

# PRO HOUSE

Профессиональное управление жильем  
в Казахстане и Узбекистане



## МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

управляющим организациям по управлению  
и учету расходов на содержание общего имущества в  
многоквартирном доме



Проект Pro House  
реализуется при  
финансовой поддержке  
Европейского Союза



Министерство жилищно-  
коммунального обслуживания  
Республики Узбекистан



Р.В.Н.К.Т.  
UYUSHMASI



# **МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

**управляющим организациям по управлению  
и учету расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме**

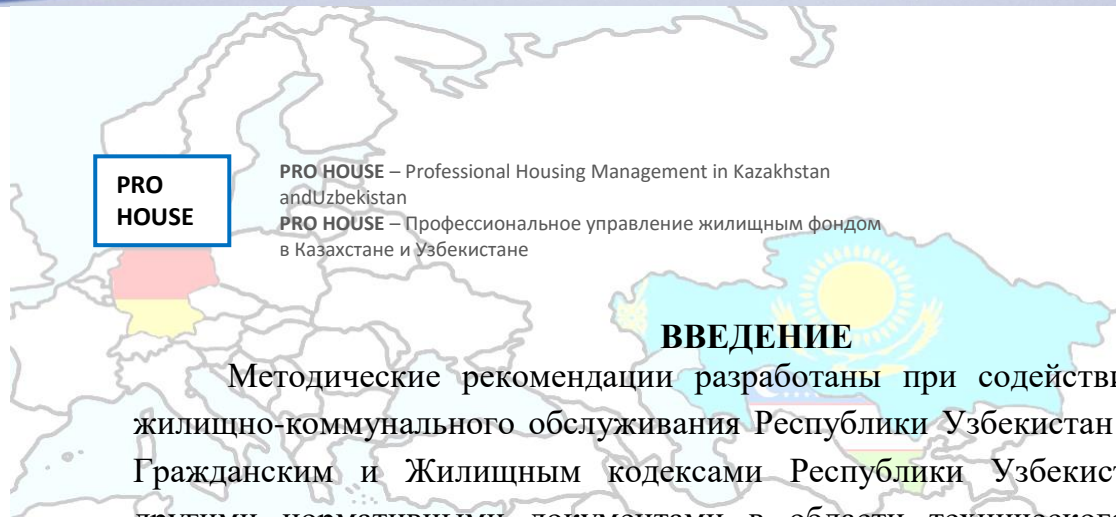
Издание разработано в рамках проекта «Pro House - профессиональное управление жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане». Мероприятия проекта нацелены на укрепление роли профессиональных управляющих жилой собственностью.



Проект Pro House  
реализуется при  
финансовой поддержке  
Европейского Союза

## Оглавление

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Введение.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>Информация о проекте Pro House.....</b>  | <b>6</b>  |
| 1. Основные положения.....  | 8         |
| 2. Правовые аспекты управления общим имуществом в многоквартирном доме.....   | 14        |
| 3. Техническое обследование состояния общего имущества.....   | 19        |
| 4. Рекомендации по определению расходов на техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества .....                 | 21        |
| 5. Рекомендации по определению расходов на капитальный ремонт общего имущества .....  | 29        |
| 6. Рекомендации по определению расходов на управление многоквартирным домом.....  | 32        |
| 7. Рекомендации по определению расходов на иную деятельность, осуществляемую в целях содержания многоквартирного дома ..... | 34        |
| 8. Рекомендации по определению доходов в виде платежей за содержание многоквартирного дома.....                             | 36        |
| 9. Рекомендации по составлению сметы расходов и доходов.....  | 38        |
| 10. Учет расходов и доходов на содержание многоквартирного дома .....   | 40        |
| Приложение 1.....   | 44        |
| Приложение 2.....   | 45        |
| Приложение 3.....   | 49        |
| Приложение 4.....   | 51        |
| <b>Информация о Евросоюзе.....</b>  | <b>65</b> |



**PRO  
HOUSE**

PRO HOUSE – Professional Housing Management in Kazakhstan and Uzbekistan

PRO HOUSE – Профессиональное управление жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане

## **ВВЕДЕНИЕ**

Методические рекомендации разработаны при содействии Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами Республики Узбекистан, законами и другими нормативными документами в области технического регулирования. Данное издание предназначено для управляющих организаций, товариществ собственников жилья, собственников помещений в многоквартирном доме.

Раскрыты правовые основы по управлению имуществом многоквартирного дома и взаимоотношения собственников помещений, органов управления, а также по технической эксплуатации многоквартирного дома.

Приводятся рекомендации 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.

Рекомендации содержат образцы смет доходов и расходов (финансовый план), примерный план счетов по учету расходов и доходов на содержание многоквартирного дома, лицевой счет многоквартирного дома, рекомендуемые к применению в целях определения расходов на содержание и ремонт жилых помещений.

Проект частично финансируется Европейской комиссией (Программа Central Asia Invest IV Boosting Small Businesses Competitiveness). Более подробно с проектом можно ознакомиться на следующей странице.



Мнения, изложенные в настоящем издании, являются исключительно мнениями авторов и не могут распространяться в качестве отражающих позицию программы Central Asia Invest IV Boosting Small Businesses Competitiveness Европейской комиссии

## **ПРОЕКТ PRO HOUSE**

Проект направлен на укрепление роли профессиональных управляющих жилой недвижимостью через их ассоциации и профессиональные союзы с целью обеспечения высококлассного обслуживания жилых домов. В центре внимания находится повышение квалификации сотрудников в области управления жильем и энергетической модернизации зданий.

## **ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ**

Трансфер ноу-хау и накопленного опыта немецких экспертов создаст фундамент, на основании которого будут разработаны аналитические материалы и предложения для обоих среднеазиатских государств по улучшению правовых и организационных аспектов сферы управления жильем. В рамках проекта пройдет серия обучающих мероприятий для управляющих недвижимостью и других заинтересованных лиц как в странах-партнерах, так и в Германии.

## **ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ**

К основным задачам проекта относятся: анализ существующих правовых и институциональных рамочных условий; разработка рекомендаций для последующего усовершенствования; разработка долгосрочных стратегий для ассоциаций, управляющих жильем, профессиональных союзов в сфере управления жилищным фондом; обучение и повышение квалификации их членов; развитие структур рынка жилья; информирование о передовом опыте жилищного хозяйства; распространение информации о проекте и его результатах.

## **ЦЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ**

В целевую аудиторию проекта входят: профессиональные управляющие жильем; малые и средние предприятия (МСП); лица, занятые в области управления жилой недвижимостью; ассоциации управляющих жильем, оказывающие поддержку МСП; поставщики услуг; строительные компании; представители местной власти, занимающиеся жилищными вопросами; объединения собственников жилья, а также активные собственники, жильцы многоквартирных домов.

## КООРДИНАТОР ПРОЕКТА



Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе»  
(ИВО), г. Берлин, Германия  
[www.iwoev.org](http://www.iwoev.org)

## ПАРТНЕРЫ ПРОЕКТА



Европейский образовательный центр жилья и  
недвижимости (EBZ), г. Бохум, Германия  
[www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)



Головной союз управляющих недвижимостью Германии  
(DDIV), г. Берлин, Германия  
[www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)



Национальная палата предпринимателей Казахстана  
«Атамекен», г. Астана, Казахстан  
[www.atameken.kz](http://www.atameken.kz)



Ассоциация организаций профессионального управления и  
обслуживания жилого фонда, г. Ташкент, Узбекистан  
[www.uyushma.uz](http://www.uyushma.uz)

## АССОЦИИРОВАННЫЕ ПАРТНЕРЫ



Kazakhstan

Представительство ПРООН в Казахстане  
[www.kz.undp.org](http://www.kz.undp.org)

## ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦА ПРОЕКТА

[www.uyushma.uz/pro-house](http://www.uyushma.uz/pro-house)



## 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**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.

**2. Собственники жилого и нежилого помещений** в многоквартирном доме (далее - собственники помещения) обязаны совместно нести общие расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (далее – общее имущество). Доля участия собственника помещения в общих расходах определяется пропорционально площади помещения собственника в общей площади дома.



**3. Общим имуществом** являются общие помещения в многоквартирном доме, несущие и ограждающие конструкции, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, чердаки и крыши, внутридомовые инженерные сети и коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и устройства, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения.

Имуществом товарищества является имущество, обособленное от общего имущества, приобретаемое на средства товарищества и другими способами, не запрещенными законодательством.

**4. Общие расходы** представляют собой расходы, связанные с содержанием общего имущества, земельного участка, прилегающего к многоквартирному дому (далее - придомовая территория), и имущества товарищества собственников жилья (далее – товарищество), а также расходы на управление многоквартирным домом, техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт общего имущества. Сумма общих расходов определяется сметой расходов.

5. Расходы на содержание многоквартирного дома состоят из расходов на:

- техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества;
- капитальный ремонт общего имущества;
- управление многоквартирным домом;
- коммунальные услуги для общих нужд;
- иную деятельность, направленную на содержание многоквартирного дома.

6. Содержание общего имущества направлено на обеспечение надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества и включает в себя управление, поддержание технического и санитарного состояния, обслуживание, ремонт и другую деятельность, направленную на сохранность и создание необходимых условий пользования этим имуществом.

Содержание общего имущества включает в себя:

текущее техническое обслуживание, которое носит систематический характер, мероприятия по осуществлению мониторинга за техническим состоянием элементов конструкций и инженерного оборудования, профилактические и целевые работы по наладке и регулированию элементов инженерного оборудования, подготовке многоквартирного дома, включая инженерные системы в целом и их элементы, к сезонной эксплуатации. Рекомендуемый перечень основных работ по текущему техническому обслуживанию приведен в ШНК 1.04.03-05 «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Мероприятия по техническому обслуживанию предусматривают необходимый комплекс технических обследований, выполняемых согласно ШНК 2.01.15-05 «Положение по техническому обследованию жилых зданий». Объем и характер обследований увязываются с форматом предстоящего комплекса мероприятий по техническому обслуживанию и, как правило, фиксируются документально (технические задания, протоколы, акты и т.п.).

Текущий ремонт заключается в проведении периодически повторяющихся строительных работ, необходимых для поддержания потребительских свойств многоквартирного дома, без замены и восстановления отдельных элементов конструкций и систем инженерного оборудования.

Капитальный ремонт предусматривает проведение ремонтно-строительных работ, связанных с полной или частичной заменой конструктивных элементов и восстановлением систем инженерного оборудования, включая недостающие.

7. Общее собрание членов товарищества обязательно проводится не реже одного раза в год в порядке, установленном уставом товарищества. Годовое общее собрание членов товарищества или собственников помещений многоквартирного дома при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений (далее – общее собрание) созывается не позднее шестидесяти дней после окончания финансового года. В соответствии с Бюджетным кодексом в Республике Узбекистан финансовый год совпадает с календарным годом, то есть начинается 1 января и заканчивается 31 декабря.

