

R E P U B L I C A M O L D O V A



N O R M A T I V Î N C O N S T R U C Ț I I

A.01.16

NORMATIVE METODICO-ORGANIZATORICE

NCM A.01.16:2018

Principiile și metodologia reglementării în construcții

- **Preambul**
- **Metodologia de calculare a tarifelor pentru deservirea tehnică, reparația blocurilor locative și închirierea locuințelor**
- **Методология расчета тарифов за техническое обслуживание, ремонт многоквартирных жилых домов и наем жилья**

EDIȚIE OFICIALĂ

MINISTERUL ECONOMIEI ȘI INFRASTRUCTURII

CHIȘINĂU 2018

Metodologia de calculare a tarifelor pentru deservirea tehnică, reparația blocurilor locative și închirierea locuințelor

Cuvinte cheie: locuință, apartament, bloc locativ, familie, deservirea tehnică, închirierea locuințelor.

Preambul

- 1 ELABORAT de către Institutul de Cercetări Științifice în Construcții „INCERCOM” Î.S.
Conducător temă: Olga Serbinos. Grupul de elaboratori: Liubovi Zimina, Nina Cebotari, Rodica Gurulea
- 2 ACCEPTAT de către Comitetul Tehnic pentru Normare Tehnică în Construcții, CT-C A(01-06)
„Normative metodico-organizatorice”, proces-verbal nr. 04 din 09 iulie 2018.
- 3 APROBAT ȘI PUS ÎN APLICARE prin ordinul Ministrului economiei și infrastructurii nr. 575 din 06
decembrie 2018 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 499-503, art. 1790), cu aplicare
din 21 decembrie 2018.
- 4 ELABORAT PENTRU PRIMA DATĂ

Cuprins

Introducere	IV
1 Obiect și domeniu de aplicare	1
2 Referințe normative	1
3 Dispoziții generale	1
4 Consumurile și cheltuielile care se includ în calculul tarifelor pentru deservirea blocului, deservirea tehnică și reparația a echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ..	2
5 Calcularea consumurilor și cheltuielilor care se includ în calculul tarifelor	4
6 Consumurile și cheltuielile care nu se includ la calcularea tarifelor pentru deservirea tehnică și reparația blocurilor locative.	6
7 Calcularea tarifelor și defalcărilor	7
8 Profitul administratorului	8
9 Dispoziții finale.	8
Anexa A (normativă) Modelul calcului tarifelor pentru deservirea blocului (deservirea și reparația elementelor constructive, întreținerea sanitară a fondului de locuințe), deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ.	9
Anexa B (normativă) Metodologia de calcul a taxei pentru închirierea locuințelor din fondul public de locuințe	12
Bibliografie.....	13
Traducerea autentică a prezentului document normativ în limba rusă	13

Introducere

Prezentul Document Normativ se încadrează în structura generală a Sistemului național de documente normative în domeniul construcțiilor aplicate în mod obligatoriu pe teritoriul Republicii Moldova, reieșind din obiectivele generale și cerințele reglementărilor tehnice în construcții.

Elaborarea NCM A.01.16:2018 „Metodologia de calculare a tarifelor pentru deservirea tehnică, reparația blocurilor locative și închirierea locuințelor”, este necesară pentru punerea în aplicare prevederile [Legii cu privire la locuințe nr. 75 din 30.04.2015](#), [Legii condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.04.2000](#), [Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1234 din 10.03.1993](#), cu modificările și completările ulterioare, [Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24.10.2002](#) și a altor legi speciale.

Documentul normativ stabilește principiile de bază a metodologiei de calcul a tarifelor pentru deservirea tehnică și reparația blocurilor locative și a echipamentelor tehnice, precum și calcularea tarifelor pentru închirierea locuințelor, întru asigurarea suportului metodologic pentru autoritățile administrative publice, administratorii și proprietarii locuințelor, persoanele fizice și juridice interesate.



N O R M A T I V Î N C O N S T R U C Ţ I I

Metodologia de calculare a tarifelor pentru deservirea tehnică, reparația blocurilor locative și închirierea locuințelor

Методология расчета тарифов за техническое обслуживание, ремонт многоквартирных жилых домов и наем жилья

The methodology for calculating the fees for technical service, repair of housing blocks and renting of dwellings

Data punerii în aplicare: 2018-12-21**1 Obiect și domeniu de aplicare**

1.1 Prezentul normativ în construcții (în continuare Normativ) conține principiile metodologice unice, care se aplică la efectuarea calculelor (determinarea, aprobarea și aplicarea) tarifelor la deservirea tehnică și reparația blocurilor locative (condominiului), precum și la închirierea locuințelor.

1.2 Prezentul Normativ se aplică la determinarea structurii consumurilor și cheltuielilor care se includ în cost pentru calcularea tarifelor, conform Standardelor naționale de contabilitate.

1.3 Prevederile prezentului normativ se extind doar asupra construcțiilor cu statut de bloc locativ sau cămin (în continuare bloc locativ).

2 Referințe normative

Nu există referințe normative în acest document.

3 Dispoziții generale

3.1 Prezentul Normativ stabilește:

- componența consumurilor și cheltuielilor, care se includ în calculul tarifelor;
- modul de determinare, aprobare, ajustare și aplicare a tarifelor și profitului administratorilor ale imobilelor cu destinație de locuințe (în continuare – administrator¹);
- metodologia de calcul a taxei pentru închirierea locuințelor din fondul public de locuințe.

3.2 Mecanismul aplicat la calcularea tarifelor pentru deservirea și reparația echipamentelor tehnice din blocul locativ (condominiu) se bazează pe următoarele principii:

- prestarea serviciilor ce țin de deservirea și reparația echipamentelor tehnice din blocul locativ la costuri reale, strict necesare pentru utilizarea eficientă a capacităților de producție ale administratorilor;
- acoperirea consumurilor și cheltuielilor pentru efectuarea lucrărilor de întreținere și reparație curentă a fondului locativ, de întreținere sanitară a blocurilor locative și a terenurilor adiacente blocului, acțiunilor organizatorice executate de specialiști;

¹ În calitate de administrator al imobilelor cu destinație de locuințe poate fi : i) asociația de coproprietari în condominiu instituită în modul stabilit de legislație; ii) întreprinderea instituită sau contractată de autoritatea administrației publice locale pentru deservirea și întreținerea locuințelor din localitate; iii) persoană fizică sau juridică, inclusiv organizația de administrare contractată de proprietar pentru deservirea și întreținerea locuințelor; iv) proprietar/propietari al/ai locuinței/locuințelor, în conformitate cu legislația cu privire la condominiu.

- defalcări pentru reparații capitale a blocurilor locative și a echipamentelor tehnice din interiorul blocurilor locative;
- determinarea profitului administratorului;
- efectuarea unei activități eficiente și profitabile, ce ar oferi administratorilor, posibilitatea de a-și recupera mijloacele financiare investite în dezvoltarea și reconstrucția capacităților de producție.

