг повинен виконувати наступні норми:

- Склад робіт з технічного обслуговування жилих будинків і терміни їх виконання відображаються в плані-графіку, що складається виконавцем послуг на тиждень, місяць і рік

- Перелік ремонтних робіт на кожен будинок, включений до річного плану поточного ремонту, розробляється виконавцем послуг або власником.

Крім того.

- Проведений поточний ремонт жилого будинку підлягає прийманню комісією у складі: представників власника будинку (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельного кооперативу, будинкового комітету тощо) та виконавця послуг.

Дисципліна складання відповідних плану та плану – графіку підприємствами відображена в Таблиці 7

Таблиця7

№	Назва підприємства	Наявність план-графіку технічного обслуговування будинку на 2012р	Наявність плану поточного ремонту будинку на 2012р	Наявність актів приймання комісії робіт по ПР
1	ЖКП ММР «Південь»	-	-	-
2	КЖЕП «Зоря»	-	-	-
3	КЖЕП 24	+	+	-
4	ДЕЗ Океан	+	+	-
5	ТОВ «Центральний-1»,	-	-	-
6	ТОВ ЖЕК«Соляні»	-	-	-
7	ЖКП «Бриз».	+	+	-

При відсутності обліку фактичних витрат на утримання будинку наявність вищевказаних документів може служити для мешканця документальною підставою для ідентифікації робіт по складових тарифу на технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньо будинкових систем та конструктивних елементів будинку.

Тобто станом на грудень 2013р мешканцю багатоповерхівки, розташованій на території обслуговування ЖКП ММР «Південь», КЖЕП «Зоря», ТОВ «Центральний-1» ТОВ ЖЕК«Соляні» не можливо ідентифікувати надані послуги ТО і ПР ні по фактичних витратах підприємства ні по планах поточного ремонту та план-графіку технічного обслуговування свого будинку.

Довести ненадання/неякісне надання послуг підприємством споживачу по статі ТО досить важко, але є підстави для вимоги перерахунку вартості надання послуг з УБСПТ в частині поточного ремонту. Вказані підприємства не надали жодного доказу виконання послуг ПР.

По іншим підприємствам, де плани ПР надані, мешканці мають змогу перевірити факт виконання плану ПР, або деяких з його пунктів.

Тобто повинні бути або акт приймання комісії, або, принаймні, фіксація факту відповідному журналі обліку робіт.

II.3. Стан та дисципліна щомісячного інформування власників та квартиронаймачів через єдині рахунки – оповіщення міського інформаційно-обчислювального центру про заборгованість, нарахування, розміри недоданих послуг, перерахунки, зміни у тарифах, нормах.

Дана норма обумовлена:

- ЗУ про ЖКП (Стаття 20, п3), Постановою КМУ №№529, 869
- п. 2.6.11. тристоронньої угоди між підприємством, департаментом та управлінням комунальної власності

6 з 7 підприємств не виконують цю норму в указаному обсязі. Через єдині квитанції ГІРЦ мешканець оповіщається лише про загальну нараховану суму місячного платежу без розподілення по статтях витрат, інформації про перерахунки за ненадані/неякісні послуги.

Загальну інформацію про перерахунки за ненадані/неякісні послуги надало тільки одне підприємство - ЖКП «Бриз», однак не по будинках, що були указані в запиті, а в цілому по підприємству).

Загальні висновки.

Проблемою низької якості муніципальної послуги з визначення виконавця послуг по утриманню будинків, споруд та прибудинкових територій у м. Миколаєві, що виконує відповідний виконавчий орган Миколаївської міськради згідно з вимогами національного та місцевого законодавства е відсутність системи контролю якості послуги з УБСПТ з боку як споживачів/уповноважених представників (ОСН, громадські об'єднання), так і замовників (департамент ЖКГ, управління комунального майна Миколаївської міськради) і як наслідок зниження якості та об'єму наданих кінцевому споживачеві послуг утримання житла та відсутність відповідальності виконавців цих послуг.

Причини виникнення проблеми:

А) У місцевій інфраструктурі підприємства, що надають житлово-комунальні послуги, виступають фактичними монополістами в своїй галузі. Конкурс на визначення постачальника послуг УБСПТ проводиться не регулярно, а по Корабельному району (територія обслуговування КЖЕП -24, ДЕЗ Океан) конкурс не проводився з 2007р, тобто взагалі не проводився.