Основные цели общего собрания – рассмотреть и утвердить отчет правления товарищества об исполнении плана работ за истекший финансовый год, обсудить и утвердить план работ и смету расходов на предстоящий год, принять решение о размере обязательного взноса членов товарищества (платежи собственников нежилых помещений на содержание общего имущества) или собственников помещений при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений (далее – обязательные взносы). Именно поэтому годовое общее собрание является самым главным событием для членов товарищества.

8. Правление товарищества, совет многоквартирного дома при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений, управляющий или управляющая организация, управляющий многоквартирным домом по договору (далее – орган управления) при определении расходов по содержанию общего имущества руководствуются Положением о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг) и о порядке формирования финансовых результатов, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 5 февраля 1999 г. № 54 Положением по определению состава затрат при формировании обязательных взносов собственников помещений по содержанию общего имущества, земельного участка

и имущества товарищества частных собственников жилья и введению предельного уровня рентабельности на услуги подрядных организаций по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, утвержденным постановлением Министерства финансов, Министерства экономики, Узбекского агентства «Узкоммунхизмат» от 25 декабря 2006 года №№ 104, 17, 01-1371 (рег. № 1672 от 10 апреля 2007 года), а также соответствующими нормативно-правовыми актами и методическими документами.

9. В целях стимулирования снижения затрат подрядчики (юридические или физические лица), осуществляющие техническое обслуживание и ремонт общего имущества на основании договоров с управляющим или управляющей организацией, при формировании стоимости на эти услуги устанавливают предельный уровень рентабельности (отношение чистой прибыли к производственной себестоимости) в размере не более 10 процентов.

10. При определении тарифов на платные услуги, оказываемые товариществом, управляющим или управляющей организацией собственникам помещений, также устанавливается предельный уровень рентабельности в размере не более 10 процентов.

11. Договоры на управление, техническое обслуживание и ремонт общего имущества с управляющим или управляющей организацией должны содержать перечень видов и объемов работ (предоставляемых услуг), включенных в расходы на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома и предусматриваемых при формировании тарифа на услуги предприятия, осуществляющего управление, обслуживание и ремонт жилищного фонда.

12. Орган управления при составлении годовой сметы доходов и расходов также в обязательном порядке составляет полный перечень работ (услуг) с указанием их объемов по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества и придомовой территории, благоустройству мест общего пользования, которые выявляются при оценке технического и санитарного состояния дома и придомовой территории.

13. В случае если в товарищества объединены собственники помещений нескольких домов (двух и более), то в зависимости от технического состояния каждого многоквартирного дома смета расходов составляется отдельно для каждого дома, утверждается общим собранием членов товарищества и является составной частью сметы расходов товарищества. При этом размер обязательного взноса устанавливается индивидуально для каждого дома.

14. Обязательные взносы собственников помещений каждого дома складываются из:

а) расходов на техническое обслуживание и ремонт общего имущества каждого отдельного дома;

б) расходов по управлению (административных расходов);

в) расходов по содержанию и благоустройству общего земельного участка и других общих расходов, относящихся ко всем домам и распределяемых на всех собственников.

Часть обязательных взносов, исчисленных исходя из расходов, предусмотренных в подпункте «б» настоящего пункта, одинакова для всех собственников помещений многоквартирных домов.

15. При формировании обязательных взносов осуществляется расчет расходов по видам работ и предоставляемых услуг, включенных в смету расходов.

Окончательный расчет по оплате обязательных взносов производится по истечении года на основании данных о фактически выполненных объемах работ, их качестве и сроках выполнения. При обоснованности затрат производится перерасчет оплаты. Недоборы учитываются при формировании обязательных взносов в периоде, следующем за отчетным годом, а переборы с населения засчитываются в счет будущей оплаты.

Расходы на содержание общего имущества включают в себя расходы на :

- эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- содержание придомовой территории;
- приобретение, установку, эксплуатацию и поверку общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов;
- оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта;
- предстоящий капитальный ремонт.

16. В расходы на эксплуатацию и ремонт общего имущества включаются следующие расходы:

- услуги по дезинфекции подвальных помещений и других мест общего пользования;
- услуги по противопожарным мероприятиям, включающие содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку огнетушителей, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации и тому подобное;
- услуги по обслуживанию систем центрального отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения в местах общего пользования, вентиляции и подготовке к отопительному сезону;
- услуги по устранению аварийных ситуаций;
- проведение текущего ремонта и покраски малых архитектурных форм и оград.

17. В расходы на содержание придомовой территории включаются следующие расходы:

- услуги по благоустройству и озеленению (посадка, уход, обрезка зеленых насаждений и газонов);
- санитарная очистка придомовых территорий, вывоз мусора, снега и листьев (в не канализированных домах — очистка выгребных ям, уборка и побелка дворовых уборных);
- услуги по санитарной уборке мест общего пользования.

18. Расходы на осуществление функций управления включают в себя:

- оплату труда руководителя и сотрудников органа управления;
- начисления на заработную плату (подходный налог и социальные отчисления);
- расходы на канцелярские товары, связь, организационную технику и ее обслуживание.

19. Все затраты группируются по:

а) затратам, включаемым в производственную себестоимость продукции (работ, услуг);

б) затратам, включаемым в расходы периода, которые учитываются в прибыли от основной деятельности;

в) расходам на финансовую деятельность предприятия, учитываемым при расчете прибыли или убытка от общехозяйственной деятельности;

г) чрезвычайным убыткам, которые учитываются при расчете прибыли или убытка до уплаты налогов на доходы (прибыль).

Доходы также группируются по:

доходам в виде платежей за содержание общего имущества в многоквартирном доме (обязательных взносов членов товарищества и платежей собственников нежилых помещений);

доходам в виде целевого финансирования;

доходам в виде платежей за коммунальные услуги;

доходам от иной деятельности, направленной на достижение целей содержания многоквартирного дома.



## 2. ОСНОВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

20. Основными законными актами, регулирующими деятельность по управлению общим имуществом многоквартирного дома, являются Гражданский кодекс, Жилищный кодекс и Закон «О товариществах собственников жилья». В настоящее время Законодательной палатой Олий Мажлиса Республики Узбекистан принят в первом чтении проект закона «Об управлении многоквартирными домами». Данный закон принимается вместо Закона «О товариществах собственников жилья» и будет регулировать отношения по управлению общим имуществом многоквартирного дома всеми тремя способами, предусмотренными Жилищным кодексом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управляющей организацией или управляющим; товариществом собственников жилья.

21. Согласно законодательству Республики Узбекистан многоквартирный дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к многоквартирному дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит элементы

общей собственности, принадлежащей собственникам помещений на праве долевой собственности (общее имущество).

Общим имуществом являются общие помещения в многоквартирном доме, несущие и ограждающие конструкции, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, чердаки и крыши, внутридомовые инженерные сети и коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и устройства, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения.

Земельный участок, прилегающий к многоквартирному дому, выделяется органами государственной власти на местах собственникам помещений многоквартирного дома на праве постоянного пользования. На собственников помещений многоквартирного дома возлагается ответственность за состояние данного земельного участка.

В кадастровом документе каждого многоквартирного дома в обязательном порядке отражается земельный участок, прилегающий к многоквартирному дому.

Земельный участок, прилегающий к многоквартирному дому, является неделимым и не может быть разделен на самостоятельные земельные участки.

Размер площади земельного участка, прилегающего к многоквартирному дому, для вновь строящихся объектов определяется в соответствии с требованиями градостроительных нормативов, исходя из условий обеспечения минимальных противопожарных и санитарных разрывов между зданиями, доступа ко всем частям имущества, в порядке, устанавливаемом законодательством.

22. Согласно статье 216 Гражданского кодекса имущество, находящееся в собственности двух или более лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Статьей 88 Гражданского кодекса делимой признается вещь, в результате разделения которой каждая ее часть сохраняет свойство целого и не теряет при этом своего хозяйственного (целевого) назначения.

Неделимой признается вещь, в результате разделения которой ее части утрачивают свойства первоначальной вещи, меняют ее хозяйственное (целевое) назначение.

Учитывая изложенное, можно сделать вывод, что общее имущество в многоквартирном доме является неделимой вещью и общей собственностью собственников всех помещений в данном многоквартирном доме.

23. На основании статьи 220 Гражданского кодекса доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой

собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Следовательно, доходы, полученные от использования общего имущества в многоквартирном доме, должны поступать в состав общего имущества и распределяться между собственниками помещений данного многоквартирного дома соразмерно их долям в общем имуществе.

24. Согласно статье 211 Гражданского кодекса собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве долевой собственности общее имущество.

Участник долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не вправе отчуждать свою долю, отказываться от нее в пользу граждан или юридических лиц, а также совершать иные действия, влекущие передачу ее отдельно от права собственности на принадлежащее ему жилое или нежилое помещение.

25. На основании статьи 9 Жилищного кодекса жилым помещением признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, техническим требованиям, предназначенное для постоянного проживания граждан.

Использование, наем или аренда жилых помещений в многоквартирном доме для нужд промышленного характера запрещается.

Размещение в жилом помещении многоквартирного дома иных предприятий, учреждений и организаций допускается только после перевода в установленном порядке такого помещения в нежилое.

26. Статья 16<sup>1</sup> Жилищного кодекса гласит, что собственники нежилых помещений являются участниками долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны обеспечивать их сохранность, надлежащее техническое и санитарное состояние, производить текущий и капитальный ремонт помещений за свой счет, нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Доля участия собственника нежилого помещения в общих расходах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется пропорционально площади нежилого помещения собственника в общей площади помещений дома.

Порядок использования нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, устанавливается Положением о порядке использования нежилых помещений в многоквартирных домах, утвержденным постановлением Кабинета Министров от 24 января 2000 года №22 «Об утверждении нормативных актов по реализации Жилищного кодекса Республики Узбекистан».



27. Согласно статье 24 Жилищного кодекса собственник квартиры обязан обеспечивать сохранность, надлежащее техническое и санитарное состояние квартиры, производить за свой счет их текущий и капитальный ремонт.

Собственник квартиры в многоквартирном доме обязан обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям обслуживающих многоквартирный дом организаций или аварийно-ремонтных служб с целью контроля состояния общего имущества, его обслуживания и ремонта после предварительного уведомления в его присутствии.

Собственник квартиры в многоквартирном доме при возникновении аварийной ситуации обязан немедленно обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям соответствующих аварийно-ремонтных служб для устранения аварии.

В случае отсутствия собственника квартиры доступ в это помещение для устранения аварии осуществляется соответствующей аварийно-ремонтной службой с участием представителей органов внутренних дел и органов самоуправления граждан.

Собственник квартиры в многоквартирном доме, допустивший самовольное переустройство или перепланировку принадлежащего ему помещения без соответствующего разрешения органов государственной власти на местах, несет ответственность в установленном законодательством порядке и обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

28. Статьей 124 Жилищного кодекса установлено, что собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве долевой собственности общее имущество.

Доля собственника жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме (МКД) в общем имуществе не может быть выделена в натуре.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме имеют равное право на пользование общим имуществом и прилегающим к дому земельным участком с элементами благоустройства.

