



ЦЕНТР МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ И ПРАВА

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ И УЧЕТУ РАСХОДОВ И ДОХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Москва, 2006 г.

Содержание

1. Общие положения

2. Расходы на содержание многоквартирного дома

2.1. Порядок и условия определения расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

2.2. Порядок и условия определения расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

2.3. Порядок и условия определения расходов на управление многоквартирным домом

2.4. Порядок и условия определения расходов на коммунальные услуги

2.5. Порядок и условия определения расходов на иную, осуществляемую в целях содержания многоквартирного дома, деятельность

3. Доходы от содержания многоквартирного дома

3.1. Порядок и условия определения доходов в виде платежей за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме

3.2. Порядок и условия определения доходов в виде целевого финансирования

3.3. Порядок и условия определения доходов в виде платежей за коммунальные услуги

[3.4. Порядок и условия определения доходов в виде поступлений от иной, осуществляемой в целях содержания многоквартирного дома, деятельности](#)

[4. Смета расходов и доходов \(финансовый план\)](#)

[4.1. Составление сметы расходов и доходов \(финансового плана\)](#)

[4.2. Контроль за исполнением сметы расходов и доходов \(финансового плана\)](#)

[5. Учет расходов и доходов на содержание многоквартирного дома](#)

[Приложение 1](#)

[Смета расходов и доходов \(финансовый план\)](#)

[Приложение 2](#)

[Примерный план счетов по учету расходов и доходов на содержание многоквартирного дома](#)

[Приложение 3](#)

[Лицевой счет многоквартирного дома](#)

[Приложение 4](#)

[Перечень нормативных документов, рекомендуемых к применению в целях определения расходов на содержание и ремонт жилых помещений](#)

Рекомендации предназначены для определения состава и размера расходов и доходов по содержанию многоквартирного дома; осуществления контроля и оценки эффективности деятельности по управлению многоквартирным домом; обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Содержат смету доходов и расходов (финансовый план); примерный план счетов по учету расходов и доходов на содержание многоквартирного дома; лицевой счет

многоквартирного дома; перечень нормативных документов, рекомендуемых к применению в целях определения расходов на содержание и ремонт жилых помещений.

1. Общие положения

1.1. Методические рекомендации по определению и учету расходов и доходов на содержание многоквартирного дома (далее - Методические рекомендации) носят рекомендательный характер и предназначены для оказания практической помощи в:

- определении состава и размера расходов и доходов по содержанию многоквартирного дома,
- осуществлении контроля и оценки эффективности деятельности по управлению многоквартирным домом,
- обеспечении благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Методические рекомендации разработаны в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, и предназначены для управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов (далее объединения собственников жилых помещений), органов местного самоуправления.

1.3. В настоящих Методических рекомендациях используются следующие основные понятия:

1) доходы от содержания многоквартирного дома - средства, направляемые на содержание многоквартирного дома, образуемые из платежей собственников помещений и иных поступлений;

2) капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме - замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций многоквартирного дома, его инженерно-технического оборудования в связи с физическим износом и разрушением (далее также - капитальный ремонт);

3) многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, а также содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

4) нежилое помещение - изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, не относящееся к жилым помещениям и не входящее в состав общего имущества в многоквартирном доме;

5) плата за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - средства, вносимые собственником помещения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонтам общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество;

6) расходы на содержание многоквартирного дома - средства, направляемые на финансирование выполнения работ и оказания услуг по содержанию многоквартирного дома;

7) смета расходов и доходов (финансовый план) - план поступления и расходования денежных средств, используемых в целях надлежащего содержания многоквартирного дома;

8) собственник помещения в многоквартирном доме - физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением (помещением), в соответствии с его назначением и пределами его использования;

9) содержание многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и управлению многоквартирным домом;

10) содержание общего имущества в многоквартирном доме - комплекс работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемый в соответствии с решением собственников помещений в многоквартирном доме и установленными нормативными требованиями;

11) управление многоквартирным домом - деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания,

надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Значения иных понятий, используемых в Методических рекомендациях, соответствуют определениям, приведенным в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации.

2. Расходы на содержание многоквартирного дома

Расходы на содержание многоквартирного дома включают:

- расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- расходы на управление многоквартирным домом;
- расходы на коммунальные услуги;
- расходы на иную, направленную на достижение целей содержания многоквартирного дома, деятельность.

2.1. Порядок и условия определения расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Состав и размер расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме зависит от перечня, состава и периодичности работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Перечень, состав и периодичность работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества устанавливается собственниками помещений в многоквартирном доме.

Перечень, состав и периодичность работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются с учетом выполнения установленных требований (1).

2. На перечень и состав выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме влияют конструктивные и технические параметры многоквартирных домов, климатические условия, а также особенности планировки и застройки территории.

Основными объективными факторами, влияющими на перечень выполняемых работ, являются: степень физического износа многоквартирного дома, материал конструктивных элементов, этажность, наличие и характеристика внутридомового инженерного оборудования и технических устройств, придомовой территории и расположенные на ней объекты, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме.

3. При определении размера расходов на содержание и ремонт жилых помещений рекомендуется применять базовый перечень, состав и периодичность выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Базовый перечень, состав и периодичность выполняемых работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (0).

По решению собственников помещений в многоквартирном доме перечень, состав и периодичность выполняемых работ по содержанию общего имущества помимо базовых, могут включать дополнительные работы, необходимые для повышенного комфорта проживания (например, охрана многоквартирного дома и придомовой территории, кабельное телевидение), улучшенного санитарного состояния придомовой территории и мест общего пользования многоквартирного дома и т.п.

4. Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме рекомендуется определять на основе трудовых, материальных и финансовых норм и нормативов,

которые позволяют экономически обосновать расход соответствующих ресурсов. При отсутствии норм и нормативов по отдельным расходам в расчетах используются экспертные оценки.

5. Структура расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме формируется исходя из перечня, состава и периодичности выполняемых работ. Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме включают расходы на текущий ремонт конструктивных элементов, содержание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования и технических устройств, благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории.