Б) Дисципліна виконання істотних умов тристороннього договору, що стосуються забезпечення споживачів якісними послугами УБСПТ відповідно до вимог законодавства, нормативних документів, а також забезпечення права на перерахунок плати за ненадання/неякісне надання послуги у переважній більшості опитаних підприємств відсутня.

В) Контроль виконавця послуг УБСПТ з боку замовника та власника відсутній, оскільки відсутній механізм та процедури контролю.

Г) Контроль виконавця послуг УБСПТ з боку споживача унеможливлений через відсутність підстав для проведення контролю – побудинкового тарифу та обумовленого цим побудинкового обліку витрат підприємства по утриманню кожного конкретного будинку.

Д) Комунальні підприємства одночасно перебувають під юрисдикцією місцевих органів влади. Вибіркове виконання своїх обов'язків профільним виконавчим органом місцевого самоврядування, у повноваження якого входить регулювання ринку житлово-комунальних послуг (зокрема послуг УБСПТ) привів до того, що підприємства природно йдуть по екстенсивному шляху розвитку (зацікавлені в постійному збільшенні витрат бюджету у вигляді їх дотування) та не націлені на забезпечення комфорту проживання мешканців та на підвищення якості послуг УБСПТ.

Е) Бюджетні дотації комунальним підприємствам ЖКГ не підкріплені економічними викладками. «Тариф на будинок», затверджений рішенням Миколаївського міськвиконкому №638 від 27.02.2009р. не мав і не має висновку економічного обґрунтування, оскільки така норма з'явилась тільки в серпні 2013р. До того,ж визиває сумнів достовірність та обґрунтованість розрахунку складових тарифу та відповідність розрахунку Наказу ДКУ по ЖКГ №59 04.08.97 «Рекомендовані норми часу та норми обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житлового фонду»

Як коментар.

Згідно паспорту Житлово- комунального господарства України http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/1215/Ukrein.pdf на підприємствах житлово-комунального господарства Миколаївської області (левова частка - Миколаїв) заборгованість із виплати заробітної плати станом на 01.05.2013 складала 2826,5 тис. грн. (по Україні 20013,6 тис. грн.). З початку поточного року заборгованість збільшилась в 3,5 рази. Це найгірша ситуація в галузі у порівнянні з іншими регіонами України, де спостерігається тенденція до зменшення заборгованості.

Пропозиції.

1 Невідкладно закінчити роботу з упорядкування введення **економічно - обґрунтованих** побудинкових тарифів. Для цього потрібно внесення змін до наказу по департаменту ЖКГ по затвердженню пакету конкурсної документації для проведення конкурсу на визначення виконавця послуг УБСПТ (складовою частиною документів, які подає на конкурс підприємство, має стати висновок щодо економічного обґрунтування тарифів, розрахованих підприємством - претендентом). Останнє рішення Миколаївського міськвиконкому «Про визначення виконавців послуг УБСПТ» прийнято 22.04.11 № 409.

Отже закінчується термін дії тристоронніх договорів з підприємствами, що на даний час обслуговують житловий фонд комунальної власності м. Миколаєва.

2. Ввести в роботу управління житлового господарства та постійно діючої конкурсної комісії з визначення переможців конкурсу УБСПТ практику періодичного моніторингу виконання підприємствами, що надають послуги УБСПТ, істотних умов тристороннього договору з надання послуг УБСПТ. Для цього потрібно внесення змін до наказу по департаменту ЖКГ по затвердженню пакету конкурсної документації для проведення конкурсу на визначення виконавця послуг УБСПТ в багатоквартирних будинках комунальної власності щодо наявність в пакеті документів заявника висновку конкурсної комісії щодо виконання умов тристороннього договору для підприємства ЖКГ, що було переможцем попереднього(их) конкурсу (ів), і подається на конкурс на новий строк.

Аналіз альтернатив дій вирішення проблеми

Альтернатива 1.

«Заморозити» існуючу ситуацію з регулюванням ринку ЖКГ. Не торкатись тарифів взагалі. Адміністративно-командними методами підвищити виконавчу дисципліну підприємств по виконанню умов тристороннього договору.

Загрози застосування альтернативи1.