Участники долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не могут отчуждать принадлежащую ему долю на общее имущество отдельно от основного имущества.

Отдельные части общего имущества, находящиеся в долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, могут быть отчуждены в соответствии с законодательством на основании решения, принятого единогласно всеми участниками общей долевой собственности.

29. На основании статьи 125 Жилищного кодекса доля каждого участника долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме соответствует доле площади принадлежащего ему помещения в общей площади этого дома.

Участник долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не вправе отчуждать свою долю, отказываться от нее в пользу граждан или юридических лиц, а также совершать иные действия, влекущие передачу ее отдельно от права собственности на принадлежащее ему жилое или нежилое помещение.

Право собственности на жилое или нежилое помещение неотделимо от права долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

При переходе права собственности на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме к новому собственнику он становится участником долевой собственности на общее имущество этого дома.

30. Согласно статье 127 Жилищного кодекса владение и пользование общим имуществом в многоквартирном доме и прилегающим к нему земельным участком с элементами благоустройства осуществляются по соглашению всех собственников жилых и нежилых помещений.

Распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется по соглашению всех собственников жилых и нежилых помещений.

Отдельные части общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование, аренду другим лицам по решению, принятому большинством собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

31. Статьей 138 Жилищного кодекса установлено, что управление многоквартирным домом включает обеспечение надлежащего содержания, обслуживание и ремонт жилищного фонда, инженерного оборудования, прилегающих к домам земельных участков с элементами благоустройства и иную деятельность, направленную на создание необходимых условий для проживания граждан.

Управление МКД может осуществляться непосредственно собственниками жилых помещений, товариществом, управляющей организацией или управляющим либо иным способом в соответствии с законодательством.

Способ управления МКД определяется решением общего собрания собственников жилых помещений этого дома.



### **3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ СОСТОЯНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

32. Техническое обследование состояния конструкций и инженерного оборудования МКД необходимо проводить систематически в течение всего срока эксплуатации во время плановых и внеочередных осмотров. При осмотрах выявляются неисправности, причины их появления, уточняются объемы работ по текущему ремонту и дается общая оценка техническому состоянию жилищного фонда.

33. Инструментальные измерения повреждений при осмотрах выполняет орган управления с помощью простейших приборов. Орган управления обязан привлекать при повреждениях в элементах несущего остова проектную организацию для проведения инструментальных измерений и получения решений по их устранению.

34. Плановые общие осмотры следует проводить два раза в год – весной и осенью. При общем осмотре обследуют конструкции здания МКД и инженерное оборудование.

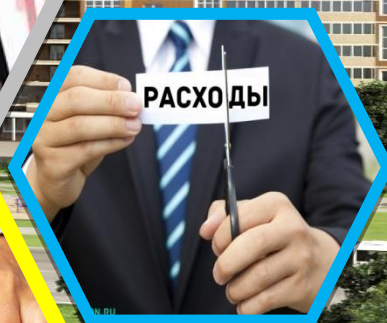
При внеочередном осмотре обследуют элементы инженерного оборудования или отдельные конструктивные элементы. Внеочередные осмотры следует про-

водить при возникновении повреждений или нарушений работы строительных конструкций и инженерного оборудования.

Результаты обследования следует отражать в актах общих (весеннего и осеннего) осмотров.

35. При проведении технического обследования МКД следует руководствоваться требованиями ШНК 2.01.15-05 «Положение по техническому обследованию жилых зданий».

36. По результатам технического обследования составляется техническое заключение по обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.



#### **4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РАСХОДОВ НА ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

37. Расходы на техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества представляют собой стоимость трудовых ресурсов, используемых в процессе выполнения работ, материалов, основных средств (включая машины и механизмы), а также другие затраты.

Состав и размер расходов на техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме зависят от перечня, состава и периодичности работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Перечень, состав и периодичность работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества устанавливаются собственниками помещений многоквартирного дома с учетом выполнения требований, установленных Правилами технической эксплуатации и содержания многоквартирных домов, утвержденных приказом министра жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан от 26 декабря 2014 года № 139.

На перечень и состав выполняемых работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества 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 расположенных на ней объектов, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме.

38. При определении размера расходов на техническое обслуживание и ремонт многоквартирного дома рекомендуется применять перечень, состав и периодичность выполняемых работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества.

Перечень, состав и периодичность выполняемых работ по содержанию общего имущества определяются в соответствии с требованиями строительных норм и правил Республики Узбекистан.

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 повышения комфортности проживания (например, охрана многоквартирного дома и придомовой территории, кабельное телевидение и прочее), улучшения санитарного состояния придомовой территории и мест общего пользования многоквартирного дома и т. п.

39. Расходы на техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества 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.

40. Структура расходов на техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества формируется исходя из перечня, состава и периодичности выполняемых работ.

41. 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.

42. Расходы на техническое обслуживание 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, дыма удаления, 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.

43. 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.

44. Расходы на техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества включают в себя расходы на оплату труда с отчислениями на социальные нужды основных рабочих, расходы на материальные ресурсы, расходы на содержание машин и механизмов, общие эксплуатационные и другие расходы.

45. Расходы на оплату труда основных рабочих, выполняющих работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, включают:

расходы, определенные исходя из тарифных ставок;

начисления стимулирующего характера;

начисления компенсационного характера, связанные с режимом и условиями труда.

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

$$P_{o.t.} = \sum_{i=1}^n H_{чi} \times (P_{оч.и} + P_{п.с.в.i} + P_{к.в.i}) \times 12 \times I_{п.ц.}$$

где:

$P_{o.t.}$  - расходы на оплату труда рабочих, выполняющих работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (сум.);

$H_{ч.i}$  - 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 (сум./чел.);

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

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

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

$n$  - количество видов работ.

47. Отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда в соответствии с законодательством Республики Узбекистан состоят из единого социального платежа и взносов по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

$$P_{отч.} = P_{от.т.} \times \frac{(ЕСН + ОСС)}{100}$$

где:

$P_{отч.}$  - отчисления на социальные нужды рабочих, выполняющих работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества (сум.);

ЕСН - единый социальный платеж (%);

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

48. 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.

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

$$P_M = \sum_{i=1}^m H_{pi} \times O_{pi} \times Ц_{pi} \times I_i$$

где:

$P_M$  - расходы на материалы (сум.);

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

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

$Ц_{pi}$  - цена на единицу  $i$ -ого вида материалов (сум./ед.);

$I_i$  - индекс, учитывающий изменение стоимости  $i$ -ого вида материалов 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.

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

51. 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.

52. Отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда водителей в соответствии с законодательством Республики Узбекистан состоят из единого социального платежа и взносов по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

53. Расходы на топливо и смазочные материалы определяются исходя из норм расхода топлива и смазочных материалов, пробега машин, времени работы машин и механизмов, среднерыночной цены за единицу вида топлива и смазочных материалов и индексов, учитывающих изменение стоимости материалов.

$$P_T = \sum_{i=1}^d H_{pi} \times O_i \times C_T \times I$$

где:

$P_T$  - расходы на топливо (сум.);

$H_{pi}$  - 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 (моточас);

$C_T$  - среднерыночная цена за единицу топлива;

$I$  - индекс, учитывающий изменение стоимости продукции в расчетном году по отношению к базовому году;

$d$  - количество машин.

$$P_{ГСМ} = \sum_{i=1}^d H_{Mi} \times O_i \times C_M \times I$$

где:

$R_{ГСМ}$  - расходы на смазочные материалы (сум.);

$N_{Pi}$  - 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 (моточас);

$N_{Mi}$  - норма расхода смазочных материалов для  $i$ -ой машины, л./л. топлива;

$C_M$  - 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.

54. 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,

$$P_P = \sum_{i=1}^d C_i \times \Pi_i \times N_{Bi} / \Gamma_{чи}$$

где:

$P_P$  - расходы на ремонт и техническое обслуживание машин и механизмов (сум.);

$C_i$  - рыночная стоимость  $i$ -ого транспортного средства (сум.);

$\Pi_i$  - процент от рыночной стоимости  $i$ -ого транспортного средства (%);

$N_{Bi}$  - время работы  $i$ -ого транспортного средства, затрачиваемое на работы по содержанию и ремонту общего имущества (машино-час);

$\Gamma_{чи}$  - число часов работы  $i$ -ого транспортного средства в год (машино-час).

55. 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 и общему годовому времени работы транспортного средства.

$$P_a = \sum_{i=1}^d C_i \times N_i \times N_{Bi} / \Gamma_{чи}$$

где:

$P_a$  - расходы на амортизацию (аренду машин и механизмов) (сум.);

$C_i$  - рыночная стоимость  $i$ -ого транспортного средства (сум.);

$N_i$  - норма амортизационных отчислений (%);

$N_{vi}$  - время работы  $i$ -ого транспортного средства, затрачиваемое на работы по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества (машино-час);

$\Gamma_{\text{чи}}$  - число часов работы  $i$ -ого транспортного средства в год (машино-час).

56. 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 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.

$$P_{\text{общ}} = \frac{N_{\text{общ}}}{100} \times P_{\text{о.т.}}$$

где:

$P_{\text{общ}}$  - общеэксплуатационные расходы (сум.);

$N_{\text{общ}}$  - норматив обще эксплуатационных расходов (%).

57. Налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления, включаемые в стоимость услуг хозяйствующих субъектов, осуществляющих работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, рассчитываются в соответствии с законодательством Республики Узбекистан.

58. При выполнении работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества хозяйствующим субъектом (третьим лицом) в указанные расходы включается прибыль хозяйствующего субъекта. Величину прибыли рекомендуется определять исходя из среднего размера рентабельности предприятий, выполняющих работы и оказывающих услуги в области жилищного хозяйства, но не более 10%.

59. Расходы на работы и услуги по содержанию общего имущества, 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.

60. Расчетная величина расходов на техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества является базовым условием при проведении конкурсов по выбору подрядных и управляющих организаций (управляющего).

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



## **5. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РАСХОДОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

61. В соответствии с Жилищным кодексом Республики Узбекистан собственники помещений в многоквартирном доме обязаны обеспечивать сохранность, надлежащее техническое и санитарное состояние, производить текущий и капитальный ремонт собственных помещений за свой счет, нести общие расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

62. Решение общего собрания об оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества принимается с учетом предложений органа управления о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта устанавливаются на основании норм продолжительности капитального ремонта, разрабатываемых и утверждаемых в установленном порядке.

Объем работ по капитальному ремонту определяется на основании документов по учету технического состояния многоквартирного дома (журнал, паспорт, акт и т.д.). Данные документы содержат сведения о результатах общих

обследований многоквартирных домов, при которых проверяется техническое состояние многоквартирного дома в целом и его внутридомовых инженерных систем.

Финансирование капитального ремонта осуществляется путем аккумулирования платы за капитальный ремонт или за счет кредитных средств.