5.1. Расходы на проведение работ по текущему ремонту конструктивных элементов складываются из расходов на проведение следующих видов работ: текущий ремонт фундамента, стен, перегородок, перекрытий, крыши, кровли, подвальных и чердачных помещений, оконных и дверных проемов, лестниц, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме; внешняя отделка фасада и иные работы, связанные с ремонтом конструктивных элементов.

5.2. Расходы на содержание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования и технических устройств многоквартирного дома складываются из расходов на проведение следующих видов работ: техническое обслуживание и текущий ремонт систем холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения и отопления, электроснабжения, дымоудаления, пожарной сигнализации, кондиционирования, вентиляционной системы, внутридомового газового оборудования, общедомовых приборов учета, запирающих устройств, мусоропровода, контрольно-измерительных приборов и автоматики, лифтов* и другого оборудования и аварийно-восстановительные работы.

* Расходы на содержание и текущий ремонт лифтов рассчитываются с использованием Методических рекомендаций по регулированию цен (тарифов) на техническое обслуживание и ремонт лифтов, согласованных письмом Госстроя России от 10.04.2003 г. № 11-01/108.

5.3. Расходы на благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории складываются из расходов на проведение следующих видов работ: уборка лестничных клеток, содержание мусоропроводов, содержание придомовой территории, содержание зеленых

насаждений, вывоз бытовых отходов и прочие виды работ, связанных с благоустройством и обеспечением санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории.

6. Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме включают в себя расходы на оплату труда с отчислениями на социальные нужды основных рабочих, расходы на материальные ресурсы, расходы на содержание машин и механизмов, общеэксплуатационные и другие расходы (перечень нормативных документов, рекомендуемых к применению для определения расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, представлен в приложении [4](#) к Методическим рекомендациям).

6.1. Расходы на оплату труда основных рабочих, выполняющих работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включают:

- расходы, определенные исходя из тарифных ставок;
- начисления стимулирующего характера;
- начисления компенсационного характера, связанные с режимом и условиями труда.

Расходы на оплату труда определяются исходя из нормативной трудоемкости и численности рабочих по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с тарифными соглашениями и (или) средней величиной заработной платы в жилищном хозяйстве региона с учетом прогнозного индекса потребительских цен.

$$P_{\text{о.т.}} = \sum_{i=1}^n H_{\text{ч.}} \times (P_{\text{осн.и}} + P_{\text{п.с.в.и}} + P_{\text{к.в.и}}) \times 12 \times I_{\text{п.ц.}}$$

где:

$P_{o.t.}$ - расходы на оплату труда рабочих, выполняющих работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, руб.;

$N_{ч.i}$ - нормативная численность рабочих, выполняющих i -ый вид работ, чел.;

$P_{осн.i}$ - расходы на основную оплату труда рабочего, выполняющего i -ый вид работ, определенные исходя из тарифных ставок, руб./чел.;

$P_{п.с.в.i}$ - начисления стимулирующего характера рабочему, выполняющему i -ый вид работ, руб./чел.;

$P_{к.в.i}$ - начисления компенсационного характера рабочему, выполняющему i -ый вид работ, руб./чел.;

$I_{п.ц.}$ - прогнозный индекс потребительских цен за полугодие;

n - количество видов работ.

6.2. Отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда, в соответствии с законодательством Российской Федерации, состоят из единого социального налога и взносов по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

$$P_{отч.} = P_{o.t.} \times \frac{(ЕСН + ОСС)}{100},$$

где:

$P_{отч.}$ - отчисления на социальные нужды рабочих, выполняющих работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, руб.;

ЕСН - единый социальный налог, %;

ОСС - взносы по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, %.

6.3. Расходы на материальные ресурсы состоят из расходов на приобретение материалов, используемых для содержания и текущего ремонта конструктивных элементов и инженерного оборудования, благоустройства и обеспечения санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории.

Расходы на материальные ресурсы определяются расчетным путем исходя из норм расхода материалов, объемов выполняемых работ, цен за единицу материалов.

$$P_m = \sum_{i=1}^m H_{pi} \times O_{pi} \times C_{pi} \times I_i,$$

где:

P_m - расходы на материалы, руб.;

H_{pi} - норма расхода i -ого вида материалов;

O_{pi} - объем работ, при которых используется i -ый вид материалов;

C_{pi} - цена на единицу i -ого вида материалов руб./ед.;

I_i - индекс-дефлятор, учитывающий изменение стоимости i -ого вида материалов соответствующей отрасли промышленности в расчетном году по отношению к базовому году;

m - количество видов материалов.

При определении расходов на материалы на расчетный период используются:

- регулируемые тарифы (цены);
- официально опубликованные прогнозные рыночные цены;

При отсутствии указанных данных применяются прогнозные индексы изменения цен по соответствующим отраслям промышленности (например, «Стройматериалы и стекло», «Машиностроение и металлообработка», «Химическая и нефтехимическая промышленность», «Топливная промышленность»), публикуемые Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации.

6.4. Расходы на содержание машин и механизмов включают расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды водителей, топливо, смазочные материалы, ремонт и техническое обслуживание машин и механизмов, амортизацию (аренду машин и механизмов).

6.4.1. Расходы на оплату труда водителей определяются исходя из нормативной численности водителей в соответствии с тарифными соглашениями и (или) средней величиной заработной платы в жилищном хозяйстве региона с учетом прогнозного индекса потребительских цен.

6.4.2. Отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда водителей, в соответствии с законодательством Российской Федерации, состоят из единого социального налога и взносов по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

6.4.3. Расходы на топливо и смазочные материалы определяются исходя из норм расхода топлив и смазочных материалов, пробега машин, времени работы машин и механизмов, среднерыночной цены за единицу вида топлива и смазочных материалов и индексов-дефляторов по соответствующим отраслям промышленности («Химическая и нефтехимическая промышленность», «Топливная промышленность»).

$$P_T = \sum_{i=1}^d H_{pi} \times O_i \times \Pi_T \times И,$$

где:

P_T - расходы на топливо, руб.;

H_{pi} - норма расхода топлива для i -ой машины, л/км пробега (л/час);

O_i - пробег i -ой машины (количество часов работы i -ой машины), км (мото-часы);

Π_T - среднерыночная цена за единицу топлива;

I - индекс-дефлятор, учитывающий изменение стоимости продукции соответствующей отрасли промышленности в расчетном году по отношению к базовому году;

d - количество машин.

$$P_{гсм} = \sum_{i=1}^d H_{mi} \times H_{pi} \times O_i \times \Pi_m \times I,$$

где:

$P_{гсм}$ - расходы на смазочные материалы, руб.;

H_{pi} - норма расхода топлива для i -ой машины, л/км пробега (л/час);

O_i - пробег i -ой машины (количество часов работы i -ой машины), км (мото-часы);

H_{mi} - норма расхода смазочных материалов для i -ой машины, л./л. топлива;

Π_m - среднерыночная цена за единицу смазочных материалов;

I - индекс-дефлятор, учитывающий изменение стоимости продукции соответствующей отрасли промышленности в расчетном году по отношению к базовому году;

d - количество машин.