4 Consumurile și cheltuielile care se includ în calculul tarifelor pentru deservirea blocului, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ

4.1 Structura consumurilor și cheltuielilor care se includ în cost pentru calcularea tarifelor, este stabilită în conformitate cu prevederile Standardelor naționale de contabilitate și cuprinde următoarele:

- consumuri de materiale (CM);
- consumuri privind retribuirea muncii (CRM);
- consumuri indirecte de producție (CIP);
- cheltuieli generale și administrative (CGA);
- alte cheltuieli operaționale (CO).

4.2 Consumurile și cheltuielile ale administratorilor blocurilor locative, se calculează după formula:

$$Ca = CM + CRM + CIP + CGA + CO \quad (1)$$

în care:

CM - consumurile de materiale, cuprind valoarea:

- plăți pentru materiale și articole de construcție pentru reparație;
- combustibilului, energiei de toate tipurile și altor tipuri de materiale utilizate nemijlocit în procesul de administrare a fondului locativ;
- costului serviciilor cu caracter de producție prestate de terțe-părți și nemijlocit legate de administrare a fondului locativ.

CRM - consumurile privind retribuirea muncii, care includ:

- consumurile necesare pentru retribuirea muncii personalului încadrat în activitățile de administrare, de întreținere și reparație curentă a fondului locativ, de întreținere sanitară a blocurilor locative și a terenurilor adiacente blocului în conformitate cu legislația în vigoare;
- contribuțiile pentru asigurările sociale și medicale, raportate la consumurile de retribuire a muncii personalului nemijlocit încadrat în procesul de administrare a fondului locativ.

CIP - consumurile indirecte de producție, care cuprind:

- uzura mijloacelor fixe cu destinație productivă, aferente activităților de administrare a fondului locativ (cu excepția apartamentelor/încăperilor de locuit);

- cheltuielile de întreținere a mijloacelor fixe cu destinație productivă în stare de lucru (asistența tehnică și întreținerea, efectuarea reparațiilor curente, medii și a reparațiilor capitale pentru menținerea acestora în stare de lucru normală, dar nu mai mult de 10% din baza valorică a categoriei respective de proprietate), inclusiv a mijloacelor tehnice de dirijare, comunicații, mijloacelor de semnalizare, altor mijloace tehnice de comandă referitoare la procesul de producție, a mijloacelor destinate protecției mediului;
- amortizarea activelor nemateriale, uzura obiectelor de mică valoare și scurtă durată utilizate în procesul de administrare a fondului locativ;
- cheltuielile pentru asigurarea condițiilor normale de lucru și a tehnicii securității ce țin de procesul de administrare a fondului locativ și sînt prevăzute de legislația în vigoare;
- cheltuielile de asigurare a pazei unităților de producție și încăperilor administratorului, inclusiv a securității antiincendiare;
- alte cheltuieli indirecte de producție, în conformitate cu legislația și actele normative în vigoare, aprobate de către fondatorul² administratorului sau de către proprietari, în cazul în care administrarea se efectuează de ei nemijlocit.

CGA - cheltuielile generale și administrative, care cuprind:

- cheltuielile privind retribuirea muncii personalului de conducere și specialiști în domeniul gestionării fondului de locuințe, în conformitate cu legislația în vigoare;
- contribuțiile pentru asigurările sociale și cele medicale aferente acestei categorii de angajați;
- întreținerea și reparația mijloacelor fixe cu destinație administrativă, gospodărească, amortizarea activelor nemateriale cu destinație generală ale întreprinderii de administrare a fondului de locuințe;
- uzura mijloacelor fixe cu destinație administrativă și gospodărească;
- valoarea, uzura și reparația obiectelor de mică valoare și scurtă durată;
- plata pentru arenda curentă a mijloacelor fixe și activelor nemateriale;
- cheltuielile pentru întreținerea și deservirea mijloacelor tehnice de comandă, semnalizare, telecomunicații și de calcul, care nu se referă direct la producție;
- cheltuielile poștale și telegrafice, de întreținere și exploatare a faxurilor, instalațiilor de dispecherat, radio și alte tipuri de telecomunicații utilizate pentru administrare;
- cheltuielile tipografice, rechizite de birou;
- plata pentru serviciile cu destinație generală și administrativă efectuate de terțe organizații, cheltuielile pentru paza obiectelor administrativ-gospodărești și asigurarea securității antiincendiare, pentru serviciile bancare, serviciile referitor la perfectarea facturilor pentru plată serviciilor acordate de către administratorii fondului de locuințe, burselor de mărfuri, organizațiilor consultative;
- cheltuielile de judecată, cheltuielile de arbitraj și taxele de stat;
- cheltuielile pentru întreținerea transportului auto de serviciu, pentru deplasările personalului de conducere și cheltuielile de reprezentare (aceste cheltuieli se determină conform actelor

² În calitate de fondatori al administratorului pot fi: i) adunarea generală a asociației de coproprietari în condominiu; ii) autoritatea administrației publice locale care a instituit întreprinderea pentru deservirea și întreținerea locuințelor din localitate; iii) patronii (persoane fizice și juridice) ale organizației private de administrare pentru deservirea și întreținerea locuințelor.

normative în vigoare, iar în cazul lipsei acestora - în limitele stabilite de organul public central sau local în gestiunea căruia se află administratorul;

- cheltuielile pentru asigurarea obligatorie a salariaților și a bunurilor cu destinație generală și administrativă prevăzute de actele normative în vigoare;

- cheltuielile aferente angajării forței de muncă;

- cheltuielile pentru pregătirea și reciclarea personalului administratorului;

- cheltuielile pentru controlul stării sănătății angajaților în cazurile prevăzute de legislație, procurarea literaturii speciale, actelor normative și instructive, abonarea la ediții speciale necesare în activitatea de producție;

- impozitele și taxele, care conform legislației se includ în prețul de cost, inclusiv taxa pe valoarea adăugată și accizele, cu excepția impozitului pe venit;

- alte cheltuieli aferente activității de producție prevăzute de actele normative în vigoare, aprobate de către fondatorul administratorului sau de către proprietari, în cazul în care administrarea se efectuează de ei nemijlocit.

CO - alte cheltuieli operaționale, care includ cheltuielile întreprinderii care nu pot fi raportate la cheltuielile comerciale sau la cheltuielile generale și administrative și prevăd:

- plata dobânzilor filialelor, întreprinderilor afiliate și asociate;

- plata dobânzilor aferente creditelor bancare și împrumuturilor primite pe termen scurt și termen lung cu excepția cazurilor de capitalizare a acestora, prevăzute în [Standardul național de contabilitate \[1\]](#);

- alte obligații financiare conform proiectelor de investiții.