В первом случае ежемесячное внесение платы в течение периода времени между капитальными ремонтами имеет цель собрать необходимый объем финансовых средств для проведения очередного капитального ремонта. Порядок сбора и использования средств на капитальный ремонт установлен Положением о сборе и использовании средств на капитальный и текущий ремонт многоквартирных жилых домов, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 1 августа 2017 года № 570.

Во втором случае за счет кредитных средств осуществляется капитальный ремонт и в последующие годы производится погашение кредита за счет собираемой платы за капитальный ремонт.

63. Для оценки и планирования расходов на капитальный ремонт можно применять оценочный подход к определению расходов на капитальный ремонт. При применении данного подхода расходы на капитальный ремонт ( $C_{к.р.}$ ) определяются по формуле:

$$P_{к.р.} = K_{п.р.} \cdot C_{ср.} \cdot K_{о.п.} \cdot I_c \cdot P_{о.ж.п.},$$

где:

$C_{ср.}$  - среднерыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади помещений многоквартирного дома, сложившаяся на территории местонахождения рассматриваемого жилищного фонда (сум./м<sup>2</sup>);

$K_{п.р.}$  - коэффициент предельных расходов на капитальный ремонт. В случае отсутствия достоверной информации величина коэффициента принимается равной 0,35;

$K_{о.п.}$  - коэффициент площади мест общего пользования дома (отношение площади мест общего пользования\* к общей площади помещений), в случае отсутствия достоверной информации величина коэффициента принимается равной 0,4;

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

$P_{о.ж.п.}$  - общая площадь помещений в многоквартирном доме (м<sup>2</sup>).

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

64. При заключении договоров на проведение капитального ремонта применяется сметный подход к определению расходов на капитальный ремонт. Он заключается в расчете расходов на капитальный ремонт с применением сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы, предназначенные для

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





В случае заключения органом управления многоквартирным домом договора управления с управляющей организацией или управляющим расходы на управление включают стоимость услуг по договору управления, а также вознаграждение членам органов управления.

68. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией или управляющим расходы на управление включают расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды работников, занятых управлением многоквартирным домом, расходы на содержание и эксплуатацию общего имущества управляющих организаций или управляющего, другие расходы, связанные с управлением многоквартирным домом, и прибыль управляющей организации или управляющего.

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

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.

69. Величину расходов на управление многоквартирным домом рекомендуется принимать не более 30% 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 (приложение 1 к Методическим рекомендациям).



Профессионал  
обеспечение

Контроль начисле  
формирование к



## **7. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РАСХОДОВ НА ИНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМУЮ В ЦЕЛЯХ СОДЕРЖАНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**В целях создания комфортных условий проживания собственники помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе принимать решения об осуществлении хозяйственной деятельности.**

Члены товарищества собственников жилья осуществляют хозяйственную деятельность также для достижения целей, предусмотренных уставом.

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

расходы на строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества (пристройк 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).

71. Организация и проведение работ по строительству дополнительных помещений и объектов общего имущества включают подготовку и согласование проектной документации в порядке, установленном действующим

законодательством Республики Узбекистан, 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.

72. 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 (приложение 1 к Методическим рекомендациям).



## **8. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ДОХОДОВ В ВИДЕ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА СОДЕРЖАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

73. Доходы от платежей за содержание многоквартирного дома определяются как сумма платежей за содержание общего имущества, установленных для собственников жилых и нежилых помещений.

74. Плата за содержание общего имущества устанавливается общим собранием собственников помещений в этом доме исходя из расходов, определенных в порядке и на условиях, установленных Положением по определению состава затрат при формировании обязательных взносов собственников помещений по содержанию общего имущества, земельного участка и имущества товарищества частных собственников жилья и введению предельного уровня рентабельности на услуги подрядных организаций по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, утвержденным постановлением Министерства финансов, Министерства экономики, Узбекского агентства «Узкоммунхизмат» от 25 декабря 2006 года №№ 104, 17, 01-1371 (рег. № 1672 от 10 апреля 2007 года), а также в соответствии с рекомендациями, приведенными в разделах 3-6 настоящих

Методических рекомендаций, соразмерно доле каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество.

Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику, к сумме общих площадей всех помещений в многоквартирном доме.

Размер ежемесячной платы за содержание общего имущества для собственников помещений в расчете на 1 квадратный метр общей площади помещений в доме определяется по следующей формуле:

$$B_3 = \frac{(\sum P + \sum \Pi) - \sum Д}{\sum \text{Пл}_{\text{общ}} * 12} (\text{сум})$$

где:

$\sum P$  — сумма планируемых производственных расходов многоквартирного дома на год;

$\sum \Pi$  — сумма планируемой необходимой прибыли (расходы периода и расходы по финансовой деятельности);

$\sum Д$  — другие доходные источники и поступления, направляемые в установленном порядке на покрытие общих расходов (без учета поступления платы за содержание общего имущества), в том числе:

сбор с арендаторов, направляемый на покрытие расходов по обслуживанию и ремонту этих домов;

платежи с владельцев индивидуальных гаражей и других построек на территории, относящейся к МКД;

прочие доходы и поступления, не запрещенные законодательством;

$\sum \text{Пл}_{\text{общ}}$  — общая площадь МКД.

75. Величина доходов от платежей за содержание и ремонт многоквартирного дома отражается в п.2.1. сметы расходов и доходов (приложение 1 к Методическим рекомендациям).



## 9. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОСТАВЛЕНИЮ СМЕТЫ РАСХОДОВ И ДОХОДОВ

76. В целях планирования деятельности по обеспечению надлежащего содержания общего имущества и выбора способа управления многоквартирным домом собственниками помещений составляется смета расходов и доходов (приложение 1 к Методическим рекомендациям).

77. Смета расходов и доходов составляется исходя из размеров расходов и доходов, определенных в порядке и на условиях, приведенных разделами 2 и 7 настоящих Методических рекомендаций.

78. 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 Жилищным кодексом Республики Узбекистан.

79. Орган управления составляет смету расходов и доходов и представляет ее общему собранию.

На основании сметы расходов и доходов собственники помещений принимают решения по установлению размера обязательных взносов членов товарищества собственников жилья и платежей собственников нежилых помещений, о получении банковских кредитов, об образовании 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 и по другим вопросам, связанным с реализацией сметы расходов и доходов.



## 10. УЧЕТ РАСХОДОВ И ДОХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

80. 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 органов управления по управлению многоквартирным домом;

оценка необходимости и возможности привлечения банковских кредитов, бюджетных и внебюджетных средств на содержание многоквартирного дома.

81. Учет расходов и доходов на содержание многоквартирного дома осуществляется органом управления в интересах собственников помещений многоквартирных домов. В случае выбора иного способа управления учет ведется уполномоченным собственником помещений.

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

содержание общего имущества в многоквартирном доме;



предоставление коммунальных услуг для общих нужд;  
прочая деятельность, направленная на достижение целей содержания многоквартирного дома.

83. Учет расходов и доходов ведется в соответствии с Налоговым кодексом Республики Узбекистан, Законом о бухгалтерском учете Республики Узбекистан, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкцией по его применению (далее - План счетов бухгалтерского учета).

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

85. Учет расходов и доходов на содержание многоквартирного дома ведется на основании учетной политики управляющей организации, товарищества собственников жилья, сформированной в соответствии с Положением о бухгалтерском учете «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.

86. Учет расходов на содержание многоквартирного дома ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» и Налоговым кодексом Республики Узбекистан.

Раздельный учет расходов ведется на счете 2010 «Основное производство». При этом рекомендуется ввести систему субсчетов и организовать аналитический учет следующим образом:

а) Субсчета первого порядка вводятся в соответствии с типовым планом счетов:

2011 – «Текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома»;

2012 – «Содержание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования многоквартирного дома»;

2013 – «Благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории»;

2014 – «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»;

2015 – «Коммунальные услуги»;

2016 – «Управление многоквартирным домом»\*;

2017 – «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.

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

2011.1. – «Работы и услуги, выполненные и оказанные подрядным способом»;

2011.2. – «Работы, выполненные хозяйственным способом»;

2015.1. – «Холодное водоснабжение»;

2015.2. – «Горячее водоснабжение»;

2015.3. – «Отопление»;

2015.4. – «Водоотведение»;

2015.5. – «Газоснабжение»;

2015.6. – «Электроснабжение».

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

2011.2.1. – «Оплата труда»;

2011.2.2. – «Отчисления на социальные нужды»;

2011.2.3. – «Материалы»;

2011.2.4. – «Содержание машин и механизмов».

87. Аналогично необходимо организовать аналитический учет расходов на счете 2500 «Общехозяйственные расходы». При этом рекомендуется ввести систему субсчетов и организовать аналитический учет следующим образом:

а) Субсчета первого порядка вводятся в соответствии с типовым планом счетов:

2611. – «Оплата труда»;

2612. – «Отчисления на социальные нужды»;

2613. – «Содержание и эксплуатация помещений (зданий)»;

2614. – «Другие расходы».

б) При ведении учета общехозяйственные расходы распределяются по каждому дому пропорционально расходам на содержание и ремонт общего имущества в таком доме либо пропорционально общей площади помещений в многоквартирном доме\* и списываются с кредита счета 2500 «Общехозяйственные расходы» в дебет счета 2010 «Основное производство».

Способ распределения расходов устанавливается в учетной политике управляющей организации, товариществом собственников жилья.

88. Учет доходов на содержание многоквартирного дома ведется в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету и Налоговым кодексом Республики Узбекистан.

Учет доходов на содержание многоквартирного дома ведется на счете 6300 «Расчеты с покупателями и заказчиками». При предоставлении субвенций и (или) субсидий из бюджетов их учет ведется на счете 8800 «Целевое финансирование».

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

а) Субсчета первого порядка вводятся в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета:

6311. – «Расчеты с покупателями и заказчиками»;

6312. – «Расчеты по авансам полученным»;

8811. – «Субвенции»;

8812. – «Субсидии»;

8813. – «Членские взносы».

б) Субсчета второго порядка рекомендуется определять в зависимости от источников доходов:

6311.1. – «Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме»;

6311.2. – «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»;

631.1.3. – «Коммунальные услуги»;

6311.4. – «Управление многоквартирным домом»;

6311.5. – «Иная, направленная на достижение целей содержания многоквартирного дома деятельность».

Доходы на содержание многоквартирного дома отражаются по дебету счета 6300 «Расчеты с покупателями и заказчиками» и кредиту счета 9000 «Продажи» (субсчет 9001 «Выручка»).

Использование целевого финансирования отражается по дебету счета 8800 «Целевое финансирование» в корреспонденции со счетами 2000 «Основное производство» и 9800 «Доходы будущих периодов».

89. 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 (товарищества собственников жилья) самостоятельно выбирают одну из форм учета расходов и доходов на содержание многоквартирного дома, предусмотренных законодательством Республики Узбекистан.