Станом на листопад 2013 робочий день працівника виробничого персоналу (двірник, слюсар ті інш.) миколаївських підприємств – надавачів послуг УБСПТ вже скорочений і складає в різних підприємствах від 3 до 6 робочих годин. З 1 грудня 2013 мінімальна заробітна плата підвищилась на 6%. При замороженому тарифі двірник має працювати ще менший робочий день. А якість виконання саме цим працівником своїх обов'язків одразу помітна городянами по стану чистоти прилеглих (прибудинкових) територій. Про поточні ремонти взагалі можна забути. Адміністративно-командні методи вже майже себе вичерпали.

Підприємства ЖКП вже на межі банкрутства, сподіватись «витягнути» їх бюджетними ін'єкціями при зростаючому бюджетному дефіциті не варто. Практика ліквідації комунального підприємства з великими боргами та створення нового підприємства, що застосовувалась раніше, ситуації не покращить а лише поглибить кризу в житловому господарстві міста.

Подальше невиконання вимог діючого законодавства України (ЗУ Про житлово-комунальні-послуги, Постанова КМУ №869, інші підзаконні акти) може привести до посиленої уваги контролюючих, фіскальних органів ЦОВВ та майбутніх санкцій до конкретних посадових осіб місцевого самоврядування та підприємств, що не сприятимуть підвищенню іміджу посадових осіб вищої ланки м. Миколаєва.

Альтернатива 2.

Поступово почати наводити порядок в політиці тарифоутворення в сфері послуг УБСПТ, що неодмінно буде супроводжуватись змінами в апараті та структурі управління підприємств, що надають послуги УБСПТ. Поступове запровадження механізмів контролю кількості та якості наданих послуг УБСПТ як з боку замовника та і з боку споживача.

Загрози застосування альтернативи2.

Складність модифікації бухгалтерського обліку підприємства у зв'язку з введенням обліку фактичних витрат з надання послуг по конкретному будинку.

Відсутність технічних паспортів в будинках 6 класу. (Як вихід - виведення, де це можливо, таких будинків з балансу підприємства).

Страх/небажання деяких посадових осіб Департаменту ЖКГ змінювати існуючі відносини з підприємствами - надавачами послуг УБСПТ.

Список джерел

1. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24.06.2004 № 1875.
2. Про Загальнодержавну програму реформування та розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки: Закон України в редакції від 11.06.2009 № 1511.
3. Про захист прав споживачів: Закон України від 01.12.2005 № 3161.
4. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР.
5. Про органи самоорганізації населення: Закон України від 11.07.2001 № 2625.
6. Про оплату житлово-комунальних послуг населенням України: Постанова Верховної Ради України від 18.03.1999 № 512.
7. Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги: Постанова Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869.
8. Про затвердження Порядку проведення конкурсу з надання житлово-комунальних послуг: Постанова Кабінету Міністрів України від 21.07.2005 № 631.
9. Про затвердження Порядку проведення перерахунку розміру плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 970.
10. Про затвердження Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій: Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76.
11. Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд: Наказ Державного комітету України з питань ЖКГ від 10.08.2004 № 150.
12. Рекомендовані норми часу та норми обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житлового фонду: Наказ Держкомітету України з питань ЖКГ №59 від 04.08.97.
13. Про питання надання висновків щодо розрахунків економічно обґрунтованих планованих витрат під час формування цін (тарифів) на товари, роботи і послуги, щодо яких запроваджено державне регулювання цін (тарифів), Наказ Міністерства економічного розвитку і торгівлі від 14.08.2013 №967.
14. Розроблення науково - обґрунтованих пропозицій перерахунку за послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх ненаданні або наданні не в повному обсязі: звіт ТОВ "СОФТПРОЕКТ". Режим доступу:http://minregion.gov.ua/attachments/files/bydivnitstvo/texnichne-regulyuvannya/naukovo-tehnichnyy-rozvytok/Zvity%202012%20rik/32.pdf.

Додаток1

Форма запиту до підприємств, що обслуговують житловий фонд комунальної власності м. Миколаєва

Відповідно до п. 2 Ст. 11, Ст.13 Закону України «Про статус депутатів місцевих рад», істотних умов пункту 2.6. тристороннього договору на утримання житлових будинків, споруд та прибудинкових територій між управлінням з використання та розвитку комунальної власності міської ради, департаментом житлово-комунального господарства та підприємством _____ у десятиденний термін прошу надати:

- Загальну інформацію щодо виконання умов тристороннього договору підприємства_____ за 2012р, згідно Додатку А.
- Інформацію щодо фактичних доходів, витрат, кількісних показників надання послуг з утримання будинку та прибудинкової території за 2012р в будинку **№…., по вулиці(проспекту, провулку)……** згідно Додатку Б:

Відповідь на запит прошу надати:
- в друкованому вигляді на адресу ……
- в електронному вигляді на е- адресу……

Додаток А до запиту.