5 Calcularea consumurilor și cheltuielilor care se includ în calculul tarifelor

5.1 Valoarea consumurilor și cheltuielilor incluse la calcularea tarifelor pentru deservirea blocului, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ se determină, luând în calcul:

- normele și regulile de exploatare a fondului locativ;

- normele tipice referitoare la executarea lucrărilor de reparație curentă a elementelor constructive blocului locativ, reparația și deservirea echipamentelor tehnice din interiorul blocului;

- normele tipice de timp referitoare la executarea lucrărilor de salubritate a blocului locativ și terenului aferent;

- planurile de reparație a fondului locativ și a echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ;

- uzura mijloacelor fixe de producție;

- contractele încheiate cu terțe părți pentru serviciile prestate etc.

5.2 Particularitățile determinării consumurilor referitor la deservirea blocului locativ (condominiului), deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ, prevede executarea următoarelor lucrări:

a) întreținerea și reparația curentă a elementelor constructive ale blocului locativ au menirea de a preîntâmpina uzura prematură a apartamentelor și încăperilor locuibile în cămine și menținerea

indicilor de exploatare a tuturor elementelor constructive, cum sânt: fundamentul și pereții subsolurilor, pereții clădirii, pereții despărțitori, planșeele, acoperișurile sistemele de evacuare a ape meteorice, ferestrele, ușile, scările în casa scării, etc.

b) deservirea tehnică și reparația curentă a echipamentelor tehnice includ lucrările de deservire a sistemelor: de încălzire și apă caldă menajeră din subsoluri, de la etajele tehnice, precum și a coloanelor comune din afara apartamentelor și încăperilor locuibile din cămine, de alimentare cu energie electrică, de alimentare cu apă din subsoluri, de la etajele tehnice, precum și a coloanelor comune din apartamente /încăperi locuibile din cămine, de evacuare a apei uzate, antiincendiere și de evacuare a fumului.

c) întreținerea sanitară a blocurilor și terenurilor aferente: salubritatea terenurilor aferente, salubritatea subsolurilor, caselor scării, spălarea și dezinfectarea tubulaturilor, a recipientelor pentru gunoi, a camerelor de deșeuri și a altor locuri de uz comun, reparația curentă, spălarea, dezinfectarea și vopsirea containerelor pentru deșeurile menajere, instalarea și exploatarea indicatoarelor cu denumirea străzilor și numărul blocurilor locative, bastoanelor portdrapel etc.

5.3 Particularitățile determinării consumurilor privind retribuirea muncii:

5.3.1 Consumurile privind retribuirea muncii se determină reieșind din:

- numărul personalului nemijlocit încadrat în procesul de administrare a fondului locativ și personalului necesar pentru activitatea normală a administratorului (personalului auxiliar, administrativ etc.);
- nivelul salariului tarifar normativ stabilit pentru prima categorie de calificare a angajaților din unitățile cu autonomie financiară;
- coeficientul de ramură și nivelul de calificare a personalului;
- regimul și condițiile de muncă, cât și din alți factori caracteristici ramurii de administrare a fondului locativ;
- suplimentele de plată, primele prevăzute în conformitate cu legislația în vigoare.

5.3.2 Cheltuielile legate de contribuțiile pentru asigurările sociale și cele medicale sînt determinate reieșind din normele de defalcări stabilite de actele normative în vigoare.

5.3.3 Consumurile privind retribuirea personalului nemijlocit încadrat în procesul de producție se includ în consumurile privind retribuirea muncii, personalului administrativ și de conducere - în cheltuielile generale și administrative.

5.4 Particularitățile determinării uzurii mijloacelor fixe de producție:

5.4.1 Uzura mijloacelor fixe inclusă la calcularea tarifelor și modul de includere a lor în costul producției se determină prin metoda Standardelor naționale de contabilitate și Catalogului mijloacelor fixe și activelor nemateriale aprobat prin [Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova \[2\]](#).

5.4.2 Valoarea uzurii mijloacelor fixe care nemijlocit se utilizează în procesul de producere se include în cheltuielile indirecte de producție, iar a mijloacelor fixe cu destinație generală și administrativă se include în cheltuielile generale și administrative corespunzătoare.

5.4.3 În tarife nu se include valoarea uzurii încăperilor, mijloacelor fixe, care nu sînt destinate utilizării în procesul de administrare a fondului locativ, date în arendă, etc.

5.5 Particularitățile determinării consumurilor pentru efectuarea reparațiilor curente, medii și capitale

Consumurile pentru efectuarea reparațiilor curente, medii și capitale se determină în baza stării tehnice, planurilor de reparație a mijloacelor fixe reieșind din durata aflării lor în exploatare, volumelor

de lucru, prețurilor de piață a materialelor și pieselor de schimb utilizate, devizelor de cheltuieli, valorii contractelor încheiate cu terțe părți etc.

5.6 Particularitățile repartizării consumurilor și cheltuielilor pe tipuri de activitate

5.6.1 Consumurile de materiale, consumurile privind retribuirea muncii, consumurile indirecte de producție se determină pe fiecare tip de serviciu prestat - deservirea blocului, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ.

5.6.2 Cheltuielile generale și administrative se determină integral pe activitatea efectuată de administrator, cu repartizarea lor ulterioară între activități proporțional consumurilor privind retribuirea muncii (CRM) aferente acestor activități.

5.6.3 Valoarea altor cheltuieli operaționale ale întreprinderii (plata dobânzilor pentru credite și împrumuturi) se repartizează între tipurile de servicii prestate reieșind din destinația creditelor și împrumuturilor (pentru care servicii au fost utilizate). În caz când creditele și împrumuturile au fost utilizate pentru mai multe activități, cheltuielile privind plata dobânzilor aferente acestor credite și împrumuturi se repartizează pe tipuri de servicii prestate proporțional valorii creditelor și împrumuturilor aferente fiecărui tip de serviciu prestat.

6 Consumurile și cheltuielile care nu se includ la calcularea tarifelor pentru deservirea tehnică și reparația blocurilor locative

6.1 La calcularea tarifelor nu se includ următoarele cheltuieli:

- efectuarea lucrărilor de întreținere și reparație a apartamentelor, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice instalate în apartamente;
- pentru combaterea rozătoarelor și insectelor în fondul locativ cu orice formă de proprietate;
- salubritatea și întreținerea terenurilor de uz comun din interiorul cartierelor, precum și a terenurilor aferente blocurilor locative, utilizate de autoritățile administrației publice locale;
- evacuarea deșeurilor menajere de pe teritoriile blocurilor locative ce nu sînt acoperite de plățile populației;
- pregătirea orașului pentru desfășurarea manifestațiilor publice și sărbătorilor;
- prinderea câinilor și pisicilor vagabonde;
- pentru întreținerea și amenajarea terenurilor pentru plimbarea câinilor;
- măsurile de protecție civilă a populației și de întreținere a obiectelor de protecție civilă;
- executarea lucrărilor de proiectare și construcție, pentru achiziționarea utilajului, repararea și întreținerea fondului locativ, obiectelor de menire social-culturală și altor obiecte ce nu se referă la activitatea de producție;
- lucrările calificate ca ajutor pentru alte întreprinderi și organizații, atât în formă de servicii, cât și suport material sau financiar;
- sancțiunile, amenzile, penalitățile și despăgubirile;
- datoriile dubioase;
- în scopuri de caritate și sponsorizare.