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

**СМЕТА РАСХОДОВ И ДОХОДОВ (ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН)**

| № п/п     | Наименование статей  | Сумма, тыс. сум. |
|-----------|--|------------------|
| <b>1.</b> | <b>Расходы, всего</b>  |                  |
| 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                              |                  |
| <b>2.</b> | <b>Доходы, всего</b>   |                  |
| 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          |                  |
| <b>3.</b> | <b>Финансовый результат</b>  |                  |
| <b>4.</b> | <b>Оплата обязательных налогов</b>   |                  |
| <b>5.</b> | <b>Прибыль, остающаяся в распоряжении собственников многоквартирного дома</b>                        |                  |
| <b>6.</b> | <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   |                  |

\* Обязательные платежи и взносы членов объединения собственников жилых помещений.

**ПРИМЕРНЫЙ ПЛАН СЧЕТОВ ПО УЧЕТУ РАСХОДОВ И ДОХОДОВ НА  
СОДЕРЖАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

| Номер счета | Номер субсчета |  |  | Наименование счетов и субсчетов   |
|-------------|----------------|--|--|---|
| 2000        |                |  |  | Основное производство   |
|             |                |  |  | Текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома                                     |
|             |                |  |  | Работы и услуги, выполненные и оказанные подрядным способом                                       |
|             |                |  |  | Работы, выполненные хозяйственным способом  |
|             |                |  |  | Оплата труда  |
|             |                |  |  | Отчисления на социальные нужды  |
|             |                |  |  | Материалы   |
|             |                |  |  | Содержание машин и механизмов   |
|             |                |  |  | Содержание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования многоквартирного дома         |
|             |                |  |  | Работы и услуги, выполненные и оказанные подрядным способом                                       |
|             |                |  |  | Работы, выполненные хозяйственным способом  |
|             |                |  |  | Оплата труда  |
|             |                |  |  | Отчисления на социальные нужды  |
|             |                |  |  | Материалы   |
|             |                |  |  | Содержание машин и механизмов   |
|             |                |  |  | Благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории |
|             |                |  |  | Работы и услуги, выполненные и оказанные подрядным способом                                       |
|             |                |  |  | Работы, выполненные хозяйственным способом  |
|             |                |  |  | Оплата труда  |
|             |                |  |  | Отчисления на социальные нужды  |
|             |                |  |  | Материалы   |
|             |                |  |  | Содержание машин и механизмов   |
|             |                |  |  | Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме  |
|             |                |  |  | Работы и услуги, выполненные и оказанные подрядным способом                                       |
|             |                |  |  | Работы, выполненные хозяйственным способом  |

| Номер счета | Номер субсчета |  |  | Наименование счетов и субсчетов  |
|-------------|----------------|--|--|--|
|             |                |  |  | Оплата труда   |
|             |                |  |  | Отчисления на социальные нужды   |
|             |                |  |  | Материалы  |
|             |                |  |  | Содержание машин и механизмов  |
|             |                |  |  | Коммунальные услуги  |
|             |                |  |  | Холодное водоснабжение   |
|             |                |  |  | Горячее водоснабжение  |
|             |                |  |  | Отопление  |
|             |                |  |  | Водоотведение  |
|             |                |  |  | Газоснабжение  |
|             |                |  |  | Электроснабжение   |
|             |                |  |  | Управление многоквартирным домом   |
|             |                |  |  | Работы и услуги, выполненные и оказанные подрядным способом  |
|             |                |  |  | Работы, выполненные хозяйственным способом   |
|             |                |  |  | Оплата труда   |
|             |                |  |  | Отчисления на социальные нужды   |
|             |                |  |  | Материалы  |
|             |                |  |  | Содержание машин и механизмов  |
|             |                |  |  | Иная, направленная на достижение целей создания комфортных условий проживания деятельность           |
|             |                |  |  | Расходы на строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме |
|             |                |  |  | Прочие расходы, осуществляемые в целях содержания многоквартирного дома                              |
| 2500        |                |  |  | Общехозяйственные расходы  |
|             |                |  |  | Оплата труда   |
|             |                |  |  | Отчисления на социальные нужды   |
|             |                |  |  | Содержание и эксплуатация помещения (здания)   |
|             |                |  |  | Другие расходы   |
| 6300        |                |  |  | Расчеты с покупателями и заказчиками   |
|             |                |  |  | Расчеты с покупателями и заказчиками   |
|             |                |  |  | Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме                                  |
|             |                |  |  | Капитальный ремонт общего имущества в  |

| Номер счета | Номер субсчета |  |  | Наименование счетов и субсчетов   |
|-------------|----------------|--|--|---|
|             |                |  |  | многоквартирном доме  |
|             |                |  |  | Коммунальные услуги   |
|             |                |  |  | Управление многоквартирным домом  |
|             |                |  |  | Иная, направленная на достижение целей содержания многоквартирного дома деятельность. |
|             |                |  |  | Расчеты по авансам полученным   |
|             |                |  |  | Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме                   |
|             |                |  |  | Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме                            |
|             |                |  |  | Коммунальные услуги   |
|             |                |  |  | Управление многоквартирным домом  |
|             |                |  |  | Иная, направленная на достижение целей содержания многоквартирного дома деятельность  |
| 8600        |                |  |  | Целевое финансирование  |
|             |                |  |  | Субвенции   |
|             |                |  |  | Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме                            |
|             |                |  |  | Субсидии  |
|             |                |  |  | 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  |
|             |                |  |  | Членские взносы   |
| 9000        |                |  |  | Продажи   |
|             |                |  |  | Выручка   |
|             |                |  |  | Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме                   |
|             |                |  |  | Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме                            |
|             |                |  |  | Управление многоквартирным домом  |
|             |                |  |  | Коммунальные услуги   |

| Номер счета | Номер субсчета |         |  | Наименование счетов и субсчетов  |
|-------------|----------------|---------|--|--|
|             |                |         |  | Холодное водоснабжение   |
|             |                |         |  | Горячее водоснабжение  |
|             |                |         |  | Отопление  |
|             |                |         |  | Водоотведение  |
|             |                |         |  | Газоснабжение  |
|             |                |         |  | Электроснабжение   |
|             |                |         |  | Иная, осуществляемая в целях содержания многоквартирного дома деятельность                           |
|             |                |         |  | Сдача в аренду части земельного участка  |
|             |                |         |  | Сдача в аренду нежилых помещений   |
|             |                |         |  | Сдача в аренду прочих объектов общего имущества в многоквартирном доме                               |
|             |                |         |  | Прочая деятельность  |
|             | 9012           |         |  | Себестоимость  |
|             |                |         |  | Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме                                  |
|             |                |         |  | Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме   |
|             |                | 9012.3. |  | Управление многоквартирным домом   |
|             |                | 9012.4. |  | Коммунальные услуги  |
|             |                |         |  | Холодное водоснабжение   |
|             |                |         |  | Горячее водоснабжение  |
|             |                |         |  | Отопление  |
|             |                |         |  | Водоотведение  |
|             |                |         |  | Газоснабжение  |
|             |                |         |  | Электроснабжение   |
|             |                | 9012.5. |  | Иная, направленная на достижение целей создания комфортных условий проживания деятельность           |
|             |                |         |  | Расходы на строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме |
|             |                |         |  | Прочие расходы, осуществляемые в целях содержания многоквартирного дома                              |
|             | 9013           |         |  | Налог на добавленную стоимость   |
|             | 9019           |         |  | Прибыль (убыток) от продаж   |



**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, тыс. сум. |
|-----------|---|-------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Доходы, в том числе:</b>   |                               |
| 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   |                               |
| <b>2.</b> | <b>Расходы, в том числе:</b>  |                               |
| 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 |                               |
| <b>3.</b> | <b>Налог на прибыль</b>   |                               |
| <b>4.</b> | <b>Финансовый результат на конец периода</b>  |                               |
| <b>5.</b> | <b>Задолженность по платежам на конец периода, в том числе:</b>                       |                               |
| 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, тыс. сум. | Приход               |                  | Расход                    |                  | Остаток средств на конец периода, тыс. сум. |
|-------|--|--|----------------------|------------------|---------------------------|------------------|---|
|       |  |  | Источник поступления | Сумма, тыс. сум. | Направления использования | Сумма, тыс. сум. |   |
| 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%   |   |

## ПРИМЕР РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

### 1. Исходные данные

1.1. Управляющая компания заключила договор с собственниками помещений на управление 3-мя многоквартирными домами со следующими характеристиками общего имущества:

дома оборудованы централизованным горячим водоснабжением, отоплением, холодным водоснабжением, водоотведением, с мусоропроводами и лифтами;

срок эксплуатации - 15 лет;

этажность - 9 этажей;

количество квартир - 648 квартир;

количество проживающих - 1 944 чел.;

общая площадь помещений - 32 400 м<sup>2</sup>;

площадь мягкой кровли, подлежащей текущему ремонту, - 594 м<sup>2</sup>;

протяженность водосточных труб, подлежащих текущему ремонту, - 162 м;

площадь стен мест общего пользования, подлежащая окраске, - 1 050 м<sup>2</sup>;

площадь лестничных площадок и маршей нижних трех этажей - 1 080 м<sup>2</sup>;

площадь лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 2 160 м<sup>2</sup>;

убираемая площадь лифтовых кабин (12 лифтовых кабин) - 18 м<sup>2</sup>;

площадь стен лифтовых кабин - 150 м<sup>2</sup>;

тип мусороприемников - переносной мусоросборник;

площадь придомовой территории - 21 060 м<sup>2</sup>, из них площадь тротуаров - 6 950 м<sup>2</sup>, площадь зеленых насаждений (газоны средней засоренности) – 14 110 м<sup>2</sup>;

1.2. Характеристика климатических условий:

количество дней снегопада - 30 дней;

продолжительность гололеда - 20 дней;

количество дней без осадков - 205 дней;

количество дней с осадками менее 2 см - 45 дней;

количество дней с осадками более 2 см - 25 дней;

продолжительность жаркого периода без осадков - 70 дней.