Загальна інформація.

1. Загальна кількість житлової площі, що обслуговує підприємство, кв.м.
2. Стан забезпечення цілодобового аварійного обслуговування житлового фонду.
3. Динаміка прибутковості підприємства (станом на 01.01.2012 та 01.01.2013),
4. Відповідність діючому законодавству та динаміка укладання договору з власниками квартир, квартиронаймачами, орендарями та іншими співвласниками будинків договори на надання послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій.
5. Інформація про систему надання мешканцям житлових будинків необхідної інформації про перелік житлово-комунальних послуг, їх вартість, загальну вартість місячного платежу, структуру цін/тарифів, норми споживання, режим надання житлово-комунальних послуг, їх споживчі властивості тощо.
6. Динаміка аварійних ситуацій за означений період, пов'язаних з технічним станом житлових будинків та їх інженерним обладнанням.
7. Стан, дисципліна розгляду та динаміка надходжень претензії та скарг споживачів, окремо інформація про повторні скарги,
8. Копія плану залучення інвестицій, проведені заходи (по роках) згідно розробленого плану залучення інвестицій.
9. Загальна сума інших платежів (податки та збори, що сплачує підприємство (не враховуючи ПДВ, ЄСВ, ПДФО), банківське обслуговування, тощо).
10. Заборгованість з оплати за послуги УБСПТ станом на 01.01.12 та 01.01.13р
11. Динаміка та стан роботи по позовами про стягнення на майно осіб, які відмовляються сплачувати рахунки за споживання житлово-комунальних послуг або відшкодовувати завдані збитки майну, що перебуває у нього на балансі чи обслуговуванні
12. Дати, розміри та динаміка перерахунків плати за житлово-комунальні послуги в разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості. (у %- співвідношенні до кількості кв. метрів житлової площі, що обслуговує підприємство),
13. Дати, розміри та динаміка сплати споживачу компенсації за перевищення встановлених термінів проведення аварійно-відновлювальних робіт у розмірі, визначеному законодавством. (у %- співвідношенні до кількості кв. метрів житлової площі, що обслуговує підприємство),

Додаток Б до запиту

ІІ. Інформація про фактичне надання послуг по будинку №_, по вулиці _____

14. Копія плану поточного ремонту в будинку **№_, по вулиці _____** на 2012р
15. Копія плану технічного обслуговування будинку **№_, по вулиці _____** на 2012р
16. Заборгованість з оплати за послуги УБСПТ станом на 01.01.12 та 01.01.13р по будинку **№_, по вулиці _____**
17. Динаміка та стан роботи по позовами про стягнення на майно осіб, які відмовляються сплачувати рахунки за споживання житлово-комунальних послуг або відшкодовувати завдані збитки майну, що перебуває у нього на балансі чи обслуговуванні по будинку **№_, по вулиці** _____

18. Коротка технічна характеристика будинку №_, по вулиці _____:

Рік введення в експлуатацію –.
Загальна площа квартир – кв. м.
Загальна площа квартир /без квартир 1-го поверху/ - кв. м.
Площа нежитлових приміщень – кв.м
Кількість квартир – од.
Кількість ліфтів – од.
Прилегла площа прибирання – кв. м.
Площа покрівлі – кв. м.
Площа підвалів – кв. м.
Мешканців зареєстровано – особи.
Матеріал стін – .
Матеріал покрівлі – .
Централізоване теплопостачання, довжина трубопроводів:
- по підвалу - диаметром ___мм , пог. м
- на горищі – диам. __ мм , 184 пог. м
- стояки – диам , пог. м

Централізоване водопостачання, довжина трубопроводів:
- по підвалу – диам. , пог. м;
- Стояки – пог.м.

Централізоване гаряче водопостачання, довжина трубопроводів:
- по підвалу – диам. , пог. м
- стояки –пог. м

Каналізація, довжина трубопроводів:
- по підвалу – диам. , пог. м
- стояки 100 мм –пог. м

19. **Розрахунок** рівня цін/тарифів на житлово-комунальні послуги за 2012р по будинку **№_, по вулиці _____**.

