

**Газета**  
**«Строительный еженедельник»**

**\*\*\***

**Цикл семинаров**  
**«Реформа ЖКХ России: реальность,**  
**тенденции и перспективы»**

[www.vimatsj.spb.ru](http://www.vimatsj.spb.ru)



## **«Организация деятельности управляющих организаций»**

- Построение, планирование работы в управляющей организации
- Структура управляющей организации.
- Сертификация услуг и персонала управляющей организации
- Подбор и обучение персонала
- Обзор нормативно-правовых актов, регламентирующих вопросы управления многоквартирными домами
- Способы управления многоквартирными домами, процедура выбора способа управления
- Формирование договорных отношений
- Технология принятия многоквартирных домов в управление



# **«Организация деятельности управляющих организаций»**

- Построение, планирование работы в управляющей организации
- Структура управляющей организации.



### **Основные задачи, стоящие перед Управляющей компанией**

совершенствование управления коммунальным хозяйством;  
улучшение качества жилищно-коммунального обслуживания;  
работа в сфере коммунального хозяйства по принципу  
самофинансирования;  
повышение надежности и безопасности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения Санкт-Петербурга;  
формирование благоприятных условий и механизмов для привлечения  
инвестиций в городское хозяйство;  
повышение доходности в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг;

### **Основные цели Управляющей компании**

Основными целями работы в жилищно-коммунальном хозяйстве являются повышение стандартов проживания в домах, обслуживаемых компанией, устойчивости и надежности функционирования системы обеспечения зданий, стандартов качества жизни; оздоровление финансовой ситуации и создание условий для привлечения инвестиций.



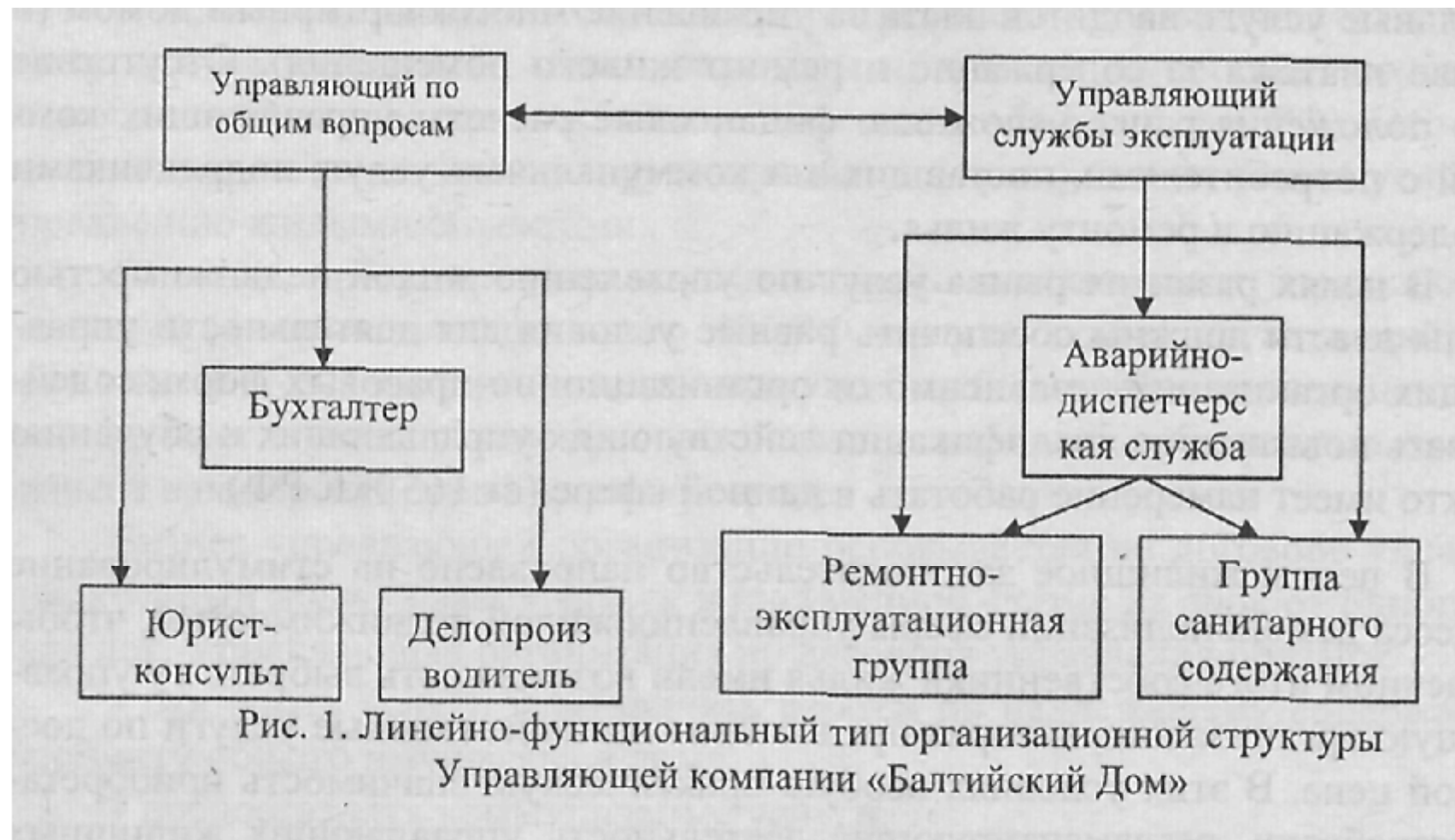
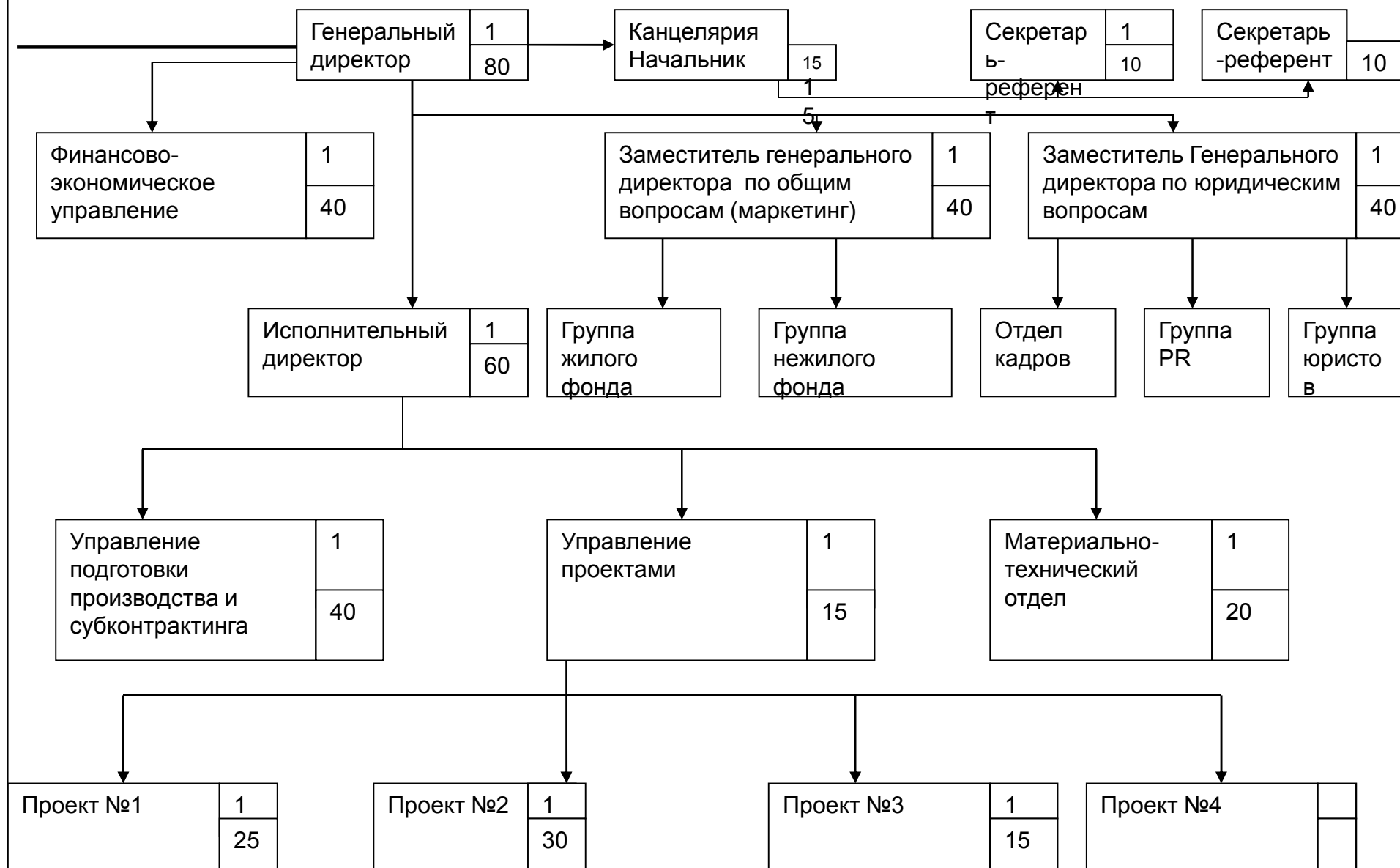