## 2. Установленный стандарт эксплуатации

### 2.1. Перечень и состав работ по ремонту конструктивных элементов

| Вид работ   | Состав работ  | Периодичность                                       |
|---|---|---|
| Ремонт водосточных труб                           | Снятие труб с коленами и воронками.<br>Выправка помятых мест частей труб и креплений.<br>Навеска труб с креплением к ухватам проволокой или хомутами.<br>Замена части ухватов и пробок.   | Согласно графику планово-предупредительного ремонта |
| Смена мягкой кровли в два слоя отдельными местами | Снятие старого покрытия.<br>Расчистка основания.<br>Укладка нового покрытия на мастике с предварительным разогреванием ее.  | Согласно графику планово-предупредительного ремонта |
| Ремонт оконных переплетов                         | Снятие створки с петель.<br>При строжке створки к фальцам коробки и притвора.<br>Установка угольников.<br>Обратная навеска створок с укреплением петель.  | Согласно графику планово-предупредительного ремонта |
| Масляная окраска ранее окрашенных поверхностей    | Очистка поверхности от загрязнения.<br>Расчистка отстающей краски.<br>Расшивка трещин.<br>Проолифка расчищенных мест и выбоин.<br>Шлифовка подмазанных мест.<br>Шпаклевка расчищенных и подмазанных мест.<br>Огрунтовка прошпаклеванных и подмазанных мест.<br>Окраска. | Согласно графику планово-предупредительного ремонта |
| Очистка кровли от мусора                          | Очистка кровли от мусора со сбором его в тару и отнесением в установленное место  | 1 раз в 3 месяца                                    |
| Очистка кровли от снега и скалывание сосулек      | Очистка кровли от снега со сбрасыванием его вниз при толщине слоя снега до 10 см.<br>Скалывание сосулек. Стребание снега в кучи.  | 1 раз в 3 дня во время снегопада и гололеда         |

### 2.2. Перечень и состав работ по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования

| Вид работ  | Состав работ   | Периодичность                                       |
|--|--|---|
| Санитарно-технические работы                         | Проведение осмотров (обследований) инженерного оборудования и коммуникаций зданий перед началом отопительного сезона, а также осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.   | 2 раза в год  |
|  | Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечение их удовлетворительного функционирования.<br>Прочистка с решением внутренней канализации до колодца на выпуске.<br>Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование.<br>Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления. | Согласно графику планово-предупредительного ремонта |
|  | Выполнение работ по устранению неисправностей по заявкам жильцов.  | По мере необходимости                               |
| Работы по ремонту электросетей и электрооборудования | Проведение осмотров (обследований) электросетей и электрооборудования в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды), а  | 2 раза в год  |

|                            |  |   |
|----------------------------|--|---|
|                            | также осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.   |   |
|                            | Ремонт электрооборудования служебных и вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков).<br>Ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств.  | Согласно графику планово-предупредительного ремонта |
|                            | Ремонт и смена светильников.<br>Замена ламп накаливания и люминесцентных.<br>Смена автоматов, пакетных переключателей, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей.<br>Смена отдельными местами электропроводки.<br>Восстановление освещения в подвалах, техподпольях, технических коридорах во взрывобезопасном исполнении.<br>Эксплуатация световых домовых знаков и уличных указателей.  |   |
|                            | Устранение неисправностей по заявкам жильцов.  | По мере необходимости                               |
| Сварочные работы           | Проведение ежегодных осмотров инженерного оборудования и коммуникаций здания перед началом отопительного сезона в целях выявления течи сварочных швов.   | 1 раз в год   |
|                            | Выполнение сварки деталей, узлов, конструкций и трубопроводов во всех пространственных положениях сварного шва на заданные размеры.<br>Замена аварийных участков трубопроводов длиной до двух метров систем центрального отопления и горячего водоснабжения.<br>Наплавка раковин и трещин.<br>Сварочные работы при ремонте мусоропровода.  | Согласно графику планово-предупредительного ремонта |
|                            | Выполнение непредвиденных работ.   | По мере необходимости                               |
| Электромеханические работы | Определение и устранение неисправностей в цепях освещения, сигнализации и управления приводом лифтов.<br>Проверка состояния изоляции и измерение величины ее сопротивления в электродвигателях, трансформаторах, в кабельных сетях и цепях систем управления. Разборка и сборка механических и автоматических замков, затворов, концевых выключателей, этажных переключателей, кнопочных и вызывных аппаратов. Подготовка лифта к техническому освидетельствованию инспектором Госгортехнадзора. | Согласно графику планово-предупредительного ремонта |

### 2.3. Перечень и периодичность работ по содержанию мусоропроводов

| Вид работ   | Периодичность         |
|---|-----------------------|
| Профилактический осмотр мусоропроводов                    | 2 раза в месяц        |
| Удаление мусора из мусороприемных камер                   | Ежедневно             |
| Уборка мусороприемных камер                               | Ежедневно             |
| Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов                | 1 раз в неделю        |
| Мойка сменных мусоросборников                             | Ежедневно             |
| Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода          | 1 раз в месяц         |
| Уборка бункеров   | 1 раз в месяц         |
| Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода | 1 раз в месяц         |
| Дезинфекция мусоросборников                               | 1 раз в месяц         |
| Устранение засора   | По мере необходимости |

### 2.4. Перечень и периодичность работ по уборке лестничных клеток

| Виды работ  | Периодичность работ по уборке лифтов |
|---|--------------------------------------|
| Мытье пола кабины лифта   | ежедневно                            |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 2 раза в месяц                       |
| Мытье окон  | 2 раза в год                         |

|   |                 |
|---|-----------------|
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей  | ежедневно       |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 2 раза в неделю |
| Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей               | 1 раз в месяц   |
| Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа              | 1 раз в месяц   |

## 2.5. Периодичность работ по уборке территорий

| Вид уборочных работ  | Классы территории                      |
|--|--|
|  | I                                      |
| <b>Холодный период</b>   |  |
| Подметание свежеснегоступавшего снега толщиной до 2 см             | 1 раз в сутки в дни снегопада          |
| Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами             | 1 раз в сутки во время гололеда        |
| Очистка территорий от наледи и льда                                | 1 раз в трое суток во время гололеда   |
| Подметание территории в дни без снегопада                          | 1 раз в двое суток в дни без снегопада |
| <b>Теплый период</b>   |  |
| Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см | 1 раз в двое суток                     |
| Поливка территории (тротуаров)                                     | 1 раз в двое суток                     |
| Уборка газонов   | 1 раз в двое суток                     |

## 3. Определение нормативной трудоемкости и численности рабочих по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

### 3.1. Определение нормативной численности рабочих по ремонту конструктивных элементов

| № п/п | Наименование работ                                | Измеритель                              | Норма времени, чел./час | Годовой объем выполняемых работ | Затраты времени на весь годовой объем работ, чел./час |
|-------|---|---|-------------------------|---------------------------------|---|
| 1     | 2   | 3                                       | 4                       | 5                               | 6 = гр.4×гр.5   |
| 1.    | Содержание и ремонт крыш и кровли                 |   |                         |                                 | 764,3   |
| 1.1.  | Ремонт водосточных труб с земли или подмостей     | 1 м трубы                               | 0,52                    | 12,0                            | 6,2   |
|       | с люлек   |   | 1,2                     | 150,0                           | 180,0   |
| 1.2.  | Смена мягкой кровли в два слоя отдельными местами | 1 м <sup>2</sup> сменяемого покрытия    | 0,36                    | 594                             | 213,8   |
| 1.3.  | Очистка кровли от мусора                          | 1 м <sup>2</sup> кровли                 | 0,012                   | 3960                            | 47,5  |
| 1.4.  | Очистка кровли от снега и скалывание сосулек      | 1 м <sup>2</sup> кровли                 | 0,08                    | 3960                            | 316,8   |
| 2.    | Внутренняя отделка многоквартирного дома          |   |                         |                                 | 462,0   |
| 2.1.  | Масляная окраска ранее окрашенных поверхностей    | 1 м <sup>2</sup> окрашенной поверхности | 0,44                    | 1050                            | 462,0   |

Численность рабочих, выполняющих работы по ремонту конструктивных элементов, =  $((764,3 + 462) / 1\ 989^4) \cdot 1,12^5 \approx 0,5$  чел.

Годовой фонд рабочего времени (в часах).

Коэффициент невыходов.

### 3.2. Определение нормативной численности рабочих по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования

| № п/п | Наименование работ   | Измеритель           | Норматив обслуживания | Годовой объем выполняемых работ | Численность, чел.  |
|-------|--|----------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------|
| 1     | 2  | 3                    | 4                     | 5                               | 6 ≈ гр.5/гр.4×1,12 |
| 1     | Содержание и ремонт систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения | квартиры             | 375                   | 648                             | 2,0                |
| 2     | Содержание и ремонт систем   | м <sup>2</sup> общей | 39000                 | 35640                           | 1,0                |

|      |  |          |      |     |     |
|------|--|----------|------|-----|-----|
|      | отопления                                    | площади  |      |     |     |
| 3    | Содержание и ремонт системы электроснабжения | квартиры | 2250 | 648 | 0,5 |
| 4    | Содержание и ремонт лифтов                   |          |      |     | 1,5 |
| 4.1. | Содержание лифтов                            | лифт     | 16   | 12  |     |
| 4.2. | Ремонт лифтов                                |          | 17,5 | 12  |     |

### 3.3. Определение нормативной численности рабочих по благоустройству и обеспечению санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории

| № п/п | Наименование работ  | Норма времени, чел./мин /1м <sup>2</sup> | Объем выполняемых работ, м <sup>2</sup> | Периодичность проведения работ, раз в год | Затраты времени на весь годовой объем работ, чел./час |
|-------|---|--|---|---|---|
| 1     | 2   | 3  | 4                                       | 5   | 6 =<br>гр.3×гр.4×гр.5/60                              |
| 1.    | Уборка мест общего пользования                                      |  |   |   | 8791,3  |
| 1.1.  | Мытье пола кабины лифта   | 1,06                                     | 18                                      | 365                                       | 116,07  |
| 1.2.  | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта     | 1,2                                      | 150                                     | 24  | 72,00   |
| 1.3.  | Мытье окон  | 3,51                                     | 324                                     | 2   | 37,91   |
| 1.4.  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей  | 0,81                                     | 1080                                    | 365                                       | 5321,70   |
| 1.5.  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 0,71                                     | 2 160                                   | 104                                       | 2 658,24  |
| 1.6.  | Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей               | 1,07                                     | 1080                                    | 12  | 231,12  |
| 1.7.  | Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа              | 0,82                                     | 2160                                    | 12  | 354,24  |
| 2.    | Содержание придомовой территории                                    |  |   |   | 26617,8   |
| 2.1.  | Подметание свежеснежного слоя толщиной до 2 см                      | 0,14                                     | 6950                                    | 30  | 486,50  |
| 2.2.  | Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами              | 0,13                                     | 6950                                    | 20  | 301,17  |
| 2.3.  | Очистка территорий от наледи и льда                                 | 4,25                                     | 6950                                    | 7   | 3446,04   |
| 2.4.  | Подметание территории в дни без снегопада                           | 0,14                                     | 6950                                    | 30  | 486,50  |
| 2.5.  | Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см  | 0,08                                     | 6950                                    | 125                                       | 1158,33   |
| 2.6.  | Поливка территории (трогуаров)                                      | 0,04                                     | 6950                                    | 35  | 162,17  |
| 2.7.  | Уборка газонов  | 0,7                                      | 14110                                   | 125                                       | 20577,08  |

Численность рабочих, выполняющих работы по уборке мест общего пользования, =  $(8791,3 / 1989) \cdot 1,12 \approx 5$  чел.