Таблиця 1

№ п/п	Статті витрат	Будинки з ліфтами				3-4 клас		5 клас		6 клас	
		вище першого поверху		перший поверх							
		Вартість послуги за місяць в цілому на будинок, грн. з ПДВ.	Тариф на послуги за місяць грн./м.кв. . з ПДВ	Вартість послуги за місяць в цілому на будинок, грн. з ПДВ	Тариф на послуги за місяць грн./м.кв з ПДВ	Вартість послуги за місяць в цілому на будинок, грн. з ПДВ	Тариф на послуги за місяць грн./м.кв. з ПДВ	Вартість послуги за місяць в цілому на будинок, грн. з ПДВ	Тариф на послуги за місяць грн./м.кв. з ПДВ	Вартість послуги за місяць в цілому на будинок, грн. з ПДВ	Тариф на послуги за місяць грн./м.кв. з ПДВ
1	Прибирання прибудинкової території										
2	Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання, водовідведення та зливової										

	каналізації										
3	Поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв будинку та елементів зовнішнього благоустрою, розташованих на прибудинковій території										
4	Вивезення ТПВ										
5	Технічне обслуговування ліфтів										
6	Диспетчеризація ліфтів										
7	Електроенергія для ліфтів										
8	Електроенергія на освітлення місць загального користування										
9	Інші витрати										
Плата за місяць											

20. Кількість, структура, об'єм та розрахункова **фактична** вартість послуг/робіт по утриманню будинків, споруд та прибудинкових територій, будинку**№_, по вулиці _____** згідно Картки фактичної вартості утримання будинку в таблиці2

Таблиця 2

Картка фактичної вартості утримання будинку № __вул. _____, **що знаходиться на обслуговуванні у підприємства _____ за період з 01.01.2012 по 31.12.2012 (12 місяців)**								
Роботи виконувані по наряд-завданням								
Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання, водовідведення та зливової каналізації								
№	**Назва (Шифр роботи, Назва роботи**	**Дата та № Наряду-завдання.**	**Од. вим.**	**Кількість**	**Норма годин**	**Робітники**	**Зарплата робітників**	**Нарахування на ФОП**
1								
2								
..								
Поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв будинку та елементів зовнішнього благоустрою, розташованих на прибудинковій території								
№	**Назва (Шифр роботи, Назва роботи**	**Дата та № Наряду-завдання.**	**Од. вим.**	**Кількість**	**Норма годин**	**Робітники**	**Зарплата робітників**	**Нарахування на ФОП**
1								
2								
…								
Технічне обслуговування ліфтів								
№	**Назва (Шифр роботи, Назва роботи)**	**Дата та № Наряду-завдання.**	**Од. вим.**	**Кількість**	**Норма годин**	**Робітники**	**Зарплата робітників**	**Нарахування на ФОП**
1								
2								
…								
Диспетчеризація ліфтів								
№	**Назва (Шифр роботи, Назва роботи)**	**Дата та № Наряду-завдання.**	**Од. вим.**	**Кількість**	**Норма годин**	**Робітники**	**Зарплата робітників**	**Нарахування на ФОП**
1								
2								
..								
Інше								
Роботи без наряду-завдання								
Прибирання прибудинкової території								
№	**Робітники**	**Час виконання**	**Норма година**	**Зарплата робітників**	**Нарахування на ФОП**			
1								
2								
..								
Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-,водопостачання, водовідведення та зливової каналізації								
№	**Робітники**	**Час виконання**	**Норма година**	**Зарплата робітників**	**Нарахування на ФОП**			
1								