7 Calcularea tarifelor și defalcărilor

7.1 Tarifele pentru deservirea blocului, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ se calculează pentru un metru pătrat de suprafață totală a apartamentelor gestionate, pornind de la consumurile și cheltuielile determinate conform prevederilor prezentului Normativ.

7.2 Tariful lunar pentru deservirea blocului include consumurile și cheltuielile ce țin de exploatarea și reparația curentă a elementelor constructive la blocurile de locuințe, întreținerea sanitară locurilor de uz comun a blocurilor de locuințe și teritoriului adiacent, cheltuielile generale și administrative se calculează conform formulei:

$$T_{db} = \frac{C_{db} + P_{db}}{S_{ap}} : 12 \text{ luni}, \quad (2)$$

în care:

C_{db} - consumurile și cheltuielile privind deservirea blocului locativ;

P_{db} - profitul, care se determină conform capitolului 8 al prezentului Normativ;

S_{ap} – suprafața totală a apartamentelor - suprafața camerelor de locuit, a bucătăriei și suprafața încăperilor nelocuibile, debaralelor, toaletei, camerei de baie etc., care se determină în baza contractelor încheiate cu locatarii referitor la deservirea blocului locativ, în anul pentru care se stabilesc tarifele.

7.3 Tariful lunar pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ include consumurile și cheltuielile ce țin de întreținerea și reparația rețelelor tehnico-edilitare interne de alimentare cu încălzire centralizată, apa menajeră, apa potabilă, canalizarea și se calculează pentru fiecare tipuri de echipament tehnic, conform formulei:

$$T_{dt} = \frac{C_{dt} + P_{dt}}{S_{ap} (S_{ap1}; S_{ap2}; S_{ap3})} : 12 \text{ luni}, \quad (3)$$

în care:

C_{dt} - consumurile și cheltuielile privind deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului;

P_{dt} - profitul, care se determină conform capitolului 8 al prezentului Normativ;

S_{ap} – suprafața totală a apartamentelor aprovizionate cu:

- încălzire centralizată – S_{ap1};
- apă menajeră – S_{ap2};
- apă potabilă și canalizare – S_{ap3}.

7.4 Defalcările lunare pentru reparația capitală a blocurilor locative sunt destinate pentru efectuarea lucrărilor de reparație capitală și pentru restabilirea elementelor constructive și echipamentelor tehnice a blocurilor de locuințe. Tipurile și volumele de lucrări privind reparația capitală sunt determinate de către proprietarii locuințelor, cu luarea deciziei definitive la adunarea generală. Defalcările pentru reparația capitală a blocurilor locative se calculează reieșind din starea tehnică a blocului locativ și din

necesitatea efectuării lucrărilor de reparație capitală a elementelor constructive, echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ, etc.

Cuantumul defalcărilor lunare (C_{drc}) se calculează pentru un metru pătrat de suprafață totală a apartamentului, conform formulei:

$$C_{drc} = \frac{MF_{rc}}{S_{ap}} : T_{rc}, \quad (4)$$

în care:

MF_{rc} – mijloace financiare necesare pentru efectuarea lucrărilor de reparație capitală, lei;

S_{ap} – suprafața totală a apartamentelor din blocul de locuit, m²;

T_{rc} – termenul stabilit de către proprietarii locuințelor pe parcursul căruia vor fi achitate defalcările pentru reparația capitală a blocului locative.

8 Profitul administratorului

8.1 Pentru stimularea investițiilor în sectorul de administrare efectivă a locuințelor, și conform principiilor economiei de piață, se recomandă stabilirea și aprobarea unui nivel rezonabil de profit de către fondatorul administratorului. Norma se referă la administratori - întreprinderile municipale ale căror fondator este autoritatea administrației publice locale și întreprinderile private.

8.2 Profitul se include în tarif ca parte componentă a acestuia.

8.3 Profitul provenit din activitatea economică a asociației de coproprietari se folosește, conform deciziei adunării generale a membrilor (reprezentanților) asociației, pentru plata cheltuielilor comune sau se repartizează în fonduri speciale pentru a fi utilizate în scopurile prevăzute de statut. Venitul suplimentar poate fi repartizat pentru alte scopuri prevăzute de [Legea conforminului în fondul locativ, nr. 913 – XIV din 30 martie 2000](#) și de statutul asociației.

9 Dispoziții finale

9.1 Modelul calcului tarifelor pentru deservirea blocului (deservirea și reparația elementelor constructive, întreținerea sanitară a fondului de locuințe), deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ este prezentat în [Anexa A](#) la prezentul Normativ.

9.2. Metodologia de calcul a taxei pentru închirierea locuințelor din fondul public de locuințe este prezentată în [Anexa B](#) la prezentul Normativ.

Anexa A

(normativă)

Modelul calculului tarifelor

**pentru deservirea blocului (deservirea și reparația elementelor constructive, întreținerea sanitară a fondului de locuințe),
deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ**

Nr. d/o	Denumirea cheltuielilor	Tariful pentru deservirea blocului în vigoare	Efectiv pentru anul precedent	Calculul cheltuielilor conform efectivelor pentru anul precedent			Calculul conform normelor și regulilor în vigoare		
				Total	inclusiv:		Total	inclusiv:	
					Deservirea blocului (elementele constructive, întreținerea sanitară)	Deservirea echipamentelor tehnice din interiorul blocului		Deservirea blocului (elementele constructive, întreținerea sanitară)	Deservirea echipamentelor tehnice din interiorul blocului
1.	Venituri obținute în urma acordării serviciilor contra plată și alte servicii, mii lei								
2.	Consumuri și cheltuieli, mii lei								
	inclusiv:								
2.1.	Consumurile de materiale								
2.1.1.	Materiale de construcție								
2.1.2.	Energia electrică								
2.1.3.	Energia termică								
2.1.4.	Gaz, combustibil								
2.1.5.	Serviciile cu caracter de producție prestate de terțe-părți								
2.1.6.	Apă și canalizare								
2.2.	Consumuri privind retribuirea muncii								

2.2.1.	Remunerarea muncii personalului de producție								
2.2.2.	Asigurarea socială/ medicală								
2.3.	Cheltuieli indirecte, total								
	inclusiv:								
2.3.1.	Uzura mijloacelor fixe (MF)cu destinație productivă								
2.3.2.	Întreținerea și reparația MF cu destinație productivă								
2.3.3.	Uzura OMV și OSD								
2.3.4.	Asigurarea pazei								
2.3.5.	Asigurarea condițiilor normale și a tehnicii securității								
2.3.6.	Alte cheltuieli indirecte de producție								
2.4.	Cheltuielile generale și administrative								
2.4.1.	Remunerarea muncii - personal de conducere/specialiști								
2.4.2.	Asigurarea socială/ medicală								
2.4.3.	Cheltuielile poștale, telefonice								
2.4.4.	Rechizite de birou								
2.4.5.	Uzura mijloacelor fixe cu destinație administrativă								
2.4.6.	Uzura OMV și OSD								
2.4.7.	Întreținerea și reparația MF cu destinație administrativă								
2.4.8.	Servicii bancare și juridice								