Численность рабочих, выполняющих работы по содержанию придомовой территории, =  $(26617,8 / 1989) \cdot 1,12 \approx 15$  чел.

| № п/п | Наименование работ | Единица измерения | Норматив обслуживания | Годовой объем выполняемых работ в измерителе (гр.3) | Численность, чел. |
|-------|--------------------|-------------------|-----------------------|---|-------------------|
| 1     | 2                  | 3                 | 4                     | 5   | 6 =               |

|   |                           |             |     |      |                |
|---|---------------------------|-------------|-----|------|----------------|
|   |                           |             |     |      | гр.5/гр.4×1,12 |
| 1 | Содержание мусоропроводов | проживающих | 450 | 1944 | 5              |

#### 4. Определение расходов на управление многоквартирным домом

Собственники помещений многоквартирных домов на общем собрании выбрали способ управления - управление управляющей организацией. Управление многоквартирным домом как вид хозяйственной деятельности осуществляется на возмездной договорной основе. Согласно договору управления, заключенному собственниками помещений с ООО «Управляющая организация» стоимость услуг по управлению 3-мя многоквартирными домами составляет 236 622 тыс. сум.

#### 5. Определение расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме

##### 5.1. Расходы на оплату труда рабочих

При планировании расходов на оплату труда учитывалась минимальная тарифная ставка рабочего 1 разряда в соответствии с ОТС - \_\_\_\_\_ тыс. сум.

Тарифный разряд рабочих принят в соответствии с Единым тарифно-квалификационным справочником.

Тарифные коэффициенты, учитываемые в расчетах:

|                      |   |     |      |      |      |
|----------------------|---|-----|------|------|------|
| Разряд оплаты труда  | 1 | 2   | 3    | 4    | 5    |
| Тарифный коэффициент | 1 | 1,3 | 1,69 | 1,91 | 2,16 |

Начисления стимулирующего и компенсирующего характера принимаются в размере 75% от тарифной ставки.

В соответствии с законодательством Республики Узбекистан заработная плата подлежит индексации в связи с ростом потребительских цен на товары и услуги. В связи с тем, что индекс потребительских цен подразумевает изменение цен на конец года, а изменение цен в течение года происходит постепенно, при формировании расходов по данной статье учитывалась половина индекса потребительских цен на расчетный период - 1,0425.

| № п/п | Виды работ   | Численность, чел. (Н <sub>ч</sub> ) | Тарифный коэффициент | Тарифная ставка, тыс. сум. (С <sub>осн</sub> ) | Начисления стимулирующего характера, тыс. сум. (С <sub>п.в.</sub> ) | Годовые расходы на оплату труда, тыс. сум. (С <sub>о.т.</sub> ) |
|-------|--|-------------------------------------|----------------------|--|---|---|
| 1.    | 2  | 3                                   | 4                    | 5 = 1860×гр.4                                  | 6 = 0,75×гр.5   | 7 = 12×1,0425×гр.3×(гр.5+гр.6)                                  |
| 1     | Ремонт конструктивных элементов                                | 0,5                                 | 1,69                 | 3143,4   | 2357,6  | 34408,8   |
| 2.    | Содержание и ремонт внутридомового инженерного оборудования    |                                     |                      |  |   |   |
| 2.1.  | Содержание и ремонт систем горячего и холодного водоснабжения, | 2                                   | 1,91                 | 3552,6   | 2664,5  | 155551,8  |



|      |   |     |      |        |        |          |
|------|---|-----|------|--------|--------|----------|
|      | водоотведения   |     |      |        |        |          |
| 2.2. | Содержание и ремонт систем отопления  | 1   | 1,91 | 3552,6 | 2664,5 | 77775,9  |
| 2.3. | Содержание и ремонт системы электроснабжения  | 0,5 | 1,91 | 3552,6 | 2664,5 | 38888,0  |
| 2.4. | Обслуживание и ремонт лифтов  | 1,5 | 1,91 | 3552,6 | 2664,5 | 116663,9 |
| 3.   | Благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории |     |      |        |        |          |
| 3.1. | Уборка мест общего пользования  | 5   | 1    | 1860,0 | 1395,0 | 203600,3 |
| 3.2. | Содержание придомовой территории  | 15  | 1    | 1860,0 | 1395,0 | 610800,8 |
| 3.3. | Содержание мусоропроводов   | 5   | 1    | 1860,0 | 1395,0 | 203600,3 |

### 5.2. Отчисления на социальные нужды

Законодательством установлена ставка единого социального налога в размере 25%. Тарифы на обязательное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний устанавливаются для каждого предприятия на основании выдаваемого ему страхового свидетельства. Для жилищных организаций тариф составляет 0,3% от расходов на оплату труда.

| № п/п | Виды работ  | Годовые расходы на оплату труда, тыс. сум. (С <sub>б.т.</sub> ) | Отчисления на социальные нужды, тыс. сум. (С <sub>отч.</sub> ) |
|-------|---|---|--|
| 1     | 2   | 3   | 4 = 0,263×гр.3   |
| 1.    | Ремонт конструктивных элементов   | 34408,8   | 9049,5   |
| 2.    | Содержание и ремонт внутридомового инженерного оборудования                                       |   |  |
| 2.1.  | Содержание и ремонт систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения                      | 155551,8  | 40910,1  |
| 2.2.  | Содержание и ремонт систем отопления  | 77775,9   | 20455,1  |
| 2.3.  | Содержание и ремонт системы электроснабжения  | 38888,0   | 10227,5  |
| 2.4.  | Обслуживание и ремонт лифтов  | 116663,9  | 30682,6  |
| 3.    | Благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории |   |  |
| 3.1.  | Уборка мест общего пользования  | 203600,3  | 53546,9  |
| 3.2.  | Содержание придомовой территории  | 610800,8  | 160640,6   |
| 3.3.  | Содержание мусоропроводов   | 203600,3  | 53546,9  |

### 5.3. Расходы на материалы

Нормы расходов материалов определены на основании нормативных документов.

Расчет расходов на материалы представлен на примере расходов на материалы для ремонта конструктивных элементов.

| № п/п | Наименование работ (материалов)   | Измеритель     | Годовой объем расхода материалов ( $H_{pi} \times O_{pi}$ ) | Цена за единицу, тыс. сум. ( $C_{pi}$ ) | Индекс ( $I_i$ ) | Расходы, тыс. сум. ( $C_m$ ) |
|-------|---|----------------|---|---|------------------|------------------------------|
| 1     | 2   | 3              | 4   | 5                                       | 6                | 7 = гр.4×гр.5×гр.6           |
| 1.    | Ремонт конструктивных элементов   |                |   |   |                  | 110139,6                     |
| 1.1.  | Ремонт водосточных труб   |                | 6   |   |                  |                              |
|       | Проволока канатная  | кг             | 1,8   | 120                                     | 1,143            | 246,9                        |
|       | Болты с гайками   | кг             | 1,6   | 25                                      | 1,143            | 45,7                         |
|       | Поковки из квадратных заготовок   | кг             | 42,0  | 16                                      | 1,143            | 768,1                        |
|       | Пробки деревянные   | шт.            | 6,0   | 5                                       | 1,083            | 32,5                         |
| 1.2.  | Смена мягкой кровли в два слоя отдельными местами   |                | 594,0   |   |                  |                              |
|       | Рубероид  | м <sup>2</sup> | 1 366,2   | 13                                      | 1,143            | 20300,4                      |
|       | Гвозди толевые  | кг             | 1,2   | 80                                      | 1,143            | 109,7                        |
|       | Мастика горячая   | кг             | 3 445,2   | 20                                      | 1,143            | 78757,3                      |
|       | Дрова   | м <sup>3</sup> | 3,6   | 1 150                                   | 1,083            | 4483,6                       |
| 1.3   | Масляная окраска ранее окрашенных поверхностей  |                | 10,5  |   |                  |                              |
|       | Шпатлевка масляно-клеевая   | кг             | 52,5  | 11                                      | 1,108            | 639,9                        |
|       | Олифа   | кг             | 85,3  | 26                                      | 1,108            | 2457,3                       |
|       | Белила густотертые  | кг             | 44,1  | 39                                      | 1,108            | 1905,6                       |
|       | Пигмент тертый  | кг             | 5,5   | 40                                      | 1,108            | 243,8                        |
|       | Пемза   | кг             | 1,3   | 76                                      | 1,143            | 112,9                        |
|       | Ветошь  | кг             | 0,6   | 55                                      | 1,089            | 35,9                         |
| 2.    | Содержание и ремонт внутридомового инженерного оборудования                                       |                |   |   |                  |                              |
| 2.1.  | Содержание и ремонт систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения                      |                |   |   |                  | 26951,7                      |
| 2.2.  | Содержание и ремонт систем отопления  |                |   |   |                  | 136 924,9                    |
| 2.3.  | Содержание и ремонт системы электроснабжения  |                |   |   |                  | 110833,3                     |
| 2.4.  | Обслуживание и ремонт лифтов  |                |   |   |                  | 95053,2                      |
| 3.    | Благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории |                |   |   |                  |                              |
| 3.1.  | Уборка мест общего пользования  |                |   |   |                  | 10193,0                      |
| 3.2.  | Содержание придомовой территории  |                |   |   |                  | 115771,7                     |

#### 5.4. Расходы на машины и механизмы

Для проведения запланированных работ по содержанию и текущему ремонту конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования необходим 1 машино-час работы грузового автомобиля. Стоимость 1 машино-часа принимается в размере 100 тыс. сум. Расходы на машины и механизмы составили  $1 \times 100 = 100$  тыс. сум.

#### 5.5. Общеэксплуатационные расходы

Общеэксплуатационные расходы определены в размере 92% от фонда оплаты труда основных производственных рабочих.

| № п/п | Виды работ  | Годовые расходы на оплату труда, тыс. сум. (С <sub>о.т.</sub> ) | Общексплуатационные расходы, тыс. сум. (С <sub>общ.</sub> ) |
|-------|---|---|---|
| 1     | 2   | 3   | 4 = 0,92×гр.3   |
| 1.    | Ремонт конструктивных элементов   | 34408,8   | 31656,1   |
| 2.    | Содержание и ремонт внутридомового инженерного оборудования                                       |   |   |
| 2.1.  | Содержание и ремонт систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения                      | 155551,8  | 143107,7  |
| 2.2.  | Содержание и ремонт систем отопления  | 77775,9   | 71553,8   |
| 2.3.  | Содержание и ремонт системы электроснабжения  | 38888   | 35777,0   |
| 2.4.  | Обслуживание и ремонт лифтов  | 116663,9  | 107330,8  |
| 3.    | Благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории |   |   |
| 3.1.  | Уборка мест общего пользования  | 203600,3  | 187312,3  |
| 3.2.  | Содержание придомовой территории  | 610800,8  | 561936,7  |
| 3.3.  | Содержание мусоропроводов   | 203600,3  | 187312,3  |

### 5.6. Прибыль

Величина прибыли принимается в размере 10% от расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

### 5.7. Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

| № п/п | Виды работ  | Расходы, тыс. сум. |
|-------|---|--------------------|
| 1     | 2   | 3                  |
| 1.    | Ремонт конструктивных элементов   | 203834,4           |
| 2.    | Содержание и ремонт внутридомового инженерного оборудования                                       | 1340<br>611,15     |
| 2.1.  | Содержание и ремонт систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения                      | 524199,0           |
| 2.2.  | Содержание и ремонт системы отопления   | 216410,2           |
| 2.3.  | Содержание и ремонт системы электроснабжения  | 215298,4           |
| 2.4.  | Обслуживание и ремонт лифтов  | 384703,55          |
| 3.    | Благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории | 2583088,05         |
| 3.1.  | Уборка мест общего пользования  | 500117,8           |
| 3.2.  | Содержание придомовой территории  | 1594064,8          |
| 3.3.  | Содержание мусоропроводов   | 488905,45          |
| 4.    | Всего расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме             | 4127533,6          |

### 6. Определение расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Расходы на проведение капитального ремонта в многоквартирном доме определены с использованием оценочного подхода по следующей формуле:

$$P_{к.р.} = K_{п.р.} \cdot C_{ср.} \cdot K_{о.п.} \cdot I_c \cdot P_{о.ж.п.},$$

где:

$C_{ср.}$  - среднерыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади помещения, 22 504 сум./м<sup>2</sup>.;

$K_{п.р.}$  - коэффициент предельных расходов на капитальный ремонт, 0,35;

$K_{о.п.}$  - коэффициент площади мест общего пользования дома, 0,4;

$I_c$  - индекс-дефлятор, учитывающий изменение стоимости строительства в 2019 году по отношению к 2018 году, 1,105;

$P_{o.ж.п.}$  - общая площадь помещений в многоквартирных домах, 32400 м<sup>2</sup>.