Рис. 1. Линейно-функциональный тип организационной структуры  
Управляющей компании «Балтийский Дом»



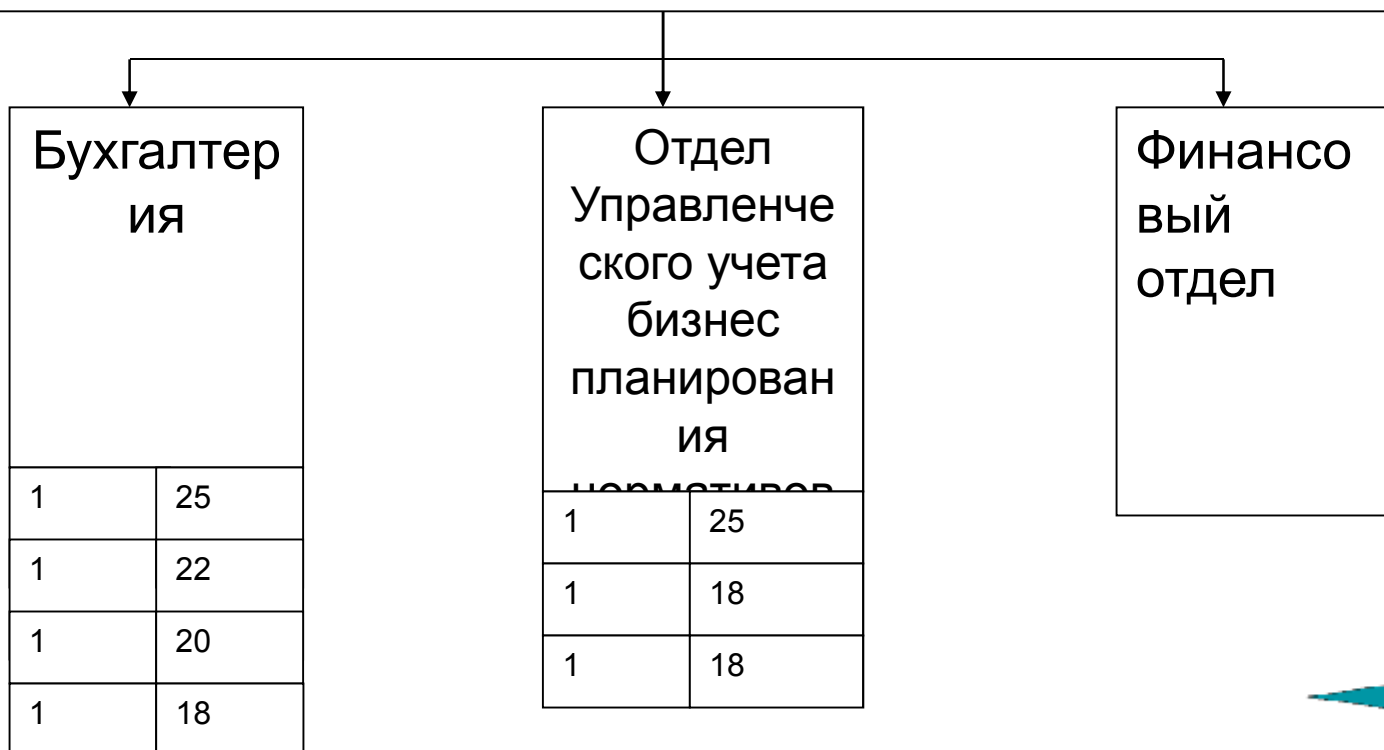


## Структура Управляющей компании



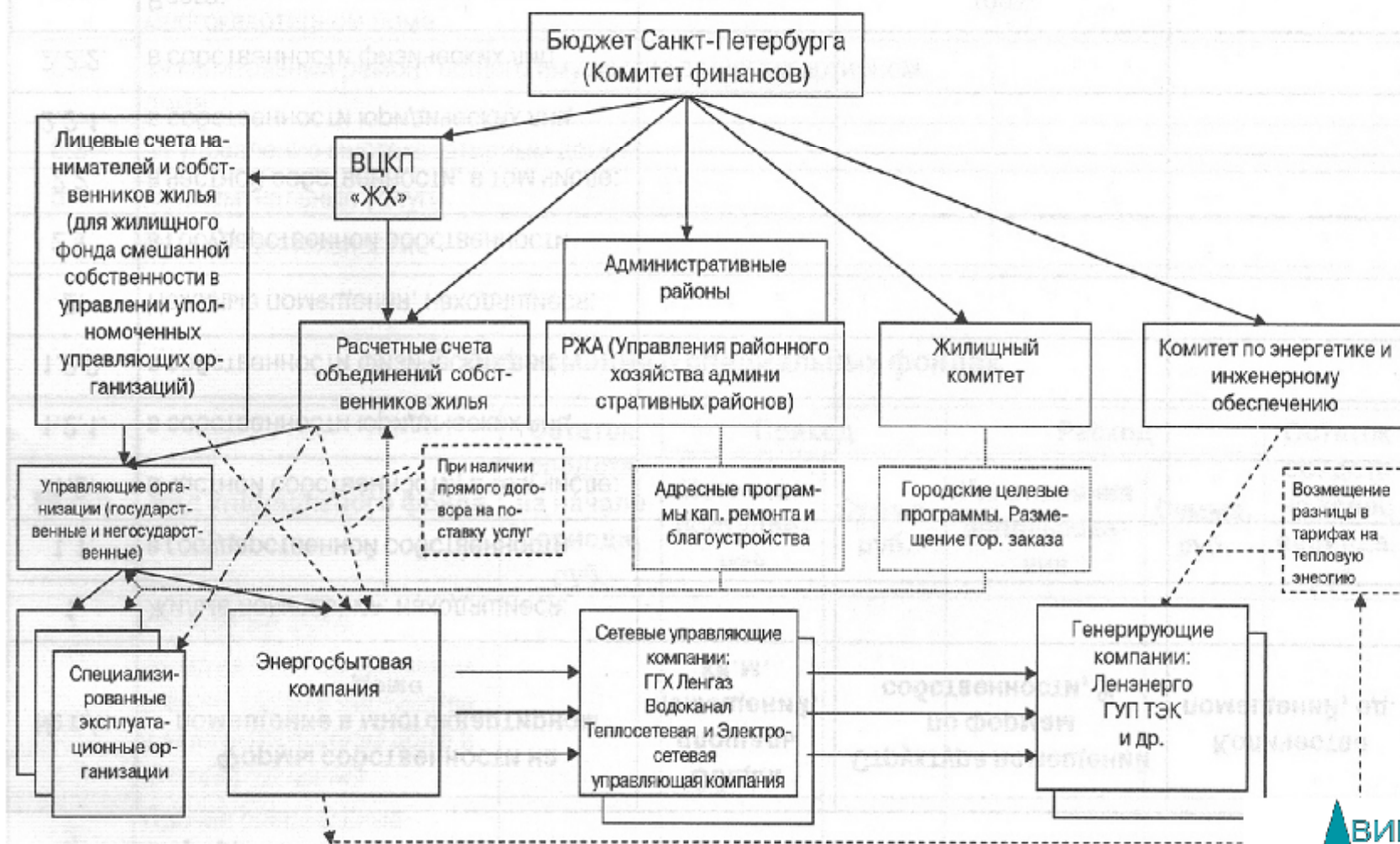
**Финансово-Экономическое Управление  
в Управляющей компании**

**Начальник финансово-экономического управления  
- Главный бухгалтер**





## Принципиальная схема финансирования жилищной системы Санкт-Петербурга



**Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий**

| N п/п | Конструктивные элементы отделки, домовое оборудование                                                                                                             | Профессия осматривающих рабочих                            | Расчетное количество осмотров в год |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1     | 2                                                                                                                                                                 | 3                                                          | 4                                   |
| 1     | Печи (с газеходами)                                                                                                                                               | Печник-каменщик                                            | 1                                   |
| 2     | Вентиляционные каналы и шахты в зданиях, вентшахты                                                                                                                | Каменщик или жестянщик (в зависимости от конструкций)      | 1                                   |
|       | оголовки                                                                                                                                                          |                                                            | 1                                   |
| 3     | Газоходы при горячем водоснабжении от газовых и дровяных колонок                                                                                                  | То же                                                      | 1                                   |
| 4     | Холодное и горячее водоснабжение, канализация                                                                                                                     | Слесарь-сантехник                                          | по мере необходимости               |
|       | Поливочные наружные устройства (краны, разводка)                                                                                                                  | Слесарь-сантехник                                          | 1                                   |
|       | Система внутреннего водоотвода с крыши зданий                                                                                                                     | Слесарь-сантехник                                          | 1                                   |
| 5     | Центральное отопление                                                                                                                                             | Слесарь-сантехник                                          | 1                                   |
| 6     | Тепловые сети между тепловыми пунктами зданий                                                                                                                     | Слесарь-сантехник                                          | в соответствии с договором          |
| 7     | Мусоропроводы (все устройства)                                                                                                                                    | Рабочий по обслуживанию мусоропроводов и слесарь-сантехник | по мере необходимости               |
| 8     | Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений               | Электромонтер                                              | в соответствии с договором          |
| 9     | Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины | Электромонтер                                              | в соответствии с договором          |
| 10    | Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений                                   | Электромонтер                                              | в соответствии с договором          |
| 11    | Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов                                                                                              | Электромонтер                                              | в соответствии с договором          |
| 12    | Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров)                                                                                                        | Электромонтер                                              | в соответствии с договором          |
| 13    | Осмотр радио и теле- устройств: на кровлях на с договором чердаках и в лестничных клетках                                                                         | Электромонтер                                              | в соответствии с договором          |
| 14    | Техническое обслуживание стационарных электроплит                                                                                                                 | Электромонтер                                              | в соответствии с договором          |
| 15    | Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха в зданиях повышенной этажности                                                                      | Электромонтер                                              | в соответствии с договором          |