6.4.4. Расходы на ремонт и техническое обслуживание машин и механизмов определяются в процентах (до 20%) от рыночной стоимости транспортного средства или расчетным методом с учетом продолжительности эксплуатации транспортного средства при проведении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

$$P_p = \sum_{i=1}^d C_i \times \Pi_i \times H_{\text{в}i} / \Gamma_{\text{ч}i},$$

где:

P_p - расходы на ремонт и техническое обслуживание машин и механизмов, руб.;

C_i - рыночная стоимость i -ого транспортного средства, руб.;

Π_i - процент от рыночной стоимости i -ого транспортного средства, %;

$H_{\text{в}i}$ - время работы i -ого транспортного средства, затрачиваемое на работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, маш*час;

$\Gamma_{\text{ч}i}$ - число часов работы i -ого транспортного средства в год, маш*час.

6.4.5. Расходы на амортизацию (аренду машин и механизмов) определяются исходя из рыночной стоимости транспортного средства, находящегося в эксплуатации в течение 4 лет, норм амортизационных отчислений, установленных по каждому виду транспортного средства, и приводятся к соотношению продолжительности работы транспортного средства при проведении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и общему годовому времени работы транспортного средства.

$$P_a = \sum_{i=1}^d C_i \times H_i \times H_{\text{в}i} / \Gamma_{\text{ч}i},$$

где:

P_a - расходы на амортизацию (аренду машин и механизмов), руб.;

C_i - рыночная стоимость i -ого транспортного средства, руб.;

H_i - норма амортизационных отчислений, %;

$H_{\text{в}i}$ - время работы i -ого транспортного средства, затрачиваемое на работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, маш*час;

$\Gamma_{\text{ч}i}$ - число часов работы i -ого транспортного средства в год, маш*час.

6.5. Общехозяйственные расходы хозяйствующих субъектов, осуществляющих работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включают: расходы на оплату труда работников административно-управленческого персонала, административно-хозяйственные расходы, расходы на организацию работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расходы на обслуживание работников, прочие расходы.

Общехозяйственные расходы рекомендуется определять в процентах от фонда оплаты труда основных рабочих, занятых содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, в зависимости от общей площади жилых помещений (помещений) в многоквартирном доме.

Рекомендуемое значение норматива общехозяйственных расходов составляет от 65 до 100% от планируемых расходов на оплату труда основных рабочих, занятых содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме.

$$P_{\text{общ}} = \frac{H_{\text{общ}}}{100} \times P_{\text{от}},$$

где

$P_{\text{общ}}$ - общеэксплуатационные расходы, руб.;

$H_{\text{общ}}$ - норматив общеэксплуатационных расходов, %.

6.6. Налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления, включаемые в стоимость услуг хозяйствующих субъектов, осуществляющих работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, рассчитываются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.7. При выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме хозяйствующим субъектом в указанные расходы включается прибыль хозяйствующего субъекта. Величину прибыли рекомендуется определять исходя из среднего размера рентабельности предприятий, оказывающих работы и услуги в области жилищного хозяйства муниципального образования.

6.8. Расходы на работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые специализированными организациями (вывоз твердых бытовых отходов, дератизация и дезинсекция подвалов и чердаков, содержание и ремонт лифтового хозяйства, ремонт кодовых замков входной двери многоквартирного дома, обслуживание общедомовой телевизионной антенны и другие работы и услуги), определяются расчетным путем исходя из среднерыночных цен на указанные работы и услуги и объемов выполняемых работ.

7. Расчетная величина расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме является базовым условием при проведении конкурсов по выбору подрядных и управляющих организаций.

Общая величина расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме отражается в п. 1.1. сметы расходов и доходов (финансового плана) (приложение 1 к Методическим рекомендациям).

2.2. Порядок и условия определения расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Если результаты ежегодного осмотра многоквартирного дома показали, что фактическое состояние общего имущества или отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме достигло уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, определенных постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № [47](#) «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», [ВСН 58-88\(р\)](#) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения», [ВСН 53-86\(р\)](#) «Правила оценки физического износа жилых зданий», собственники помещений в многоквартирном доме (члены объединения собственников жилых помещений) принимают решение о проведении капитального ремонта.

2. Объем работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется на основании документов по учету технического состояния многоквартирного дома (технический паспорт, техническое описание здания, поэтажный план здания, экспликация к поэтажному плану здания и другие документы по учету технического состояния многоквартирного дома).

3. Расходы на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме рекомендуется определять одним из методов: сметным или оценочным. Метод определения расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме зависит от фактического состояния общего имущества в многоквартирном доме или отдельных его элементов.

При заключении договоров на проведение капитального ремонта применяется сметный подход к определению расходов на капитальный ремонт.

В целях аккумуляирования необходимых для финансирования капитального ремонта средств за период между капитальными ремонтами рекомендуется применять оценочный метод определения расходов.

3.1. Сметный метод предполагает определение сметной стоимости работ, связанных с проведением капитального ремонта, с применением сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы, предназначенные для капитального ремонта.

При определении сметной стоимости работ по капитальному ремонту так же учитываются накладные расходы, плановые накопления, резерв средств на изменение способов проведения работ и непредвиденные работы, вызванные уточнением проектных решений в ходе производства ремонта.