2					
..					
Поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв будинку та елементів зовнішнього благоустрою, розташованих на прибудинковій території					
№	**Робітники**	**Час виконання**	**Норма година**	**Зарплата робітників**	**Нарахування на ФОП**
1					
2					
3					
..					
Вивезення ТПВ					
№	**Робітники**	**Час виконання**	**Норма година**	**Зарплата робітників**	**Нарахування на ФОП**
1					
2					
3					
..					
Технічне обслуговування ліфтів					
№	**Робітники**	**Час виконання**	**Норма година**	**Зарплата робітників**	**Нарахування на ФОП**
1					
2					
..					
Диспетчеризація ліфтів					
№	**Робітники**	**Час виконання**	**Норма година**	**Зарплата робітників**	**Нарахування на ФОП**
1					
2					
..					
Електроенергія для ліфтів					
№	**Робітники**	**Час виконання**	**Норма година**	**Зарплата робітників**	**Нарахування на ФОП**
1					
2					
…					
Електроенергія на освітлення місць загального користування					
№	**Робітники**	**Час виконання**	**Норма година**	**Зарплата робітників**	**Нарахування на ФОП**
1					
2					
…					
Матеріали без нарядів					
Прибирання прибудинкової території					
№	**Найменування**	**одиниця**	**Кількість од.**	**Ціна за одиницю**	**Сума**
1					
2					
…					
Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-водопостачання, водовідведення та зливової каналізації					
№	**Найменування**	**одиниця**	**Кількість одиниць**	**Ціна за одиницю**	**Сума**
1					
2					
…					
Поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв будинку та елементів зовнішнього благоустрою, розташованих на прибудинковій території					
№	**Найменування**	**одиниця**	**Кількість од.**	**Ціна за одиницю**	**Сума**
1					
2					
…					
Вивезення ТПВ					
№	**Найменування**	**одиниця**	**Кількість од.**	**Ціна за одиницю**	**Сума**
1					
2					
…					
Технічне обслуговування ліфтів					
№	**Найменування**	**одиниця**	**Кількість од.**	**Ціна за одиницю**	**Сума**
1					
2					
…					
Диспетчеризація ліфтів					
№	**Найменування**	**одиниця**	**Кількість од.**	**Ціна за одиницю**	**Сума**
1					
2					
…					
Електроенергія для ліфтів					
№	**Найменування**	**одиниця**	**Кількість од.**	**Ціна за одиницю**	**Сума**
1					
2					
…					

Електроенергія на освітлення місць загального користування					
№	**Найменування**	**одиниця**	**Кількість од.**	**Ціна за одиницю**	**Сума**
1					
2					
…					
Акти виконаних робіт/наданих послуг					
Прибирання прибудинкової території					
№	**Постачальник**	**Ціна**	**Кількість**	**Сума**	**Опис виконаних робіт/наданих послуг**
1					
2					
…					
Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-водопостачання, водовідведення та зливової каналізації					
№	**Постачальник**	**Ціна**	**Кількість**	**Сума**	**Опис виконаних робіт/наданих послуг**
1					
2					
…					
Поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв будинку та елементів зовнішнього благоустрою, розташованих на прибудинковій території					
№	**Постачальник**	**Ціна**	**Кількість**	**Сума**	**Опис виконаних робіт/наданих послуг**
1					
2					
…					
Вивезення ТПВ					
№	**Постачальник**	**Ціна**	**Кількість**	**Сума**	**Опис виконаних робіт/наданих послуг**
1					
2					
…					
Технічне обслуговування ліфтів					
№	**Постачальник**	**Ціна**	**Кількість**	**Сума**	**Опис виконаних робіт/наданих послуг**
1					
2					
…					
Диспетчеризація ліфтів					
№	**Постачальник**	**Ціна**	**Кількість**	**Сума**	**Опис виконаних робіт/наданих послуг**
1					
2					
…					
Електроенергія для ліфтів					
№	**Постачальник**	**Ціна**	**Кількість**	**Сума**	**Опис виконаних робіт/наданих послуг**
1					
2					
…					
Електроенергія на освітлення місць загального користування					
№	**Постачальник**	**Ціна**	**Кількість**	**Сума**	**Опис виконаних робіт/наданих послуг**
1					
2					
…					
Інші витрати та показники					
№	**Постачальник**	**Ціна**	**Кількість**	**Сума**	**Опис**
1					
2					
…					
Величина накладних витрат(загальновир. та адм. витрати) _____ грн.					
Рентабельність _____ грн.					
Всього по будинку (без ПДВ):					
Витрати по видам витрат:					
Зарплати виробничого персоналу					_____грн.
Нарахування на ФОП виробничого персоналу					_____грн.
Накладних витрат					_____грн.
Матеріалів					_____грн.
Акти виконаних робіт					_____грн.
Перерахунки					_____грн.
Разом по статтям обліку			_____грн.		
Відсоток накладних витрат			%		

Додаток 2 (DVD). Відповіді підприємств ЖКГ на запит