Таблица 5

### Журнал регистрации результатов осмотров жилого дома

Дом N \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_

| Дата и вид осмотра | Члены комиссии | Выявленная неисправность или повреждения | Кол-во в единицах измерения | Вид ремонта по устранению неисправности или повреждения. Сроки выполнения | Примечание (фактическое выполнение, исполнители, др. условия) |
|--------------------|----------------|------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1                  | 2              | 3                                        | 4                           | 5                                                                         | 6                                                             |

Таблица 6

### Результаты осмотра строительных конструкций и инженерного оборудования строения

| Наименование конструкций оборудования и элементов благоустройства | Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения (с указанием примерного объема работ и места дефекта) | Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый обслуживающим предприятием; текущий ремонт жилых помещений, выполняемый пользователями жилых помещений за их счет) |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                 | 2                                                                                                                               | 3                                                                                                                                                                                      |



УТВЕРЖДЕНО

на общем собрании ТСЖ \_\_\_\_\_ « » \_\_\_\_\_ 200\_ г.

ПЛАН РАБОТЫ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ \_\_\_\_\_ НА 200\_ ГОД.

| №  | Планируемые мероприятия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Срок реализации | Ответственный за исполнение                   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|
| 1) | На каждом очередном заседании правления в обязательном порядке проводить анализ поданных заявок, жалоб и заявлений членов ТСЖ и других собственников помещений. Для этого зарегистрировать в делопроизводстве ТСЖ книгу жалоб и заявлений собственников.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | правление                                     |
| 2) | <p>Определить фактические затраты на содержание дома, объемы работ, обязанности администрации, проанализировать условия действующих договоров (в т.ч. трудовых) на предмет соответствия интересам собственников и целям ТСЖ. Для этого:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Заслушать управляющего и главного бухгалтера ТСЖ о принципах формирования статей расходов и о принципах начисления платежей собственников в прошедшем году.</li> <li>✓ Установить фактические статьи расходов ТСЖ в текущем году.</li> <li>✓ Обобщить данные по начислению и внесению платежей каждым собственником помещения в предыдущие периоды</li> <li>✓ Вынести на утверждение исполнение бюджета текущего года, определить задолженность (переплату) каждого собственника за прошедший год. Утвердить порядок учета задолженности (переплаты) и сроки перерасчета.</li> <li>✓ Информировать каждого собственника об исполнении бюджета текущего года, о принципах начисления квартплаты, о его личной задолженности (переплате).</li> </ul> |                 | правление<br>управляющий<br>главный бухгалтер |
| 3) | Привлекать в ТСЖ новых собственников помещений, активно разъясняя преимущества ТСЖ, права и обязанности его членов.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 | правление                                     |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                             |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------|
| 4) | <p>Сформировать проект бюджета на следующий год. Для этого: Обсудить расходы ТСЖ в прошедшем и текущем годах. В том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Проанализировать проекты по благоустройству придомовой территории: <ul style="list-style-type: none"> <li>- организация дополнительных парковочных мест под автотранспорт на территории двора;</li> <li>- расширение проезжей части во внутренней части двора;</li> <li>- ремонт дорожного покрытия;</li> <li>- организация схем движения автотранспорта;</li> <li>- ограничение скорости движения автомашин во дворе, в т.ч. использование «лежащих полицейских»</li> </ul> </li> <li>❖ Проанализировать целесообразность и экономическую эффективность установки счетчиков индивидуального учета потребления холодной и горячей воды.</li> <li>❖ Проанализировать целесообразность, эффективность, объемы и источники финансирования службы консьержек, охраны придомовой территории, приобретения и содержания собственной уборочной техники, оргтехники и т.д.</li> </ul> |  | правление<br>общее собрание |
| 5) | Проинформировать членов ТСЖ о проекте финансового плана расходов в текущем году и принципах начисления квартплаты в следующем году.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | правление                   |
| 6) | Организовать работу по учету предложений и поправок со стороны домовладельцев. Обсудить финансовую сторону вносимых в бюджет поправок.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | правление                   |
| 7) | Сформировать проект финансового плана ТСЖ, исходя из необходимого и достаточного уровня качества жилищно-коммунальных услуг.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | правление<br>общее собрание |
| 8) | Произвести перерасчет начисленной в текущем году квартплаты каждому собственнику в соответствии с принятым бюджетом текущего года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | правление                   |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |           |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|
| 9)  | Установить срок добровольного погашения задолженности по квартплате. Решить вопрос о привлечении к судебной ответственности собственников, нарушающих принятый бюджет ТСЖ в части невыплаты своей доли расходов на содержание дома.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | правление |
| 10) | <p>Подготовить отчетно-перевыборное собрание за текущий год. Для этого:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Заслушать отчет правления ТСЖ о фактическом исполнении бюджета текущего года.</li> <li>❖ Организовать собрания парадных, на которых обсудить возможные кандидатуры в правление следующего года, разъяснить статьи бюджета текущего года с внесенными поправками.</li> <li>❖ Организовать работу ревизионной комиссии по проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за текущий год.</li> <li>❖ Информировать каждого члена ТСЖ о проекте решений общего собрания.</li> </ul> |  | правление |
| 11) | <p>Обсудить расходы ТСЖ в текущем году. Сформировать проект бюджета на следующий год. Для этого:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Информировать домовладельцев о проекте финансового плана на следующий год и принципах начисления квартплаты за прошедшие годы.</li> <li>❖ Организовать работу по учету предложений и поправок со стороны членов ТСЖ. Обсудить финансовую сторону вносимых в бюджет поправок.</li> <li>❖ Сформировать окончательный вариант финансового плана на следующий год.</li> </ul>                                                                                 |  | Правление |
| 12) | Провести общее собрание членов ТСЖ. Доложить общему собранию результаты работы правления, ревизионной комиссии, заслушать управляющего, утвердить решения правления, относящиеся к исключительной компетенции общего собрания, утвердить исполнение бюджета текущего года и принять проект бюджета следующего года, выбрать новый состав правления.                                                                                                                                                                                                                                                     |  | Правление |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                   |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------|
| 13) | Организация постоянно действующих комиссий из объединенного состава представителей членов правления и ревизионной комиссии по вопросам размещения рекламы, сдачи в аренду помещений, принадлежащих ТСЖ, и другой коммерческой деятельности.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Председатель правления                            |
| 14) | Закрепление уполномоченных представителей (старшие по подъезду) по парадным. Формирование отдельных планов по благоустройству мест общего пользования. Регулирование правил общежития по подъездам (пропускной режим, порядок уборки мест общего пользования), проведение различных мероприятий, например, проведение собраний, организация голосования в рамках принятых решений правлением или общим собранием ТСЖ.                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Председатель правления                            |
| 15) | Закрепление членов правления за конкретными направлениями деятельности ТСЖ: <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ комиссия по благоустройству и санитарно-техническому состоянию придомовой территории</li> <li>❖ комиссия по решению вопросов ликвидации задолженности по квартплате</li> <li>❖ техническая комиссия по экспертизе и модернизации инженерных сетей и коммуникаций</li> <li>❖ комиссия по определению ставок за аренду помещений, размещение рекламы, контролю исполнения коммерческих договоров юридическими и физическими лицами</li> <li>❖ комиссия по разработке бюджета ТСЖ на новый финансовый год и анализа выполнения бюджета за прошедший год</li> </ul> |  | Председатель правления                            |
| 16) | Планирование работы сформированными комиссиями и организация работы по основным направлениям деятельности ТСЖ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Председатель правления<br>Сформированные комиссии |