3.2. При оценочном методе расходы на капитальный ремонт определяются на основании рыночной стоимости жилого помещения с применением коэффициента соотношения площадей мест общего пользования и помещений в многоквартирном доме и коэффициента предельных расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по формуле:

$$P_{\text{кр.оц.}} = \frac{K_{\text{п.р.}} \times C_{\text{ср.}} \times K_{\text{о.п.}} \times I_{\text{с}} \times \Pi_{\text{общ.пом.}}}{T},$$

где:

$K_{\text{п.р.}}$ - коэффициент предельных расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Величину коэффициента рекомендуется принимать равной 0,35;

$C_{\text{ср.}}$ - среднерыночная стоимость 1 м² общей площади жилого помещения многоквартирного дома, сложившаяся на территории соответствующего муниципального образования, руб./м²;

$K_{\text{о.п.}}$ - коэффициент площади мест общего пользования многоквартирного дома (отношение площади мест общего пользования* к общей площади жилых помещений (помещений)).

В случае отсутствия достоверной информации величина коэффициента принимается равной 0,4;

I_c - индекс-дефлятор, учитывающий изменение стоимости строительства в расчетном периоде по отношению к базовому;

$P_{общ.пом}$ - общая площадь жилых помещений (помещений) в многоквартирном доме, м;

T - период времени между капитальными ремонтами, год.

* Площадь мест общего пользования включает в себя площади лестничных клеток, лифтовых холлов, тамбуров, общих коридоров, вестибюлей, галерей, чердачных и подвальных помещений и т.д.

4. Величина расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме отражается в п. 1.2. сметы расходов и доходов (финансового плана) (приложение [1](#) к Методическим рекомендациям).

2.3. Порядок и условия определения расходов на управление многоквартирным домом

1. Состав и размер расходов на управление многоквартирным домом зависят от выбранного собственниками способа управления многоквартирным домом, количества и видов выполняемых работ и предоставляемых услуг по содержанию многоквартирного дома.

2. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений расходы на управление включают затраты, связанные с заключением договоров на выполнение работ и оказания услуг по содержанию многоквартирного дома; составлением, учетом и хранением технической документации многоквартирного дома и другие расходы, связанные с непосредственным управлением, в том числе расходы на услуги банка или специализированной организации по приему платежей.

3. При управлении многоквартирным домом путем создания объединения собственников жилых помещений расходы на управление включают вознаграждения членам правления объединений собственников, расходы на содержание помещений, используемых в целях управления многоквартирным домом и т.д.

В случае заключения объединением собственников жилых помещений договора управления с управляющей организацией расходы на управление включают стоимость услуг по договору управления, а также вознаграждение членам правления указанных объединений собственников жилья.

4. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией расходы на управление включают расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды работников, занятых управлением многоквартирным домом, расходы на содержание и эксплуатацию помещений (зданий) управляющих организаций, другие расходы, связанные с управлением многоквартирным домом, и прибыль управляющей организации.

Размер расходов на управление многоквартирным домом при выборе данного способа управления многоквартирным домом зависит от состава функций, выполняемых управляющей организацией.

При выборе способа управления многоквартирным домом расходы на управление определяются исходя из среднерыночной стоимости указанных услуг, а также информации о расходах на управление по многоквартирным домам, где выбраны аналогичные способы управления.

5. Величину расходов на управление многоквартирным домом рекомендуется принимать до 10% от расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Величина расходов на управление многоквартирным домом отражается в п. 1.3. сметы расходов и доходов (финансового плана) (приложение [1](#) к Методическим рекомендациям).

2.4. Порядок и условия определения расходов на коммунальные услуги

1. Расходы на коммунальные услуги включают расходы на предоставляемые гражданам, проживающим в многоквартирном доме, коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение.

2. Размер расходов на коммунальные услуги определяется исходя из утвержденных на планируемый период тарифов на

коммунальные ресурсы и среднемесячных показаний в предыдущем периоде коллективных, индивидуальных и (или) общих приборов учета в многоквартирном доме в соответствии с нормами законодательства (3).

При отсутствии приборов учета, размер расходов на коммунальные услуги определяется исходя из утвержденных в установленном порядке (2) нормативов потребления коммунальных услуг и утвержденных на планируемый период тарифов на коммунальные ресурсы.

2.5. Порядок и условия определения расходов на иную, осуществляемую в целях содержания многоквартирного дома, деятельность

1. В целях создания комфортных условий проживания собственники помещений в многоквартирном доме, объединение собственников жилых помещений вправе принимать решения об осуществлении хозяйственной деятельности.

Члены объединения собственников жилых помещений осуществляют хозяйственную деятельность также для достижения целей, предусмотренных уставом.

2. К расходам на иную, осуществляемую в целях содержания многоквартирного дома, деятельность, относятся:

- расходы на строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме (пристроек к многоквартирному дому, автостоянок, гаражей и т.д.);
- прочие расходы, осуществляемые в целях содержания многоквартирного дома (работы и услуги по ландшафтному дизайну, установке системы видеонаблюдения, охранного поста, и прочие работы и услуги).

4. Организация и проведение работ по строительству дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме включает подготовку и согласование проектной документации в порядке, установленном действующим законодательством; составление сметы на проведение

строительно-монтажных работ; проведение работ по строительству объектов общего имущества в многоквартирном доме.

Расходы на организацию и проведение работ определяются расчетным методом с применением сметной нормативной базы либо с привлечением проектных организаций.

Полученная величина расходов на строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме может являться основой для конкурсного выбора подрядной организации для выполнения указанных работ.

5. Прочие расходы, осуществляемые в целях содержания многоквартирного дома, определяются на основании среднерыночных цен на указанные работы и услуги.

Величина расходов на иную, направленную на достижение целей содержания многоквартирного дома деятельность отражается в п. 1.4. сметы расходов и доходов (финансового плана) (приложение [1](#) к Методическим рекомендациям).

3. Доходы от содержания многоквартирного дома

Доходы от содержания многоквартирного дома классифицируются по источнику получения и включают:

- доходы в виде платежей за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме (обязательных платежей и взносов членов объединения собственников жилых помещений);
- доходы в виде целевого финансирования;
- доходы в виде платежей за коммунальные услуги;
- доходы от иной, направленной на достижение целей содержания многоквартирного дома, деятельности.

3.1. Порядок и условия определения доходов в виде платежей за содержание

и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме

1. Доходы от платежей за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяются как сумма платежей за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, установленных для собственников помещений в таком доме и нанимателей жилых помещений.