2.4.9.	Impozite și taxele, taxa de stat								
2.4.10.	Cheltuielile legate de deplasări								
2.4.11.	Cheltuieli pentru întreținerea transportului auto de serviciu								
2.4.12.	Asigurarea obligatorie a salariaților								
2.4.14.	Cheltuielile pentru pregătirea și reciclarea personalului								
2.4.15.	Alte cheltuieli aferente activității de producție								
2.5.	Alte cheltuieli operaționale								
2.5.1.	Dobânzile aferente creditelor bancare și împrumuturile								
2.5.2.	Alte obligații financiare								
3.	Diferența dintre consumuri /cheltuieli si venituri								
4.	Profitul								
5.	Total cheltuieli pentru calcularea tarifului:								
6.	Suprafața totală, mii metri pătrați								
7.	Tariful pentru un metru pătrat de suprafață totală :								
	- anual, lei								
	- lunar, lei								

Anexa B
(normativă)

**Metodologia de calcul a taxei pentru închirierea locuințelor
din fondul public de locuințe**

Tariful pentru închirierea locuințelor se calculează în dependența de costul locuințelor, identificate conform costului de piață. Taxa lunară pentru închirierea locuințelor din fondul public (T_{ch}) se calculează conform formulei:

$$T_{ch} = \frac{C}{T_{ex}} : S_{ap} : 12 \text{ luni, (lei/m}^2\text{)}, \quad (\text{B.1})$$

în care:

C - costul unei locuințe din fondul public, lei;

S_{ap} - suprafața totală a unei locuințe, m²;

T_{ex} - termenul de exploatare a blocului locativ, în care se află locuința, se calculează conform formulei:

$$T_{ex} = N_{ex} - D_{ex}, \quad (\text{B.2})$$

în care:

N_{ex} - norma de exploatare a blocului locativ, ani;

D_{ex} - durata exploatării blocului locativ, ani.

Bibliografie

- [1] Standardul național de contabilitate 23 "Cheltuielile privind împrumuturile".
- [2] Hotărârea Guvernului nr. 338 din 21.03.2003 cu privire la aprobarea Catalogului mijloacelor fixe și activelor nemateriale.



Traducerea autentică a prezentului document normativ în limba rusă

Начало перевода

1 Объект и область применения

1.1 Настоящий норматив в строительстве (в дальнейшем Норматив) содержит единые методологические принципы, которые применяются для эффективности расчетов (определения, утверждения и применения) тарифов на техническое обслуживание и ремонт жилых домов (кондоминиума), а также на наем жилья.

1.2 Настоящий норматив применяется для определения структуры затрат и расходов, которые включаются в стоимость для расчета тарифов, согласно Национальным бухгалтерским стандартам.

1.3 Положения настоящего норматива распространяются только на строительство со статусом многоквартирного жилого дома или общежития (в дальнейшем жилой дом).

2 Нормативные ссылки

В этом документе нет нормативных ссылок.

3 Общие положения

3.1 Настоящий норматив устанавливает:

- состав затрат и расходов, которые включаются в расчет тарифов;
- порядок определения, утверждения, регулирования и применения тарифов и прибыли управляющего недвижимым имуществом жилого назначения (далее - управляющий³);
- методология расчета арендной платы за жилье в публичном жилом фонде.

3.2 Механизм, применяемый в расчетах тарифов на обслуживание и ремонт технического оборудования в жилом доме (кондоминиуме) базируется на следующих принципах:

- предоставление услуг по техническому обслуживанию и ремонту оборудования в жилом доме по реальной цене, строго необходимое для эффективного использования производственных мощностей управляющими;
- покрытие затрат и расходов на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту жилого фонда, санитарному содержанию жилых домов и территорий, прилегающих к жилому дому, организационные действия, выполняемые специалистами;
- отчисления для капитального ремонта жилых домов и технического оборудования внутри жилых домов;

³ В качестве управляющего недвижимым имуществом жилого назначения могут выступать: i) ассоциация совладельцев в кондоминиуме, созданная в порядке, установленном законодательством; ii) предприятие, созданное органом местного публичного управления или с которым этот орган заключил договор на обслуживание и содержание жилья в населенном пункте; iii) физическое лицо или юридическое лицо, включая организацию по управлению, с которым собственник заключил договор на обслуживание и содержание жилья; iv) собственник/собственники жилого помещения/жилых помещений в соответствии с законодательством о кондоминиуме.

- определения прибыли управляющего;
- осуществление эффективной и прибыльной деятельности, что предоставило бы управляющим жилыми домами возможность взыскать вложенные финансовые средства в развитие и реконструкцию производственных мощностей.

4 Затраты и расходы, которые включаются в расчет тарифов на обслуживание дома, техническое обслуживание и ремонт технического оборудования внутри жилого дома

4.1 Структура затрат и расходов, которые включаются в цену расчета тарифов, установлена в соответствии с положениями Национальных бухгалтерских стандартов и включает следующее:

- затраты на материалы (CM);
- затраты на оплату труда (CRM);
- косвенные затраты на продукцию (CIP);
- общие и административные затраты (CGA);
- прочие операционные расходы (CO).

4.2 Затраты и расходы управляющих жилыми домами рассчитываются согласно формуле:

$$Ca = CM + CRM + CIP + CGA + CO \quad (1)$$

в которых:

CM - потребление материалов, которые включают:

- плата за материалы и строительные изделия для ремонта;
- стоимость топлива, энергии всех типов и других типов материалов, используемых непосредственно в процессе управления жилищным фондом;
- стоимость услуг, представленных третьей стороной и непосредственно связанных с управлением жилищным фондом.

CRM - затраты на оплату труда, которые включают:

- необходимые затраты на оплату труда персонала, занимающихся управленческой деятельностью, содержанием и текущим ремонтом жилищного фонда, санитарным состоянием жилых домов и территорий, примыкающих к дому, в соответствии с действующим законодательством;
- взносы на социальное и медицинское страхование, затраты на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе управления жилищным фондом.

CIP - косвенные затраты на продукцию, которые включают:

- износ основных средств производственного назначения, связанных с деятельностью по управлению жилищным фондом (за исключением квартир/ жилых помещений);
- расходы на содержание основных фондов производственного назначения в состоянии работы (техническая помощь и содержание, осуществление текущего, среднего ремонта

и капитального ремонта, чтобы держать их в нормальном рабочем состоянии, но не более 10% от базовой стоимости соответствующей категории собственности), включая управление техническими средствами, связи, средств сигнализации, другие технические средства управления, относящиеся к производственному процессу, средств защиты окружающей среды;

- амортизация нематериальных активов, износ предметов с малой стоимостью и коротким сроком использования в процессе управления жилищным фондом;

- расходы на обеспечение нормальных условий работы и техники безопасности, что касается процесса управления жилищным фондом и предусмотрено действующим законодательством;

- расходы на обеспечение охраны производственных единиц и помещений управляющего, включая пожарную безопасность;

- другие косвенные производственные расходы, в соответствии с законодательством и действующими нормативными актами, утвержденные учредителем⁴ управляющего или собственниками, в случае, когда они сами занимаются управлением.