## Бюджет доходов и расходов по содержанию дома

### Единичные нормативы стоимости содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирных домах Санкт-Петербурга, руб. / 1 кв. м общей площади в месяц (без НДС)

| Материал стен                              |                                                   |                                                         | Кирпичные и каменные здания                                               |                                                                                                                    |                                                                          |                                                                             |                                                   |                                                          |                                                     |                                                             | Крупнопанельные блочные здания                                            |                                                                                                                    |                                                             | Деревянные и здания из других материалов |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Группы домов                               |                                                   |                                                         | Дома, построенные после 1980 г. категории «Новое строительство кирпичные» | Дома постройки 1970-1980 гг. кирпичные и дома, построенные после 1980 г. категории «Новое строительство кирпичные» | Дома дореволюционной постройки, прошедшие комплексный капитальный ремонт | Дома дореволюционной постройки, не прошедшие комплексный капитальный ремонт | Дома постройки 1945-1948 гг. категории «Немецкие» | Дома постройки 1918-1930 гг., категории «Конструктивизм» | Дома постройки 1931-1956 гг. категории «Сталинские» | Дома постройки 1957-1970 гг. категории «Хрущевки кирпичные» | Дома, построенные после 1980 г. категории «Новое строительство панельные» | Дома постройки 1970-1980 гг. панельные и дома, построенные после 1980 г. категории «Новое строительство панельные» | Дома постройки 1957-1970 гг. категории «Хрущевки панельные» | Дома деревянные                          |
| Отопление                                  | Специальное внутридомовое инженерное оборудование | Инженерные системы водопровода и канализации            | 1                                                                         | 2                                                                                                                  | 3                                                                        | 4                                                                           | 5                                                 | 6                                                        | 7                                                   | 8                                                           | 9                                                                         | 10                                                                                                                 | 11                                                          | 12                                       |
| Процент физического износа дома от 0 до 20 |                                                   |                                                         |                                                                           |                                                                                                                    |                                                                          |                                                                             |                                                   |                                                          |                                                     |                                                             |                                                                           |                                                                                                                    |                                                             |                                          |
| централизованное                           | электрическое                                     | системы холодного водоснабжения и канализации           | -                                                                         | -                                                                                                                  | 12,1-16,1                                                                | -                                                                           | -                                                 | -                                                        | 13,7-17,7                                           | 12,1-16,1                                                   | -                                                                         | -                                                                                                                  | 11,0-15,0                                                   | -                                        |
|                                            |                                                   | системы холодного, горячего водоснабжения и канализации | 11,3-15,3                                                                 | 13,4-17,4                                                                                                          | 12,8-16,8                                                                | -                                                                           | -                                                 | -                                                        | 14,4-18,4                                           | 12,8-16,8                                                   | 10,4-14,4                                                                 | 12,5-16,5                                                                                                          | 11,7-15,7                                                   | -                                        |
|                                            | газовое                                           | системы холодного водоснабжения и канализации           | -                                                                         | -                                                                                                                  | 12,2-16,2                                                                | -                                                                           | -                                                 | -                                                        | 13,8-17,8                                           | 12,2-16,2                                                   | -                                                                         | -                                                                                                                  | 11,2-15,2                                                   | -                                        |
|                                            |                                                   | системы холодного, горячего водоснабжения и канализации | 11,4-15,4                                                                 | 13,6-17,6                                                                                                          | 12,9-16,9                                                                | -                                                                           | -                                                 | -                                                        | 14,5-18,5                                           | 12,9-16,9                                                   | 10,5-14,5                                                                 | 12,6-16,6                                                                                                          | 11,8-15,8                                                   | -                                        |