2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для собственника помещения в многоквартирном доме устанавливается собственниками помещений в этом доме, исходя из расходов, определенных в порядке и на условиях, установленных в разделах [2.1-2.3](#) настоящих Методических рекомендаций, соразмерно его доле в праве общей собственности на общее имущество.

Доля собственника жилого помещения (помещения) в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади жилого помещения (помещения), принадлежащего собственнику.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений определяется по следующей формуле:

$$\Pi_{\text{с.и.р.ж.п.}} = \frac{P_{\text{с.и.т.р.}} + P_y + P_{\text{к.р.}}}{12} \times \frac{\Pi_{\text{о.ж.п.}i}}{\Pi_{\text{о.ж.п.}}},$$

где

$\Pi_{\text{о.ж.п.}i}$ - общая площадь i -ого жилого помещения (помещения), м^2 ;

$\Pi_{\text{о.ж.п.}}$ - общая площадь жилых помещений (помещений) в многоквартирном доме, м^2 ;

$P_{\text{с.и.т.р.}}$ - расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, руб.;

P_y - расходы на управление многоквартирным домом, руб.;

$P_{к.р.}$ - расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, руб.;

3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателя устанавливается собственником помещения (наймодателем) исходя из расходов, определенных в порядке и на условиях, установленных в разделах [2.1.](#), [2.3.](#) настоящих Методических рекомендаций, занимаемой общей площади жилого помещения и доступности данной платы для нанимателя.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей определяется по следующей формуле:

$$П_{с.и.р.ж.п.} = \frac{P_{с.и.т.р.} + P_y}{12} \times \frac{П_{о.ж.п.i}}{П_{о.ж.п.}} \times \frac{У_0}{100},$$

где:

$П_{о.ж.п.i}$ - общая площадь i -ого жилого помещения (помещения), $м^2$;

$П_{о.ж.п.}$ - общая площадь жилых помещений (помещений) в многоквартирном доме, $м^2$;

$P_{с.и.т.р.}$ - расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, руб.;

P_y - расходы на управление многоквартирным домом, руб.;

$У_0$ - уровень оплаты, установленный наймодателем для нанимателя, %.

4. Величина доходов от платежей за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме отражается в п.2.1. сметы расходов и доходов (финансового плана) (приложение [1](#) к Методическим рекомендациям).

3.2. Порядок и условия определения доходов в виде целевого финансирования

1. К доходам в виде целевого финансирования, которое предоставляется управляющим организациям, объединениям собственников жилых помещений в целях содержания многоквартирного дома, относятся бюджетные средства на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемые в виде субсидий, субвенций, средства специальных фондов товариществ собственников жилья, направляемые, в том числе, на финансирование работ и услуг, выполняемых в целях создания комфортных условий проживания граждан.

2. Субсидии предоставляются органом местного самоуправления как собственником помещений в многоквартирном доме для финансирования расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

3. Субсидии и субвенции для частичного или полного финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в целях оказания помощи собственникам помещений могут предоставляться управляющим организациям и объединениям собственников жилых помещений по решению органа местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

4. В случае если размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, установлен для нанимателей жилых помещений по договору социального найма (договору найма) жилых помещений государственного жилищного фонда, ниже, чем предусмотрено условиями договора управления, собственник помещения (наймодатель) вносит оставшуюся часть платы в согласованном с управляющей организацией порядке в виде субсидий.

Размер средств целевого финансирования отражается в п.2.2. сметы расходов и доходов (финансового плана) (приложение [1](#) к Методическим рекомендациям).

3.3. Порядок и условия определения доходов в виде платежей за коммунальные услуги

1. Доходы в виде платежей за коммунальные услуги включают платежи граждан, проживающих в многоквартирном доме, за предоставленные им коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение.

2. Размер платежей за коммунальные услуги определяется на основании показаний приборов учета в порядке, установленном законодательством (3).

3. При отсутствии приборов учета, платежи за коммунальные услуги определяются исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в порядке, определенном законодательством (2), и утвержденных тарифов на коммунальные ресурсы.

3.4. Порядок и условия определения доходов в виде поступлений от иной, осуществляемой в целях содержания многоквартирного дома, деятельности

1. Доходы в виде поступлений от иной, осуществляемой в целях содержания многоквартирного дома, деятельности, включают доходы от использования общего имущества.

2. К доходам в виде поступлений от иной, осуществляемой в целях содержания многоквартирного дома относятся:

- доходы от сдачи в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;
- прочие доходы от иной, осуществляемой в целях содержания многоквартирного дома, деятельности (например, от размещения рекламы на частях общего имущества (ограждающие несущие конструкции, двери, коридоры и т.д.)).

3. Доходы от сдачи в аренду общего имущества в многоквартирном доме определяются с учетом размера и форм арендной платы, установленных условиями договора, заключенного в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

При установлении размера арендной платы рекомендуется применять «Методику по определению уровня арендной платы за нежилые здания (помещения)», утвержденную приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства России от 14.09.1992 г. № 209.

4. Прочие доходы от иной, осуществляемой в целях содержания многоквартирного дома, деятельности определяются на основании среднерыночной стоимости оказываемых услуг и планируемого объема услуг.

6. Величина доходов от иной, направленной на достижение целей содержания многоквартирного дома, деятельности, отражается в п.2.3. сметы расходов и доходов (финансового плана) (приложение [1](#) к Методическим рекомендациям).

4. Смета расходов и доходов (финансовый план)

4.1. Составление сметы расходов и доходов (финансового плана)

1. В целях планирования деятельности по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и выбора способа управления многоквартирным домом собственниками помещений составляется смета расходов и доходов (финансовый план) (приложение [1](#) к Методическим рекомендациям).

2. Смета расходов и доходов (финансовый план) составляется исходя из размеров расходов и доходов, определенных в порядке и на условиях, приведенных разделами [2](#) и [3](#) настоящих Методических рекомендаций.

3. В многоквартирном доме, где не выбран способ управления, смета расходов и доходов (финансовый план) составляется инициативной группой (собственниками помещений в таком доме) и представляется общему собранию собственников помещений в целях оценки перспектив выбора одного из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ЖК РФ.