CGA - Общие и административные расходы, которые включают:

- расходы на оплату труда руководящему персоналу и специалистам в области управления жилищным фондом, в соответствии с действующим законодательством;

- взносы на социальное и медицинское страхование, связанные с этой категорией сотрудников;

- содержание и ремонт основных средств административного и бытового назначения, амортизация нематериальных активов общего назначения предприятия, управляющего жилищным фондом;

- износ основных средств административного и бытового назначения;

- стоимость, износ и ремонт малых и краткосрочных предметов;

- плата за текущую аренду основных средств и нематериальных активов;

- расходы на содержание и обслуживание технических средств по контролю, сигнализации, телекоммуникаций и расчет, который не относится непосредственно к производству;

- почтовые и телеграфные расходы, содержание и эксплуатация факсов, радиоустановок и другие типы телекоммуникаций, используемые для управления;

- типографские расходы, канцелярские принадлежности;

- плата за общие и административные услуги, произведенные третьими лицами, расходы на охрану административно-бытовых объектов и обеспечение пожарной безопасности, за банковские услуги, услуги по выдаче счетов-фактур для оплаты услуг, предоставляемых менеджерами жилищного фонда, фондовой биржи, консультативных организаций;

- судебные расходы, расходы на арбитражи и государственные пошлины;

⁴ В качестве учредителя управляющего могут выступать: i) общее собрание ассоциации совладельцев в кондоминиуме; ii) орган местного публичного управления, который создал предприятие по обслуживанию и содержанию жилья в населенном пункте; iii) патроны (физические и юридические лица) частной организации по обслуживанию и содержанию жилья.

- расходы на содержание служебного автотранспорта, на командировки руководящих лиц и представительские расходы (эти расходы определяются согласно действующим нормативным актам, а в случае их отсутствия – в пределах, установленных органом центральной или местной администрации, в управлении которой находится управляющий);
- расходы по обеспечению обязательного страхования работников и имущества с общим и административным назначением, предусмотренным действующими нормативными актами;
- расходы, связанные с наймом рабочей силы;
- расходы для подготовки и переподготовки персонала управляющего;
- расходы для контроля за состоянием здоровья работников в случаях, предусмотренных законодательством, обеспечения специальной литературы, нормативными актами и инструкциями, подписка на специальные выпуски, необходимые в производственной деятельности;
- налоги и сборы, которые согласно законодательству, включаются в себестоимость, в т.ч. налог на добавленную стоимость и акцизы, за исключением налога на доход;
- другие расходы, связанные с производственной деятельностью, предусмотренные действующими нормативными актами, утвержденные учредителем управляющего или собственниками, в случае, когда они сами занимаются управлением.

СО - другие операционные расходы, которые включают расходы предприятия, которые не могут быть отнесены к коммерческим или общим и административным расходам и представляют:

- плата процентов филиалам, аффилированным предприятиям и ассоциациям;
- плата процентов, связанных с банковскими кредитами и полученными займами на короткий срок и на длительный, за исключением случаев их капитализации, предусмотренной в [Национальный бухгалтерский стандарт \[1\]](#);
- другие финансовые обязательства согласно инвестиционным проектам.

5 Расчет затрат и расходов, включаемых в расчет тарифов

5.1 Стоимость затрат и расходов, включенных в калькуляцию тарифов на обслуживание дома, техническое обслуживание и ремонт технического оборудования внутри жилого дома определяется, исходя из расчета:

- норм и правил эксплуатации жилищного фонда;
- типовых норм на выполнение работ по текущему ремонту конструктивных элементов жилого дома, ремонт и обслуживание технического оборудования внутри жилого дома;
- типовых временных норм по выполнению работ по санитарной очистке жилого дома и прилегающей территории;
- планы по ремонту жилищного фонда и технического оборудования внутри жилого дома;
- износ основных производственных средств;
- заключенные с третьими лицами контракты на предоставляемые услуги и т.д.

5.2 Специфика определения потребления при обслуживании жилого дома (кондоминиума), техническим обслуживанием и ремонтом технического оборудования внутри жилого дома, предусматривает выполнение следующих работ:

а) содержание и текущий ремонт конструктивных элементов жилого дома, предназначены для предотвращения преждевременного износа квартир и жилых помещений в общежитиях и поддержание рабочих показателей всех строительных элементов, таких как: фундамент и стены подвалов, стены зданий, перегородки, полы, крыши, системы сброса воды, окна, двери, лестницы, лестничные площадки и т.д.

б) техническое обслуживание и текущий ремонт технического оборудования, включая работы по обслуживанию систем отопления и горячей воды в подвалах и на технических этажах, а также общих стояков, вне квартир и жилых помещений в общежитиях, эвакуация сточных вод, пожаротушение и эвакуация дыма,

в) санитарное обслуживание домов и прилегающей территории: саночистка прилегающей территории, подвалов, лестничных клеток, мойка и дезинфекция мусоропроводов, контейнеров для мусора, мусорных камер и других мест общего пользования, текущий ремонт, мойка, дезинфекция и покраска контейнеров для сбора бытовых отходов, установка и эксплуатация уличных указателей с наименованием улицы и номеров домов, флажтоков и т.д.

5.3 Особенности определения затрат на рабочую силу:

5.3.1 Затраты на рабочую силу определяются исходя из:

- числа задействованных сотрудников в процессе управления жилищным фондом и необходимого числа персонала для нормальной деятельности управляющего (вспомогательный, административный персонал и т. д.);
- уровня нормативного тарифа, установленного для первой квалификационной категории работников в подразделениях с финансовой автономией;
- отраслевого коэффициента и уровня квалификации персонала;
- режим и условия работы, а также других факторов, характеризующих отрасль по управлению жилищным фондом;
- дополнительной оплаты, премий, установленных в соответствии с действующим законодательством.

5.3.2 Расходы на социальное обеспечение и медицинские взносы определяются, исходя из норм отчислений, установленных действующими нормативными актами.

5.3.3 Затраты на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в производственном процессе, включая в затраты на оплату труда управленческого и руководящего персонала – и включаемые в общие и административные расходы.

5.4 Особенности определения износа основных производственных фондов:

5.4.1 Износ основных фондов, включенных в расчет тарифов, определяется методом Национальных бухгалтерских стандартов и Каталога основных средств и нематериальных активов, утвержденного [постановлением Правительства Республики Молдова \[2\]](#).

5.4.2 Стоимость износа основных средств, которые непосредственно используются в производственном процессе, включаются в косвенные расходы продукции, а основные средства общего и административного назначения включаются в общие и административные расходы соответственно.

5.4.3 В тариф не включаются стоимость износа помещений, основных средств, которые не предназначены для использования в процессе управления жилищным фондом, арендованным имуществом и т. д.