**Рекомендации по расчету численности дворников и  
мусоропроводчиков**

| Вид уборки                  | Характеристика<br>убираемой пло-<br>щади | Клас-<br>с территории | Норма обслуж. на 1<br>дворника в месяц,<br>м <sup>2</sup> |
|-----------------------------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------|
| Теплый период               |                                          |                       |                                                           |
| Ручная уборка               | Усовершенство-<br>ванные покрытия        | 1                     | 9900                                                      |
|                             |                                          | 2                     | 4440                                                      |
|                             |                                          | 3                     | 1940                                                      |
|                             | Неусовершенст-<br>вованные по-<br>крытия | 1                     | 7560                                                      |
|                             |                                          | 2                     | 3470                                                      |
|                             |                                          | 3                     | 1580                                                      |
|                             | Территория без<br>покрытия               |                       | 6600                                                      |
|                             | Газоны                                   |                       | 11563                                                     |
| ИТОГО:                      |                                          |                       |                                                           |
| Холодный период             |                                          |                       |                                                           |
| Ручная уборка               | Усовершенство-<br>ванные покрытия        | 1                     | 2132                                                      |
|                             |                                          | 2                     | 1305                                                      |
|                             |                                          | 3                     | 684                                                       |
|                             | Неусовершенст-<br>вованные<br>покрытия   | 1                     | 1710                                                      |
|                             |                                          | 2                     | 1083                                                      |
|                             |                                          | 3                     | 593                                                       |
|                             | Территория без<br>покрытия               |                       | 1465                                                      |
|                             | Газоны                                   |                       | 27000                                                     |
| Подборка<br>за мех. уборкой | Усовершенствован-<br>ное покрытие        | 1                     |                                                           |
|                             |                                          | 2                     |                                                           |
|                             |                                          | 3                     |                                                           |
| ИТОГО:                      |                                          |                       |                                                           |



## Смета доходов и расходов (финансовый план)

| № п/п     | Наименование статей                                                                                  | Сумма, руб. |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>1.</b> | <b>Расходы, всего</b>                                                                                |             |
| 1.1.      | Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в том числе           |             |
| 1.1.1     | вывоз бытовых отходов                                                                                |             |
| 1.1.2.    | техническое обслуживание и ремонт лифтов                                                             |             |
| 1.2.      | Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме                                |             |
| 1.3.      | Расходы на управление многоквартирным домом                                                          |             |
| 1.4.      | Расходы на иную деятельность, в том числе:                                                           |             |
| 1.4.1.    | Расходы на строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме |             |
| 1.4.2.    | Расходы на прочие виды деятельности                                                                  |             |
| <b>2.</b> | <b>Доходы, всего</b>                                                                                 |             |
| 2.1.      | Платежи за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме <sup>1</sup> , в том числе:    |             |
| 2.1.1.    | платежи за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме                       |             |



|        |                                                                                     |  |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 2.1.2. | платежи за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: |  |
| 2.1.3. | платежи за управление многоквартирным домом                                         |  |
| 2.2.   | Целевое финансирование, в том числе:                                                |  |
| 2.2.1. | целевое бюджетное финансирование                                                    |  |
| 2.2.2. | членские взносы <sup>2</sup>                                                        |  |
| 2.3.   | Доход от иной деятельности, в том числе:                                            |  |
| 2.3.1. | доходы от сдачи в аренду части земельного участка                                   |  |
| 2.3.2. | доходы от сдачи в аренду нежилых помещений                                          |  |
| 2.3.3. | доходы от сдачи в аренду прочих объектов общего имущества многоквартирного дома     |  |





Бюджет доходов и расходов по содержанию дома

|      |                                                                                            |  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 3.   | <b>Финансовый результат</b>                                                                |  |
| 4.   | <b>Оплата обязательных налогов</b>                                                         |  |
| 5.   | <b>Прибыль, остающаяся в распоряжении собственников многоквартирного дома</b>              |  |
| 6.   | <b>Фонды, в том числе</b>                                                                  |  |
| 6.1. | Резервный фонд                                                                             |  |
| 6.2. | Фонд на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования |  |
| 6.3. | Прочие фонды                                                                               |  |