4. Управляющая организация (правление объединения собственников жилых помещений) составляет смету расходов и доходов (финансовый план) и представляет ее общему собранию собственников помещений (членов объединения собственников жилых помещений).

На основании сметы расходов и доходов (финансового плана) собственники помещений (члены объединения собственников жилых помещений) принимают решения по установлению размера обязательных платежей и взносов членов объединения собственников жилых помещений; о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов; образования специальных фондов (п.6 приложения 1 к Методическим рекомендациям), в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования и других фондов; о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме и по другим вопросам, связанным с реализацией сметы расходов и доходов (финансового плана).

4.2. Контроль за исполнением сметы расходов и доходов (финансового плана)

1. Контроль за исполнением сметы расходов и доходов (финансового плана) в многоквартирном доме, где создано объединение собственников жилых помещений осуществляется ревизионной комиссией (ревизором).

В целях контроля ревизионная комиссия осуществляет проверку плановых, отчетных, бухгалтерских и иных документов, объемов выполненных работ и оказанных услуг, использования денежных средств и специальных фондов по целевому назначению, правовую оценку деятельности правления объединения собственников жилых помещений, и другие действия, отнесенные к компетенции ревизионной комиссии (ревизора).

По результатам проверки ревизионная комиссия (ревизор) представляет общему собранию членов объединения собственников жилых помещений отчет о финансовой деятельности указанных объединений собственников, а также заключение о выполнении сметы расходов и доходов (финансовом плане) на соответствующий год.

2. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств (в том числе за исполнением сметы расходов и доходов (финансового плана)), форма и способ отчета перед собственниками помещений в многоквартирном доме, где выбран способ управления управляющей организацией, устанавливается условиями договора управления.

Если иное не установлено условиями договора управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала следующего за отчетным года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за отчетный год.

5. Учет расходов и доходов на содержание многоквартирного дома

1. Основными целями организации учета расходов и доходов на содержание многоквартирного дома являются:

- сохранение многоквартирного дома как объекта общей собственности, функционирующего в условиях финансовой устойчивости;
- контроль деятельности управляющей организации в отношении каждого многоквартирного дома;
- оптимизация издержек в деятельности управляющей организации по управлению многоквартирным домом;
- оценка необходимости и возможности привлечения бюджетных и внебюджетных средств на содержание многоквартирного дома.

2. Учет расходов и доходов на содержание многоквартирного дома осуществляется управляющей организацией в интересах собственников многоквартирных домов. В случае выбора иного способа управления учет ведется уполномоченным собственником помещений, органом управления объединения собственников жилых помещений.

3. Учет ведется раздельно по каждому дому по следующим видам деятельности:

- содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме;
- предоставление коммунальных услуг гражданам;
- прочая деятельность, направленная на достижения целей содержания многоквартирного дома.

4. Учет расходов и доходов ведется в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, Положениями бухгалтерского учета в Российской Федерации (далее ПБУ), Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкцией по его применению* (далее План счетов бухгалтерского учета).

* Приказ Минфина Российской Федерации от 31.10.2000 г. № 94н (ред. от 07.05.2003 г. № 38н).

5. Сводная информация о расходах и доходах на содержание многоквартирного дома представляется в форме лицевого счета многоквартирного дома (приложение [3](#) к Методическим рекомендациям).

6. Учет расходов и доходов на содержание многоквартирного дома ведется на основании учетной политики управляющей организации, объединения собственников жилых помещений, сформированной в соответствии с Положением о бухгалтерском учете ПБУ 1/98 «Учетная политика организаций» и рабочим планом счетов, необходимых для ведения расходов и доходов на содержание многоквартирного дома. Примерный план счетов по учету расходов и доходов на содержание многоквартирного дома приведен в приложении 2 Методических рекомендаций.

7. Учет расходов на содержание многоквартирного дома ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 10/99

«Расходы организации» и Налоговым кодексом Российской Федерации.

Раздельный учет расходов ведется на счете 20 «Основное производство». При этом рекомендуется ввести систему субсчетов и организовать аналитический учет следующим образом:

7.1. Субсчета первого порядка вводятся в соответствии с типовым планом счетов:

- 20.1. Текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;
- 20.2. Содержание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования многоквартирного дома;
- 20.3. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории;
- 20.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 20.5. Коммунальные услуги;
- 20.6. Управление многоквартирным домом*;
- 20.7. Иная, направленная на достижение целей создания комфортных условий проживания деятельность.

* Расходы на управление многоквартирным домом распределяются по каждому дому пропорционально расходам на содержание и ремонт общего имущества в таком доме либо пропорционально общей площади жилых помещений в многоквартирном доме.

7.2. Субсчета второго порядка рекомендуется определять по способам выполнения работ и услуг по содержанию многоквартирного дома, видам коммунальных услуг:

- 20.1.1. Работы и услуги, выполненные и оказанные подрядным способом;
- 20.1.2. Работы, выполненные хозяйственным способом;
- 20.5.1. Холодное водоснабжение;

- 20.5.2. Горячее водоснабжение;
- 20.5.3. Отопление;
- 20.5.4. Водоотведение;
- 20.5.5. Газоснабжение;
- 20.5.6. Электроснабжение.

7.3. При выполнении работ по содержанию многоквартирного дома хозяйственным способом вводятся субсчета третьего порядка, которые рекомендуется определять по экономическим элементам затрат:

- 20.1.2.1. Оплата труда;
- 20.1.2.2. Отчисления на социальные нужды;
- 20.1.2.3. Материалы;
- 20.1.2.4. Содержание машин и механизмов.

8. Аналогично необходимо организовать аналитический учет расходов на счете 26 «Общехозяйственные расходы». При этом рекомендуется ввести систему субсчетов и организовать аналитический учет следующим образом:

8.1. Субсчета первого порядка вводятся в соответствии с типовым планом счетов:

- 26.1. Оплата труда;
- 26.2. Отчисления на социальные нужды;
- 26.3. Содержание и эксплуатация помещений (зданий);
- 26.4. Другие расходы.

8.2. При ведении учета общехозяйственные расходы распределяются по каждому дому пропорционально расходам на содержание и ремонт общего имущества в таком доме либо пропорционально общей площади жилых помещений в многоквартирном доме* и списываются с кредита счета 26 «Общехозяйственные расходы» в дебет счета 20 «Основное производство».

