

**Постановление Правительства РФ от 17 февраля 2004 г. N 89
"Об утверждении Основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального
хозяйства"**

Во исполнение [статьи 15](#) Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" Правительство Российской Федерации постановляет:

[Федеральным законом](#) от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ с 1 марта 2005 г. Закон РФ "Об основах федеральной жилищной политики" признан утратившим силу и введен в действие [Жилищный кодекс](#) Российской Федерации

1. Утвердить прилагаемые [Основы ценообразования](#) в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

2. Государственному комитету Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу совместно с Министерством финансов Российской Федерации, Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и Федеральной энергетической комиссией Российской Федерации в 6-месячный срок разработать методику расчета цен на услуги по содержанию и ремонту жилья, за наем жилых помещений, а также тарифов на коммунальные услуги.

О применении рекомендаций по расчету цен на услуги по содержанию и ремонту жилья см. [письмо](#) Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 6 октября 2004 г. N BA-4883/03

Об утверждении [Методических рекомендаций](#) по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда см. [приказ](#) Госстроя РФ от 28 декабря 2000 г. N 303

Об утверждении [Методических рекомендаций](#) по финансовому обоснованию цены на тепловую энергию и теплоноситель см. [приказ](#) Госстроя РФ от 28 декабря 2000 г. N 304

Об утверждении [Методических рекомендаций](#) по финансовому обоснованию цен на воду и отведение стоков см. [приказ](#) Госстроя РФ от 28 декабря 2000 г. N 302

Об утверждении [Методических указаний](#) по расчету ставок платы за найм и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда см. [приказ](#) Минстроя РФ от 2 декабря 1996 г. N 17-152

Председатель Правительства
Российской Федерации

М.Касьянов

Москва
17 февраля 2004 г.
N 89

**Основы
ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства
(утв. [постановлением](#) Правительства РФ от 17 февраля 2004 г. N 89)**

1. Настоящий документ определяет основные принципы и методы установления цен на услуги по содержанию и ремонту жилья, за наем жилых помещений и тарифов на коммунальные услуги, а также правила регулирования и применения этих цен и тарифов.

2. Используемые в настоящем документе понятия означают следующее:

"регулирующие органы" - органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, полномочия которых в области установления цен и тарифов определяются федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, а также нормативными актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления;

"регулирование цен и тарифов" - установление в порядке, предусмотренном настоящим документом, цен на услуги по содержанию и ремонту жилья, за наем жилых помещений, а также тарифов на коммунальные услуги;

"цены и тарифы" - стоимость единицы работ по содержанию и ремонту жилья, а также коммунальных услуг;

"цена за наем жилого помещения" - размер дохода собственника жилого помещения (жилого дома), взимаемого с нанимателя за право пользования единицей общей площади этого жилого помещения (жилого дома);

"регулируемая деятельность" - деятельность организации, связанная с содержанием, ремонтом жилья и наймом жилых помещений, оказанием коммунальных услуг, осуществляемая по ценам и тарифам, устанавливаемым в соответствии с настоящим документом;

"расчетный период регулирования" - период, на который устанавливаются регулируемые цены и тарифы;

"независимая экспертиза" - анализ экономической обоснованности цен на услуги по содержанию и ремонту жилья, за наем жилых помещений и тарифов на коммунальные услуги, который проводится экспертной организацией с учетом факторов, влияющих на формирование этих цен и тарифов, а также производственно-технологической и финансово-экономической информации, представляемой хозяйствующими субъектами;

"экспертная организация" - осуществляющее экспертизу юридическое лицо, которое не является учредителем (участником) организации, осуществляющей регулируемую деятельность, и учредителем (участником) которого не является такая организация.

3. Регулированию в соответствии с настоящим документом подлежат:

а) цены на жилье, включающие:

цены на услуги по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, вывозу бытовых отходов и содержанию придомовой территории многоквартирных домов (далее - цены на услуги по содержанию жилья);

цены на услуги по ремонту общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории (далее - цены на услуги по ремонту жилья);

цены за наем жилого помещения, находящегося в государственном и муниципальном жилищном фонде (далее - цены за наем жилья);

б) тарифы на коммунальные услуги (в отношении тарифов, которые не регулируются в соответствии с федеральными законами "О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации", "Об электроэнергетике", "О газоснабжении в Российской Федерации" и "О естественных монополиях"), включающие:

тарифы на услуги по водоснабжению;

тарифы на услуги по водоотведению;

тарифы на услуги по централизованному отоплению;

тарифы на услуги по горячему водоснабжению;

тарифы на поставку твердого топлива;

тарифы на услуги по сетевому и сжиженному газоснабжению, поставке газа в баллонах;

тарифы на услуги по электроснабжению.

4. Основными принципами установления цен и тарифов являются:

а) баланс экономических интересов собственников жилья, организаций, осуществляющих содержание и ремонт жилья и/или оказывающих коммунальные услуги (далее - организации), и потребителей;

б) доступность жилья и коммунальных услуг для потребителей и защита их прав;

в) компенсация экономически обоснованных расходов организаций по оказанию услуг и получение прибыли для реализации производственных и инвестиционных программ;

г) открытость информации о ценах и тарифах и о порядке их утверждения;

д) раздельное ведение организациями учета доходов и расходов в отношении регулируемой и иной деятельности.

5. Методом установления цен и тарифов является метод экономической обоснованности расходов.