## Пример методики расчета платежей

| №№<br>п/п | Вид платежа                                                             | Основание                          | Тариф<br>на<br>норм. | Ед.         | Обслуживающая организация                 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------|-------------------------------------------|
| I.        | <b>ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ</b>                                         |                                    |                      |             |                                           |
| 1         | Содержание общего имущества в многоквартирных домах                     | З-н СПб №401-47 от 11.07.2005      | 2,70                 | р/м²        | ООО «УК «АЖУР»                            |
| 2         | Текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах                 | З-н СПб №401-47 от 11.07.2005      | 1,84                 | р/м²        | ООО «УК «АЖУР»                            |
| 3         | Очистка мусоропровода                                                   | З-н СПб №401-47 от 11.07.2005      | 0,69                 | р/м²        | ООО «УК «АЖУР»                            |
| 4         | Уборка лестничных клеток                                                | З-н СПб №401-47 от 11.07.2005      | 1,02                 | р/м²        | ООО «УК «АЖУР»                            |
| 5         | Совместное содержание придомовой территории                             | З-н СПб №401-47 от 11.07.2005      | 1,07                 | р/м²        | ООО «УК «АЖУР»                            |
| 6         | Обслуживание узла учета тепловой энергии                                | Дог. №17-ТО от 17.01.2005          | 0,40                 | р/м²        | ООО «АЖУР»                                |
| 7         | Обслуживание повысительных насосов                                      | Дог. №17-ТО от 17.01.2005          | 0,15                 | р/м²        | ООО «АЖУР»                                |
| 8         | Обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС)                    | Дог. №17-ТО от 17.01.2005          | 0,25                 | р/м²        | ООО «АЖУР»                                |
| 9         | Обслуживание ПЗУ (переговорно-замочного устройства)                     | З-н СПб №401-47 от 11.07.2005      | 0,38                 | р/м²        | ООО «АЖУР»                                |
| 10        | Обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП)                     | Дог. №17-ТО от 17.01.2005          | 0,40                 | р/м²        | ООО «АЖУР»                                |
|           | <b>ИТОГО по пункту I:</b>                                               |                                    | <b>8,90</b>          | <b>р/м²</b> |                                           |
| I.        | ХОЛОДНАЯ ВОДА (по счетчикам)                                            | З-н СПб №653-93 от 07.12.2005      | 13,76                | р/м³        | ГУП «Водоканал СПб»                       |
| III.      | ГОРЯЧАЯ ВОДА (по счетчикам)                                             | Расп. РЭК СПб №100-р от 16.11.2005 | 35,90                | р/м³        | СП филиал ГУП «ТЭК СПб»                   |
| IV.       | ОТОПЛЕНИЕ                                                               | Расп. РЭК СПб №100-р от 16.11.2005 | 8,36                 | р/м²        | СП филиал ГУП «ТЭК СПб»                   |
| V.        | ЛИФТЫ (без 1, 2-го этажа) – 1 лифт                                      | Дог. №580-СП от 20.06.2005         | 0,97                 | р/м²        | ЗАО «Шиндлер»                             |
|           | ЛИФТЫ (без 1, 2-го этажа) – 2 лифта                                     | Дог. №580-СП от 20.06.2005         | 1,42                 | р/м²        | ЗАО «Шиндлер»                             |
| VI.       | ВЫВОЗ МУСОРА (бытовой+строительный)                                     | Дог. №17-ТО от 17.01.2005          | 3,00                 | р/м²        | ООО «АЖУР»                                |
| VII.      | <b>АХР (Административно хозяйственная работа)</b>                       |                                    |                      |             |                                           |
| 1.        | Ведение бухгалтерии и хозяйственной деятельности ТСЖ                    | Дог. №1-ДУ от 18.02.2005           | 1,10                 | р/м²        | ООО «УК «АЖУР»                            |
| 2.        | Регистрация по месту жительства                                         | Дог. №1-ДУ от 18.02.2005           | 0,20                 | р/м²        | ООО «УК «АЖУР»                            |
| 3.        | Услуги телефонной связи                                                 | Дог. №ЮЛ/92                        | 0,05                 | р/м²        | ЗАО «Линия-1»                             |
| 4.        | Банковское обслуживание                                                 | Дог. №65-02-17/38 от 08.04.2005    | 0,02                 | р/м²        | ОАО «Банк «Санкт-Петербург»               |
| 5.        | ДИСПЕТЧЕРСКАЯ                                                           | Дог. №1-ДУ от 18.02.2005           | 1,00                 | р/м²        | ООО «УК «АЖУР»                            |
| 6.        | Услуги охраны: тревожная кнопка                                         | Дог. №1856 от 29.07.2005           | 0,16                 | р/м²        | ЗАО «ОП «АРЕС»                            |
| 7.        | Охрана территории                                                       | Дог. №1856 от 29.07.2005           | 1,00                 | р/м²        | ЗАО «ОП «АРЕС»                            |
|           | <b>ИТОГО по пункту VII:</b>                                             |                                    | <b>3,53</b>          | <b>р/м²</b> |                                           |
| VIII.     | <b>Резервный фонд</b>                                                   |                                    |                      |             |                                           |
| 1.        | Электроэнергия на технические цели (лифты)                              |                                    | 0,50                 | р/м²        | По факту – от реального расхода           |
| 2.        | Электроэнергия на коммунальное освещение                                |                                    | 0,40                 | р/м²        | По факту – от реального расхода           |
| 3.        | Накопление средств на ремонт здания и оборудования                      |                                    | 0,20                 | р/м²        | Средств после оплаты по пунктам VIII/1,2. |
| 4.        | Электрооснащение жилого дома                                            |                                    | 3,00                 | р/м²        | ЗАО «Строймонтаж»                         |
| X.        | АЛПЗ (техобслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты) | З-н СПб №401-47 от 11.07.2005      | 0,31                 | р/м²        | ООО «АЖУР»                                |