* Способ распределения расходов устанавливается в учетной политике управляющей организации, объединения собственников жилых помещений.

9. Учет доходов на содержание многоквартирного дома ведется в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету 9/99 «Доходы организации», 13/2000 «Государственная помощь» и Налоговым кодексом Российской Федерации.

Учет доходов на содержание многоквартирного дома ведется на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками». При предоставлении субвенций и (или) субсидий из бюджетов муниципальных образований их учет ведется на счете 86 «Целевое финансирование».

При этом рекомендуется ввести систему субсчетов и организовать аналитический учет следующим образом:

9.1. Субсчета первого порядка вводятся в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета:

- 62.1. Расчеты с покупателями и заказчиками;
- 62.2. Расчеты по авансам полученным;
- 86.1. Субвенции;
- 86.2. Субсидии;
- 86.3. Членские взносы.

9.2. Субсчета второго порядка рекомендуется определять в зависимости от источников доходов:

- 62.1.1. Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 62.1.2. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 62.1.3. Коммунальные услуги;
- 62.1.4. Управление многоквартирным домом;
- 62.1.5. Иная, направленная на достижение целей содержания многоквартирного дома, деятельность.

Доходы на содержание многоквартирного дома отражаются по дебету счета 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» и кредиту счета 90 «Продажи» (субсчет 90.1. «Выручка»).

Использование целевого финансирования отражается по дебету счета 86 «Целевое финансирование» в корреспонденции со счетами 20 «Основное производство» и 98 «Доходы будущих периодов».

10. Хозяйственные операции по учету расходов и доходов на содержание многоквартирного дома отражаются в регистрах учета в хронологической последовательности и группируются по соответствующим счетам бухгалтерского учета.

Управляющая организация (объединение собственников жилых помещений) самостоятельно выбирают одну из форм учета расходов и доходов на содержание многоквартирного дома, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Принимая во внимание большой объем расчетной информации, рекомендуется автоматизация учета расходов и доходов многоквартирного дома.

Приложение 1

Смета расходов и доходов (финансовый план)

№ п/п	Наименование статей	Сумма, руб.
1.	Расходы, всего	
1.1.	Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	
1.2.	Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме	

1.3.	Расходы на управление многоквартирным домом	
1.4.	Расходы на иную, осуществляемую в целях содержания многоквартирного дома, деятельность,	
1.4.1.	Расходы на строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме	
1.4.2.	Прочие расходы, осуществляемые в целях содержания многоквартирного дома	
2.	Доходы, всего	
2.1.	Платежи за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме*, 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	
2.1.3.	Платежи за управление многоквартирным домом	
2.2.	Целевое финансирование, в том числе:	
2.2.1.	Членские взносы	
2.2.2.	Субсидии	
2.2.3.	Субвенции	

2.3.	Доход от иной, осуществляемой в целях содержания многоквартирного дома, 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 в многоквартирном доме	
2.3.4.	Прочие доходы от иной, осуществляемой в целях содержания многоквартирного дома, деятельности	
3.	Финансовый результат	
4.	Оплата обязательных налогов	
5.	Прибыль, остающаяся в распоряжении собственников многоквартирного дома	
6.	Фонды, в том числе	
6.1.	Резервный фонд	
6.2.	Фонд на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования	
6.3.	Прочие фонды	

* Обязательные платежи и взносы членов объединения собственников жилых помещений.

Приложение 2

Примерный план счетов по учету расходов и доходов на содержание многоквартирного дома

Номер счета	Номер субсчета			Наименование счетов и субсчетов
20				Основное производство
	20.1.			Текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома
		20.1.1.		Работы и услуги, выполненные и оказанные подрядным способом
		20.1.2.		Работы, выполненные хозяйственным способом
			20.1.2.1.	Оплата труда
			20.1.2.2.	Отчисления на социальные нужды
			20.1.2.3.	Материалы
			20.1.2.4.	Содержание машин и механизмов
	20.2.			Содержание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования многоквартирного дома

		20.2.1.		Работы и услуги, выполненные и оказанные подрядным способом
		20.2.2.		Работы, выполненные хозяйственным способом
			20.2.2.1.	Оплата труда
			20.2.2.2.	Отчисления на социальные нужды
			20.2.2.3.	Материалы
			20.2.2.4.	Содержание машин и механизмов
	20.3.			Благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории
		20.3.1.		Работы и услуги, выполненные и оказанные подрядным способом
		20.3.2.		Работы, выполненные хозяйственным способом
			20.3.1.1.	Оплата труда
			20.3.1.2.	Отчисления на социальные нужды
			20.3.1.3.	Материалы
			20.3.1.4.	Содержание машин и механизмов

	20.4.			Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме
		20.4.1.		Работы и услуги, выполненные и оказанные подрядным способом
		20.4.2.		Работы, выполненные хозяйственным способом
			20.4.2.1.	Оплата труда
			20.4.2.2.	Отчисления на социальные нужды
			20.4.2.3.	Материалы
			20.4.2.4.	Содержание машин и механизмов
	20.5.			Коммунальные услуги
		20.5.1.		Холодное водоснабжение
		20.5.2.		Горячее водоснабжение
		20.5.3.		Отопление
		20.5.4.		Водоотведение
		20.5.5.		Газоснабжение
		20.5.6.		Электроснабжение

	20.6.			Управление многоквартирным домом
		20.6.1.		Работы и услуги, выполненные и оказанные подрядным способом
		20.6.2.		Работы, выполненные хозяйственным способом
			20.6.2.1.	Оплата труда
			20.6.2.2.	Отчисления на социальные нужды
			20.6.2.3.	Материалы
			20.6.2.4.	Содержание машин и механизмов
	20.7.			Иная, направленная на достижение целей создания комфортных условий проживания деятельность
		20.7.1.		Расходы на строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме
		20.7.2.		Прочие расходы, осуществляемые в целях содержания многоквартирного дома
26				Общехозяйственные расходы
	26.1.			Оплата труда
	26.2.			Отчисления на социальные нужды