Состав расходов, включая расходы, связанные с возвратом привлеченных заемных средств, и оценка их экономической обоснованности определяются согласно методике, разрабатываемой федеральным органом исполнительной власти в области строительства и жилищно-коммунального комплекса с учетом перечня работ по текущему ремонту общего имущества жилых домов, утверждаемого Правительством Российской Федерации.

6. Дополнительным методом установления цен и тарифов является метод индексации, в соответствии с которым цены и тарифы, установленные с использованием метода экономической обоснованности, меняются с учетом индексов-дефляторов, устанавливаемых Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации.

7. Применение в течение одного расчетного периода регулирования разных методов установления цен и тарифов в отношении организаций, осуществляющих одни и те же регулируемые виды деятельности, не допускается.

8. До утверждения местных бюджетов и бюджетов гг. Москвы и Санкт-Петербурга на очередной год устанавливаются цены и тарифы и утверждаются производственные и инвестиционные программы организаций. Изменение этих цен и тарифов в течение года осуществляется с внесением соответствующих изменений в нормативные правовые акты о местных бюджетах и бюджетах гг. Москвы и Санкт-Петербурга.

9. При установлении цен и тарифов учитываются национальные стандарты, санитарные правила и нормы и другие акты законодательства Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, а также акты органов местного самоуправления, регулирующие сроки, качество, периодичность и объемы работ по содержанию и ремонту жилья и оказанию коммунальных услуг.

10. При расчете цен и тарифов учитываются расходы организаций на осуществление только регулируемой деятельности. При этом расходы на оплату труда, включаемые в цены и тарифы, определяются исходя из общих условий оплаты труда, установленных отраслевым тарифным соглашением.

11. Цены на услуги по содержанию и ремонту жилья определяются в зависимости от установленных состава и периодичности выполнения работ по содержанию и ремонту жилья, а цены за наем жилья - в зависимости от качественных характеристик жилого помещения.

12. В цены и тарифы не включаются расходы организаций, связанные с привлечением этими организациями избыточных ресурсов (в том числе оплата процентов по кредитам банков, использованным для финансирования необоснованных расходов), недоиспользованием (неоптимальным использованием) производственных мощностей, финансированием за счет поступлений от регулируемой деятельности работ и услуг, не относящихся к ней, а также иные необоснованные расходы.

13. Цены и тарифы применяются при определении в соответствии с законодательством Российской Федерации размеров платы населения за оказанные услуги по содержанию и ремонту жилья, за наем жилых помещений и коммунальные услуги.

14. Контроль за применением цен и тарифов, в том числе в части обоснованности их размера, осуществляется регулирующими органами.

15. Установление цен и тарифов производится по инициативе регулирующих органов или организаций.

16. Основанием для установления цен и тарифов является:

а) изменение более чем на 5 процентов суммарных расходов организаций на осуществление регулируемой деятельности по сравнению с расходами, принятыми при расчете цен и тарифов на предыдущий расчетный период регулирования;

б) изменение более чем на 5 процентов суммы налогов и сборов, подлежащих уплате организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации;

в) изменение более чем на 10 процентов ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации и ставок коммерческих банков по долгосрочным кредитам;

г) принятие организациями долгосрочных целевых программ производственного развития, технического перевооружения, которые необходимы для поддержания надежного и безаварийного функционирования объектов жилищно-коммунальной сферы, снижения производственных или иных расходов, а также для реализации согласованных в установленном порядке инвестиционных проектов;

д) появление новых организаций, осуществляющих регулируемую деятельность;

е) результаты проверки регулирующим органом или по его поручению хозяйственной деятельности организаций.

17. Установление цен и тарифов осуществляется с учетом заключения независимой экспертизы.

О порядке проведения финансовых и технологических экспертиз тарифов на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации см. постановление Госстроя РФ от 21 мая 1999 г. N 39

18. Независимая экспертиза проводится в порядке, определяемом органами местного самоуправления и органами государственной власти гг. Москвы и Санкт-Петербурга.

19. Заключение независимой экспертизы должно содержать:

а) оценку экономической обоснованности расходов, приведенных в предложениях по установлению цен и тарифов;

б) оценку финансового состояния и уровня технического оснащения организации;

в) анализ экономической обоснованности величины прибыли, необходимой для функционирования и развития организации;

г) анализ качества работ и услуг, оказываемых организациями;

д) сравнительный анализ динамики расходов и величины прибыли по отношению к предыдущему расчетному периоду регулирования.

20. Для установления цен и тарифов организация представляет в регулирующий орган материалы, перечень и требования к содержанию которых определяются федеральным органом исполнительной власти в области строительства и жилищно-коммунального комплекса.

21. Срок рассмотрения представленных материалов составляет не более 30 дней с даты их поступления.

Регулирующий орган проводит анализ представленных материалов и при необходимости запрашивает дополнительные сведения с обоснованием такого запроса либо возвращает материалы без рассмотрения (с указанием причин возврата), если материалы не соответствуют установленным требованиям.

22. Информация о дате, времени и месте заседания регулирующего органа по вопросу установления цен и тарифов сообщается организации, представители которой имеют право принять в нем участие.

Правила, определяющие порядок проведения заседания регулирующего органа, устанавливаются нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

23. Решение регулирующего органа об установлении цен и тарифов в 10-дневный срок после его утверждения в письменном виде направляется (вручается) организации и подлежит официальному опубликованию в средствах массовой информации с указанием даты введения их в действие.

24. Решение регулирующего органа об установлении цен и тарифов обратной силы не имеет.

25. Решение регулирующего органа об установлении цен и тарифов может быть оспорено в судебном порядке.