| X.        | РАДИО                                                                   |                                    | 18                   | р/квартира  |                                           |
| XI.       | АНТЕННА                                                                 | Дог. №17-ТО от 17.01.2005          | 45                   |             | ООО «АЖУР»                                |
| XII.      | УСЛУГИ СБЕРБАНКА                                                        | Дог. №1000-1/40 от 23.06.2005      | 4%                   |             | ОАО «Сбербанк России»                     |
|           | <b>ИТОГО с учетом услуг СБЕРБАНКА (1 этаж)</b>                          |                                    | <b>29,33</b>         | <b>р/м²</b> |                                           |
|           | без холодной и горячей воды                                             |                                    |                      |             |                                           |
|           | <b>ИТОГО с учетом услуг СБЕРБАНКА (выше 1 этажа)</b>                    |                                    | <b>30,80</b>         | <b>р/м²</b> |                                           |
|           | без холодной и горячей воды:                                            |                                    |                      |             |                                           |



## Лицевой счет многоквартирного дома

по адресу \_\_\_\_\_

За \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года

### 1. Данные поступления и расходования денежных средств от деятельности по содержанию многоквартирных домов

| № п/п  | Наименование показателя                                                                      | За отчетный период, руб. |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1.     | Доходы, в том числе:                                                                         |                          |
| 1.1.   | Платежи за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: |                          |
| 1.1.1. | платежи за техническое обслуживание и ремонт лифтового оборудования                          |                          |
| 1.1.2. | платежи за вывоз мусора                                                                      |                          |
| ....   |                                                                                              |                          |
| 1.2.   | Платежи за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме                        |                          |
| 1.3.   | Платежи за управление многоквартирным домом                                                  |                          |
| 1.4.   | Платежи за коммунальные услуги, в том числе:                                                 |                          |
| 1.4.1. | платежи за горячее водоснабжение                                                             |                          |
| 1.4.2. | платежи за холодное водоснабжение                                                            |                          |
| 1.4.3. | платежи за отопление                                                                         |                          |
| 1.4.4. | платежи за водоотведение                                                                     |                          |



|        |                                                                                                                                                             |  |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1.4.5. | платежи за газоснабжение                                                                                                                                    |  |
| 1.5.   | Целевое финансирование                                                                                                                                      |  |
| 1.6.   | Доход от иной деятельности (платные услуги, размещение рекламы, аренда и т. д.)                                                                             |  |
| 2.     | Расходы, в том числе:                                                                                                                                       |  |
| 2.1.   | Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. по договорам со специализированными организациями:                   |  |
| 2.1.1. | расходы на техническое обслуживание и ремонт лифтового оборудования                                                                                         |  |
| 2.1.2. | расходы на вывоз мусора                                                                                                                                     |  |
| ....   |                                                                                                                                                             |  |
| 2.2.   | Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме                                                                                       |  |
| 2.3.   | Расходы на управление многоквартирным домом                                                                                                                 |  |
| 2.4.   | Расходы за коммунальные услуги, в том числе:                                                                                                                |  |
| 2.4.1. | Расходы на горячее водоснабжение                                                                                                                            |  |
| 2.4.2. | Расходы на холодное водоснабжение                                                                                                                           |  |
| 2.4.3. | Расходы на отопление                                                                                                                                        |  |
| 2.4.4. | Расходы на водоотведение                                                                                                                                    |  |
| 2.4.5. | Расходы на газоснабжение                                                                                                                                    |  |
| 2.5.   | Расходы на иную деятельность (охрана объекта, техника безопасности, пени, штрафы и др. санкции, приобретение оргтехники, программного обеспечения и прочее) |  |



|      |                                                                        |  |
|------|------------------------------------------------------------------------|--|
| 3.   | Налог на прибыль                                                       |  |
| 4.   | Финансовый результат на конец периода = (доходы – расходы)             |  |
| 5.   | Задолженность по платежам на конец периода, в том числе:               |  |
| 5.1. | за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме |  |
| 5.2. | за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме          |  |
| 5.3. | за управление многоквартирным домом                                    |  |
| 5.4. | за коммунальные услуги                                                 |  |
| 5.5. | по иной деятельности                                                   |  |