	26.3.			Содержание и эксплуатацию помещения (здания)
	26.4.			Другие расходы
62				Расчеты с покупателями и заказчиками
	62.1.			Расчеты с покупателями и заказчиками
		62.1.1.		Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
		62.1.2.		Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
		62.1.3.		Коммунальные услуги;
		62.1.4.		Управление многоквартирным домом;
		62.1.5.		Иная, направленная на достижение целей содержания многоквартирного дома, деятельность.
	62.2.			Расчеты по авансам полученным
		62.2.1.		Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
		62.2.2.		Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном

				доме;
		62.2.3.		Коммунальные услуги
		62.2.3.		Управление многоквартирным домом
		62.2.5.		Иная, направленная на достижение целей содержания многоквартирного дома, деятельность
86				Целевое финансирование
	86.1.			Субвенции
		86.1.1.		Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме
	86.2.			Субсидии
		86.2.1.		Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме
				Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме
				Управление многоквартирным домом
				Иная, направленная на достижение целей содержания многоквартирного дома, деятельность
	86.3.			Членские взносы

90				Продажи
	90.1.			Выручка
		90.1.1.		Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме
		90.1.2.		Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме
		90.1.3.		Управление многоквартирным домом
		90.1.4.		Коммунальные услуги
			90.1.4.1.	Холодное водоснабжение
			90.1.4.2.	Горячее водоснабжение
			90.1.4.3.	Отопление
			90.1.4.4.	Водоотведение
			90.1.4.5.	Газоснабжение
			90.1.4.6.	Электроснабжение
		90.1.5.		Иная, осуществляемая в целях содержания многоквартирного дома, деятельность
			90.1.6.1.	Сдача в аренду части земельного участка

			90.1.6.2.	Сдача в аренду нежилых помещений
			90.1.6.3.	Сдача в аренду прочих объектов общего имущества в многоквартирном доме
			90.1.6.4.	Прочая деятельность
	90.2.			Себестоимость
		90.2.1.		Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме
		90.2.2.		Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме
		90.2.3.		Управление многоквартирным домом
		90.2.4.		Коммунальные услуги
			90.2.4.1.	Холодное водоснабжение
			90.2.4.2.	Горячее водоснабжение
			90.2.4.3.	Отопление
			90.2.4.4.	Водоотведение
			90.2.4.5.	Газоснабжение
			90.2.4.6.	Электроснабжение

		90.2.5.		Иная, направленная на достижение целей создания комфортных условий проживания деятельность
			90.2.5.1.	Расходы на строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме
			90.2.5.2.	Прочие расходы, осуществляемые в целях содержания многоквартирного дома
	90.3.			Налог на добавленную стоимость
	90.9.			Прибыль (убыток) от продаж

Приложение 3

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 ремонт жилого помещения	

1.2.	Платежи за коммунальные услуги, в том числе:	
1.2.1.	Платежи за горячее водоснабжение	
1.2.2.	Платежи за холодное водоснабжение	
1.2.3.	Платежи за отопление	
1.2.4.	Платежи за водоотведение	
1.2.5.	Платежи за газоснабжение	
1.2.6.	Платежи за электроснабжение	
1.3.	Целевое финансирование	
1.4.	Доход от иной, осуществляемой в целях содержания многоквартирного дома, деятельности	
2.	Расходы, в том числе:	
2.1.	Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	
2.2.	Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме	
2.3.	Расходы на управление многоквартирным домом	
2.4.	Расходы на 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	
2.4.6.	Расходы на электроснабжение	
2.5.	Расходы на иную, осуществляемую в целях содержания многоквартирного дома, деятельность	
3.	Налог на прибыль	
4.	Финансовый результат на конец периода	
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						

3. Распределение помещений в многоквартирном доме по формам собственности

№ п/п	Формы собственности на жилое помещение (помещение) в многоквартирном доме	Общая площадь жилых помещений (помещений), кв.м	Структура жилых помещений (помещений) по формам собственности, %	Количество жилых помещений (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%	

Приложение 4

Перечень нормативных документов, рекомендуемых к применению в целях определения расходов на содержание и ремонт жилых помещений

1. [Правила](#) и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170;
2. Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства от 23.05.2006 г. № [306](#);
3. Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства от 23.05.2006 г. № [307](#);
4. Рекомендации по нормированию труда работников предприятий внешнего благоустройства», утвержденные Приказом Департамента ЖКХ Министерства строительства РФ от 06.12.1994 г. № [13](#);
5. Нормативы численности работников, занятых техническим обслуживанием и текущим ремонтом подвижного состава автомобильного транспорта строительных и специальных машин на предприятиях и в организациях жилищно-коммунального хозяйства, утвержденные приказом Госстроя РФ от 01.10.1999 г. № [69](#);
6. [Рекомендации](#) по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденные Приказом Госстроя России от 09.12.1999 г. № 139;
7. [Методические](#) указания по разработке сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных и автотранспортных средств, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 17.12.1999 г. №81;

8. [Рекомендации](#) по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденные приказом Госстроя России от 22.08.2000 г. № 191;

9. Методические рекомендации по регулированию цен (тарифов) на техническое обслуживание и ремонт лифтов, согласованных письмом Госстроя России от 10.04.2003 г. № 11-01/108.

10. Нормативы численности рабочих лифтовых аварийных служб, разработанные «Рослифтремонт», 1979 г.;

11. Местные нормы времени, нормы обслуживания, нормативы численности на техническое обслуживание и ремонт диспетчерской сигнализации и связи с пультом типа ПДЛ-20, разработанные «Рослифтремонт», 1982 г.;

12. [Методические](#) рекомендации по определению стоимости вывоза твердых бытовых отходов, разработанные Центром муниципальной экономики и права, 2005 г.;

13. [Нормы](#) труда на вспомогательные работы в жилищно-коммунальном хозяйстве, разработанные Центром нормирования и информационных систем, 2005 г.;

14. Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на техническое обслуживание и ремонт пассажирских и грузопассажирских лифтов, разработанные Центром муниципальной экономики и права, 2005 г.;

15. [Рекомендации](#) по нормированию труда рабочих, занятых техническим обслуживанием и ремонтом лифтов, разработанные Центром муниципальной экономики и права, 2005;

16. Рекомендации по нормированию труда работников аварийно-ремонтной службы жилищного хозяйства, разработанные Центром муниципальной экономики и права, 2005 г.;