5.5 Особенности определения затрат на выполнение текущего, среднего и капитального ремонтов

Затраты на выполнение текущего, среднего и капитального ремонтов определяются на основании технического состояния, планов на ремонт основных средств, исходя из продолжительности нахождения их в эксплуатации, объема работ, рыночные цены на используемые материалы и запасные части, сметы расходов, стоимость контрактов, заключенных с третьими лицами и т.д.

5.6 Особенности распределения затрат и расходов по видам деятельности

5.6.1 Материальные затраты, затраты на оплату труда, косвенные производственные затраты определяются по каждому виду предоставляемой услуги – обслуживание дома, техническое обслуживание и ремонт технического оборудования внутри жилого дома.

5.6.2 Общие и административные расходы определяются в целом по деятельности, осуществляемой управляющим, с их последующим распределением по видам деятельности, пропорционально вознаграждению за труд (CRM), связанному с этими видами деятельности.

5.6.3 Стоимость прочих операционных расходов по предприятию (выплата процентов по кредитам и ссудам) распределяются по видам предоставляемых услуг, исходя из назначения кредитов и ссуд (для каких услуг они были использованы). В случае, если кредиты и ссуды были использованы для нескольких видов деятельности, расходы на выплату процентов по этим кредитам и ссудам распределяются по видам оказанных услуг пропорционально стоимости кредита и по каждому виду предоставляемой услуги.

6 Затраты и расходы, которые не включаются в расчет тарифов на техническое обслуживание и ремонт жилых домов

6.1 В расчет тарифов не включаются следующие расходы:

- выполнение работ по содержанию и ремонту квартир, техническое обслуживание и ремонт технического оборудования, установленного в квартирах;
- для борьбы с грызунами и насекомыми в жилищном фонде с любой формой собственности;
- санитарное обслуживание и содержание площадок общего пользования внутри кварталов, а также территорий, прилегающих к жилым домам, используемых органами местного публичного управления;
- вывоз бытовых отходов с территорий жилых домов, непокрытые платой населения;
- подготовка города для проведения публичных манифестаций и праздников;
- ловля бродячих собак и кошек;
- по содержанию и обустройству площадки для выгула собак;
- меры гражданской защиты населения и содержание объектов гражданской защиты;

- выполнение проектных и строительных работ, приобретение оборудования, ремонт и обслуживание жилищного фонда, объектов социально-культурного назначения и других объектов, несвязанных с производственной деятельностью;
- санкции, штрафы, пеня и убытки;
- сомнительные долги;
- для благотворительных и спонсорских целей.

7 Расчет тарифов и отчислений

7.1 Тарифы на обслуживание дома, техническое обслуживание и ремонт технического оборудования внутри жилого дома рассчитываются на один квадратный метр общей площади квартир, находящихся в управлении, исходя из затрат и расходов, определенные согласно положениям настоящего Норматива.

7.2 Месячный тариф на обслуживания дома включает затраты и расходы на эксплуатацию и текущий ремонт конструктивных элементов в жилом доме, санитарное обслуживание мест общего пользования жилого дома и прилегающей территории, общие и административные расходы рассчитываются согласно формуле:

$$T db = \frac{C db + P db}{S ap} : 12 \text{ месяцев}, \quad (2)$$

в которой:

C db – затраты и расходы на обслуживание жилого дома;

P db – прибыль, которая определяется согласно главе 8 настоящего Норматива;

S ap – общая площадь квартиры – площадь жилых комнат, кухни и площадь нежилых помещений, встроенных шкафов, туалета, ванной комнаты и т.д., которые определяются на основании заключенного с жильцами контракта на обслуживание жилого дома, в году, в котором устанавливаются тарифы.

7.3 Месячный тариф на техническое обслуживание и ремонт технического оборудования внутри жилого дома включает затраты и расходы на содержание и ремонт внутренних инженерных сетей для обеспечения централизованным теплом, бытовой и питьевой водой, канализацией и рассчитывается для каждого вида технического оборудования, согласно формуле:

$$T dt = \frac{C dt + P dt}{S ap (S ap1; S ap2; S ap3)} : 12 \text{ luni}, \quad (3)$$

в которой:

C dt – затраты и расходы на техническое обслуживание и ремонт технического оборудования внутри дома;

P dt – прибыль, которая определяется согласно главы 8 настоящего норматива;

S ap – общая площадь квартиры, обеспеченной:

- централизованным отоплением – S ap 1;

- бытовой водой – S ap 2;
- питьевой водой – S ap 3.

7.4 Месячные отчисления на капитальный ремонт жилых домов, предназначены для выполнения работ по капитальному ремонту и восстановлению конструктивных элементов, а также техническому оборудованию жилых домов. Виды и объемы работ по капитальному ремонту определяются собственниками жилья, с принятием окончательного решения на общем собрании. Отчисления на капитальный ремонт жилых домов рассчитываются, исходя из технического состояния жилого дома и из необходимости выполнения работ по капитальному ремонту конструктивных элементов, технического оборудования внутри жилого дома и т.д.

Величина месячных отчислений (Cdrc) рассчитывается на 1 квадратный метр общей площади квартиры по формуле:

$$C_{drc} = \frac{MF_{rc}}{S_{ap}} : T_{rc}, \quad (4)$$

в которой:

MF rc - необходимые финансовые средства для выполнения работ по капитальному ремонту, лев;

S ap - общая площадь квартир в жилом доме, м²;

T rc - установленный срок собственниками жилья, в течение которого будут оплачены отчисления на капитальный ремонт жилого дома.

8 Прибыль управляющего

8.1 Для стимулирования инвестиций в секторе эффективного управления жильем, и согласно принципам рыночной экономики, рекомендуется установление и утверждение умеренного уровня прибыли учредителем управляющего. Норма относится к управляющим – муниципальным предприятиям, учредителем которых является орган местного публичного управления и к частным предприятиям.

8.2 Прибыль включается в тариф, как его неотъемлемая часть.

8.3 Прибыль от хозяйственной деятельности ассоциации совладельцев используется, по решению общего собрания членов (представителей) ассоциации, для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, используемые на цели, предусмотренные уставом. Дополнительный доход может быть направлен и на иные цели, предусмотренные [Законом о кондоминиуме в жилищном фонде, № 913-XIV от 30 марта 2000 г.](#) и уставом ассоциации.

9 Заключительные положения

9.1 Модель расчета тарифов на обслуживание дома (обслуживание и ремонт конструктивных элементов, санитарное обслуживание жилищного фонда), техническое обслуживание и ремонт внутри жилого дома представлена в [Приложении А](#) к настоящему Нормативу.

9.2 Методология расчета арендной платы за жилье в публичном жилом фонде представлена в [Приложении В](#) к настоящему Нормативу.