## 2. Информация о специальных фондах

| № п/п | Вид специального фонда                                                                     | Остаток средств на начало периода, руб. | Приход               |             | Расход                    |             | Остаток средств на конец периода, руб. |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|-------------|---------------------------|-------------|----------------------------------------|
|       |                                                                                            |                                         | Источник поступления | Сумма, руб. | Направления использования | Сумма, руб. |                                        |
| 1     | Резервный фонд                                                                             |                                         |                      |             |                           |             |                                        |
| 2     | Фонд на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования |                                         |                      |             |                           |             |                                        |
| 3     | Прочие специальные фонды                                                                   |                                         |                      |             |                           |             |                                        |





### Распределение помещений в многоквартирном доме по формам собственности

| № п/п  | Формы собственности на помещение в многоквартирном доме | Общая площадь помещений, кв.м. | Структура помещений по формам собственности, % | Количество помещений, ед. |
|--------|---------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|
| 1.     | Жилые помещения, находящиеся:                           |                                |                                                |                           |
| 1.1.   | в государственной собственности                         |                                |                                                |                           |
| 1.2.   | в частной собственности, в том числе:                   |                                |                                                |                           |
| 1.2.1. | в собственности юридических лиц                         |                                |                                                |                           |
| 1.2.2. | в собственности физических лиц                          |                                |                                                |                           |
| 2.     | Нежилые помещения, находящиеся:                         |                                |                                                |                           |
| 2.1.   | в государственной собственности                         |                                |                                                |                           |
| 2.2.   | в частной собственности, в том числе:                   |                                |                                                |                           |
| 2.2.1. | в собственности юридических лиц                         |                                |                                                |                           |
| 2.2.2. | в собственности физических лиц                          |                                |                                                |                           |
|        | Всего:                                                  |                                | 100%                                           |                           |





Пример анализа результатов хозяйственной деятельности Управляющей компании  
(относительная валовая прибыль – 19%, рентабельность - 14%)

| <b>Структура поступления за год:</b>                     | <b>руб.</b> | <b>%</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------|----------|
| • 1. содержание и ремонт общего имущества дома           | 19 374 039  | 14       |
| • 2. содержание придомовой территории                    | 8 924 745   | 7        |
| • 3. уборка лестничных клеток                            | 8 614 616   | 6        |
| • 4. отопление                                           | 41 299 947  | 29       |
| • 5. холодное водоснабжение и канализация                | 27 849 534  | 20       |
| • 6. горячие водоснабжение                               | 24 361 047  | 17       |
| • 7. сбор и вывоз бытовых отходов                        | 4 840 278   | 4        |
| • 8. радио                                               | 1 571 238   | 1        |
| • 9. антенна                                             | 3 330 204   | 3        |
| • 10. дополнительные услуги населению*                   | 4 548 672   | 4        |
| • 11. остальные услуги(ПЗУ, лифт, газоснабжение и др.)** | -           |          |
| • Итого:                                                 | 144 714 329 | 100      |



Пример анализа результатов хозяйственной деятельности Управляющей компании  
(относительная валовая прибыль – 19%, рентабельность - 14%)

| <b>Структура расхода за год (без инвестиций)</b>                                                 | <b>руб.</b> | <b>%</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|
| • 1. заработная плата с налогами                                                                 | 27 275 280  | 7        |
| • 2. расходные материалы, необходимые для содержания<br>И текущего ремонта общего имущества дома | 3 641 070   | 4        |
| • 3. спец.одежда для рабочих                                                                     | 2 330 460   | 2        |
| • 4.поставщики                                                                                   |             |          |
| • Вывоз бытовых отходов                                                                          | 4 424 976   | 4        |
| • Холодное водоснабжение                                                                         | 22 304 565  | 19       |
| • Горячая вода и отопление(выставляется одним счетом)                                            | 52 903 224  | 45       |
| • Радио                                                                                          | 1 428 399   | 2        |
| • Антенна                                                                                        | 3 000 186   | 3        |
| Итого:                                                                                           | 117 308 160 | 100      |



Пример анализа результатов хозяйственной деятельности Управляющей компании  
(относительная валовая прибыль – 19%, рентабельность - 14%)

|                                                    |             |          |
|----------------------------------------------------|-------------|----------|
| • <b>Дополнительные способы увеличения доходов</b> | <b>руб.</b> | <b>%</b> |
| • 1. основные услуги населения                     | 144 714 329 | 92       |
| • 2. использование наружной рекламы                | 6 000 000   | 4        |
| • 3. аренда помещения и земельных участков         | 8 000 000   | 5        |
| • Итого:                                           | 158 008 160 | 100      |
| • <b>Суммарная структура расхода за год</b>        | <b>руб.</b> | <b>%</b> |
| • 1. себестоимость основных услуг                  | 117 308 160 | 89       |
| • 2. себестоимость прочих услуг                    | 11 200 000  | 9        |
| • 3. издержки обращения(офисные расходы, ГСМ)      | 6 500 000   | 5        |
| • Итого:                                           | 132 008 160 | 100      |



## **Источники косвенных доходов**

- Наружная реклама
- Сдача в аренду нежилых помещений
- Стойки рекламных изданий в подъездах
- Дополнительные услуги по ремонту внутри квартир
- Дополнительные услуги через консьержа
- «Бюро добрых услуг»





**Спасибо за внимание!**

**[www.ismss.ru](http://www.ismss.ru)**