Приложение А

(нормативное)

Модель расчета

тарифов по обслуживанию дома (обслуживание и ремонт конструктивных элементов, санитарное обслуживание жилого фонда), техническому обслуживанию и ремонту технического оборудования внутри жилого дома

Nr. d/o	Наименование расходов	Действующий тариф на обслуживание дома	Штат в предыдущем году	Расчет расходов согласно штатам в предыдущем году			Расчет согласно действующим нормам и правилам		
				Всего	в т. ч.:		Всего	в т. ч.:	
					Обслуживание дома (конструктивные элементы, санитарное содержание)	Обслуживание технического оборудования внутри дома		Обслуживание дома (конструктивные элементы, санитарное содержание)	Обслуживание технического оборудования внутри дома
1.	Доходы, полученные в результате предоставления платных услуг и других услуг, тыс. лей								
2.	Затраты и расходы, тыс. лей								
	в т.ч.:								
2.1.	Материальные затраты								
2.1.1.	Строительные материалы								
2.1.2.	Электрическая энергия								
2.1.3.	Тепловая энергия								
2.1.4.	Газ, топливо								
2.1.5.	Услуги производственного характера, представленные третьим лицам								
2.1.6.	Вода и канализация								

2.2.	Затраты на оплату труда								
2.2.1.	Вознаграждение рабочему персоналу на производстве								
2.2.2.	Страхование социальное / медицинское								
2.3.	Косвенные расходы, всего								
	в т.ч.:								
2.3.1.	Износ основных средств (MF) производственного назначения								
2.3.2.	Содержание и ремонт (MF) производственного назначения								
2.3.3.	Износ OMV и OSD								
2.3.4.	Обеспечение охраной								
2.3.5.	Обеспечение нормальных условий и техники безопасности								
2.3.6.	Другие косвенные производственные расходы								
2.4.	Общие и административные расходы								
2.4.1.	Оплата труда руководящему персоналу/специалистам								
2.4.2.	Страхование социальное/медицинское								
2.4.3.	Почтовые и телефонные расходы								
2.4.4.	Канцелярские принадлежности								
2.4.5.	Износ основных средств административного назначения								

2.4.6.	Износ OMV и OSD								
2.4.7.	Содержание и ремонт MF административного назначения								
2.4.8.	Банковские и судебные расходы								
2.4.9.	Налоги и сборы, государственная пошлина								
2.4.10.	Расходы, связанные с командировками								
2.4.11.	Расходы на содержание служебного автотранспорта								
2.4.12.	Обязательное страхование сотрудников								
2.4.14.	Расходы на подготовку и переподготовку персонала								
2.4.15.	Другие расходы производственной деятельности								
2.5.	Другие операционные расходы								
2.5.1.	Проценты за пользование банковскими кредитами и ссудами								
2.5.2.	Другие финансовые обязательства								
3.	Разница между затратами /расходами и доходами								
4.	Прибыль								
5.	Всего расходов для расчета тарифа:								
6.	Общая площадь, тыс.м²								

7.	Тариф на один квадратный метр общей площади:								
	- годовой, лей								
	- месячный, лей								

eBNC Documente Normative în Construcții
 Ministerul Economiei și Infrastructurii

Приложение В

(нормативное)

Методология расчета арендной платы за жилье публичного жилищного фонда

Тариф за наем жилья рассчитывается в зависимости от стоимости жилья, согласно идентичной рыночной цене. Месячная плата за наем жилья в публичном фонде (T_{ch}) рассчитывается по формуле:

$$T_{ch} = \frac{C}{T_{ex}} : S_{ap} : 12 \text{ luni, (lei/m}^2\text{)}, \quad (\text{B.1})$$

в которой:

C - цена жилья в публичном фонде, леев;

S_{ap} – общая площадь жилья, м²;

T_{ex} – срок эксплуатации жилого дома, в котором находится квартира, рассчитывается по формуле:

$$T_{ex} = N_{ex} - D_{ex}, \quad (\text{B.2})$$

в которой:

N_{ex} – норма эксплуатации жилого дома, лет;

D_{ex} - продолжительность эксплуатации жилого дома, лет.

Библиография

- [1] Национальный бухгалтерский стандарт 23 "Расходы по займам";
- [2] Постановление Правительства Республики Молдова nr. 338 din 21.03.2003 об утверждении Каталога основных средств и нематериальных активов.



Содержание

1	Объект и область применения	14
2	Нормативные ссылки	14
3	Общие положения	14
4	Затраты и расходы, которые включаются в расчет тарифов на обслуживание дома, техническое обслуживание и ремонт технического оборудования внутри жилого дома	15
5	Расчет затрат и расходов, включаемых в расчет тарифов	17
6	Затраты и расходы, которые не включаются в расчет тарифов на техническое обслуживание и ремонт жилых домов	19
7	Расчет тарифов и отчислений	20
8	Прибыль управляющего	21
9	Заключительные положения	21
	Приложение А (нормативное) Модель расчета тарифов по обслуживанию дома (обслуживание и ремонт конструктивных элементов, санитарное обслуживание жилого фонда), техническому обслуживанию и ремонту технического оборудования внутри жилого дома	22
	Приложение В (нормативное) Методология расчета арендной платы за жилье публичного жилищного фонда	26
	Библиография	27

Membrii Comitetului tehnic pentru normare tehnică în construcții CT-C A(01-06) „Normative metodico-organizatorice” care au acceptat proiectul documentului normativ:

Președinte	Anatolie ZOLOTCOV	Dr.hab. în tehnică
Secretar	Alexandru TAGADIUC	Ministerul Economiei și Infrastructurii, Secția politici și reglementări tehnice în construcții
Membri	Gheorghe CROITORU	Dr. ing., conf. univ.
	Agafia CALESTRU	Inginer tehnolog constructor
	Petru EREMEEV	Inginer tehnolog constructor

EDINC
 Documente Normative în Construcții
 Ministerul Economiei și Infrastructurii

Utilizatorii documentului normativ sînt răspunzători de aplicarea corectă a acestuia. Este important ca utilizatorii documentelor normative să se asigure că s nt în posesia ultimei edi ii  i a tuturor amendamentelor.

Informa iile referitoare la documentele normative (data aprobării, modificării, anulării etc.) sînt publicate în "Monitorul Oficial al Republicii Moldova", Catalogul documentelor normative în construcții, în publica ii periodice ale organului central de specialitate al administrației publice în domeniul construcțiilor, pe Portalul Na ional "e-Documente normative în construcții" (www.ednc.gov.md), precum  i în alte publica ii periodice specializate (numai după publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu prezentarea referin elor la acesta).

Amendamente după publicare:

Indicativul amendamentului	Publicat	Punctele modificate

eDNC
 Documente Normative  n Construcții
 Ministerul Economiei  i Infrastructurii



Ediție oficială
NORMATIV ÎN CONSTRUCȚII
NCM A.01.16:2018
**"Metodologia de calculare a tarifelor pentru deservirea tehnică,
reparația blocurilor locative și închirierea locuințelor"**
Responsabil de ediție G. Curilina

Tiraj 100 ex. Comanda nr. ____

Tipărit ICȘC "INCERCOM" ÎS.
Str. Independenței 6/1
www.incercom.md