Таким образом, расходы на проведение капитального ремонта в многоквартирных домах составили 112 796 349 тыс. сум.

## 7. Определение платы за содержание и ремонт многоквартирного дома

7.1. Плата за управление многоквартирным домом из расчета на 1 м<sup>2</sup> общей площади помещений определяется по следующей формуле:

$$P_y = \frac{P_y}{12 \cdot P_{o.ж.п.}}$$

где:

$P_{o.ж.п.}$  - общая площадь помещений в многоквартирных домах, 32400 м<sup>2</sup>;

$P_y$  - расходы на управление многоквартирными домами, 236622 тыс. сум.

Таким образом, плата за управление многоквартирным домом на 1 м<sup>2</sup> общей площади помещений, составила 0,6 тыс. сум./м<sup>2</sup> в месяц.

7.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме из расчета на 1 м<sup>2</sup> общей площади помещений определяется по следующей формуле:

$$P_{c.итр} = \frac{P_{c.итр}}{12 \cdot P_{o.ж.п.}}$$

где:

$P_{o.ж.п.}$  - общая площадь помещений в многоквартирных домах, 32400 м<sup>2</sup>;

$P_{c.итр.}$  - расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, 4127533,6 тыс. сум.

Таким образом, плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 1 м<sup>2</sup> общей площади помещений, составила 10,62 тыс. сум./м<sup>2</sup> в месяц.

7.3. Плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме из расчета на 1 м<sup>2</sup> общей площади помещений определяется по следующей формуле:

$$P_{кр} = \frac{P_{кр}}{12 \cdot T \cdot P_{o.ж.п.}}$$

где:

$P_{o.ж.п.}$  - общая площадь помещений в многоквартирных домах, 32400 м<sup>2</sup>;

$P_{к.р.}$  - расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, 112796349 тыс. сум.;

$T$  - период времени между капитальными ремонтами, 30 лет.

Таким образом, плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 1 м<sup>2</sup> общей площади помещений составила 9,67 тыс. сум./м<sup>2</sup> в месяц.

7.4. Плата за содержание и ремонт из расчета на 1 м<sup>2</sup> общей площади помещений определяется по следующей формуле:

$$P_{\text{с.ир.ж.п}} = P_y + P_{\text{с.ит.р.}} + P_{\text{к.р.}},$$

где:

$P_y$  - плата за управление многоквартирным домом, 0,6 тыс. сум./м<sup>2</sup> в месяц;

$P_{\text{с.ит.р.}}$  - плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 10,62 тыс. сум./м<sup>2</sup> в месяц;

$P_{\text{к.р.}}$  - плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 9,67 тыс. сум./м<sup>2</sup> в месяц.

Таким образом, плата за содержание и ремонт многоквартирного дома на 1 м<sup>2</sup> общей площади помещений, составила 20,9 тыс. сум./м<sup>2</sup> в месяц.

Общая сумма платежа за содержание и ремонт многоквартирного дома составит для гражданина, проживающего в:

однокомнатной квартире общей площадью 40 м<sup>2</sup> - 836 тыс. сум./м<sup>2</sup> в месяц;

двухкомнатной квартире общей площадью 50 м<sup>2</sup> - 1 045 тыс. сум./м<sup>2</sup> в месяц;

трехкомнатной квартире общей площадью 60 м<sup>2</sup> - 1 254 тыс. сум./м<sup>2</sup> в месяц.

**СМЕТА**  
**доходов и расходов ТСЖ или управляющей компании**  
на \_\_\_\_\_ год

| №<br>п/п | Наименование статей                                  | Единица<br>измерения | Год | в том числе по<br>кварталам |    |     |    |
|----------|--|----------------------|-----|-----------------------------|----|-----|----|
|          |  |                      |     | I                           | II | III | IV |
| 1        | 2  | 3                    | 4   | 5                           | 6  | 7   | 8  |
|          | <b>ДОХОДЫ:</b>                                       |                      |     |                             |    |     |    |
| 1.       | Платежи за жилищно-коммунальные услуги, всего        |                      |     |                             |    |     |    |
|          | в том числе:   |                      |     |                             |    |     |    |
| 1.1.     | управление   |                      |     |                             |    |     |    |
| 1.2.     | содержание   |                      |     |                             |    |     |    |
| 1.3.     | текущий ремонт                                       |                      |     |                             |    |     |    |
| 1.4.     | капитальный ремонт                                   |                      |     |                             |    |     |    |
| 1.5.     | теплоснабжение                                       |                      |     |                             |    |     |    |
|          | и т.д.   |                      |     |                             |    |     |    |
| 2.       | Прочие операционные доходы                           |                      |     |                             |    |     |    |
| 3.       | Внереализационные доходы                             |                      |     |                             |    |     |    |
| 4.       | <b>ВСЕГО ДОХОДОВ:</b><br>(сумма стр. 1, 2, 3)        |                      |     |                             |    |     |    |
|          |  |                      |     |                             |    |     |    |
|          | <b>РАСХОДЫ:</b>                                      |                      |     |                             |    |     |    |
| 5.       | <b>Управление, всего:</b>                            |                      |     |                             |    |     |    |
| 5.1.     | Оплата труда   |                      |     |                             |    |     |    |
| 5.2.     | Единый социальный налог,<br>страховые взносы         |                      |     |                             |    |     |    |
| 5.3.     | Содержание оргтехники                                |                      |     |                             |    |     |    |
| 5.4.     | Канцелярские расходы                                 |                      |     |                             |    |     |    |
| 5.5.     | Содержание офисного помещения                        |                      |     |                             |    |     |    |
|          | в том числе:   |                      |     |                             |    |     |    |
| 5.5.1.   | коммунальные услуги                                  |                      |     |                             |    |     |    |
| 5.5.2.   | услуги связи   |                      |     |                             |    |     |    |
| 5.5.3.   | пожарная сигнализация                                |                      |     |                             |    |     |    |
| 5.5.4.   | прочие   |                      |     |                             |    |     |    |
| 5.6.     | Амортизация  |                      |     |                             |    |     |    |
| 5.7.     | Прочие расходы                                       |                      |     |                             |    |     |    |
| 6.       | <b>Содержание общего имущества<br/>дома, всего:*</b> |                      |     |                             |    |     |    |
| 6.1.     | Оплата труда   |                      |     |                             |    |     |    |
| 6.2.     | Единый социальный налог,<br>страховые взносы         |                      |     |                             |    |     |    |
| 6.3.     | Материальные расходы                                 |                      |     |                             |    |     |    |
| 6.4.     | Освещение мест общего пользования                    |                      |     |                             |    |     |    |
| 6.5.     | Услуги сторонних организаций                         |                      |     |                             |    |     |    |
|          | в том числе:   |                      |     |                             |    |     |    |
| 6.5.1.   | дезинсекция и дератизация                            |                      |     |                             |    |     |    |

|            |   |  |  |  |  |  |  |
|------------|---|--|--|--|--|--|--|
| 6.5.2.     | дымовентиляционные работы   |  |  |  |  |  |  |
| 6.5.3.     | прочие работы, услуги   |  |  |  |  |  |  |
| 6.6.       | Прочие расходы  |  |  |  |  |  |  |
| <b>7.</b>  | <b>Текущий ремонт, всего:*</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| 7.1.       | Оплата труда  |  |  |  |  |  |  |
| 7.2.       | Единый социальный налог, страховые взносы                         |  |  |  |  |  |  |
| 7.3.       | Материальные расходы  |  |  |  |  |  |  |
| 7.4.       | Амортизация машин и оборудования                                  |  |  |  |  |  |  |
| 7.5.       | Услуги сторонних организаций                                      |  |  |  |  |  |  |
| 7.6.       | Прочие расходы  |  |  |  |  |  |  |
| <b>8.</b>  | <b>Капитальный ремонт, всего:**</b>                               |  |  |  |  |  |  |
| 8.1.       | в том числе за счет бюджета                                       |  |  |  |  |  |  |
| 8.2.       | Наименование работ, услуг   |  |  |  |  |  |  |
| 8.3.       | Наименование работ, услуг   |  |  |  |  |  |  |
| 8.4.       | Наименование работ, услуг   |  |  |  |  |  |  |
| <b>9.</b>  | <b>Коммунальные услуги, всего:*</b>                               |  |  |  |  |  |  |
| 9.1.       | Наименование работ, услуг   |  |  |  |  |  |  |
| 9.2.       | Наименование работ, услуг   |  |  |  |  |  |  |
| 9.3.       | Наименование работ, услуг   |  |  |  |  |  |  |
| <b>10.</b> | <b>ИТОГО РАСХОДОВ</b><br>(сумма стр. 5, 6, 7, 8, 9)               |  |  |  |  |  |  |
| 11.        | Прочие операционные расходы                                       |  |  |  |  |  |  |
| 12.        | Внереализационные расходы   |  |  |  |  |  |  |
| <b>13.</b> | <b>ВСЕГО РАСХОДОВ:</b><br>(сумма стр. 10, 11, 12)                 |  |  |  |  |  |  |
| 14.        | Налоги  |  |  |  |  |  |  |
| <b>15.</b> | <b>РЕЗУЛЬТАТ + прибыль, - убыток</b><br>(стр.4 - стр.13 - стр.14) |  |  |  |  |  |  |
| 16.        | Специальные фонды   |  |  |  |  |  |  |
| 16.1.      | резервный фонд  |  |  |  |  |  |  |
| 16.2.      | другие фонды  |  |  |  |  |  |  |

\*Заполняется в разрезе элементов затрат по тем услугам, которые управляющая компания оказывает самостоятельно.

\*\*Заполняется в случае проведения капитального ремонта в планируемом году.

Руководитель \_\_\_\_\_

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_

## СМЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА 2017 ГОД ТСЖ "ДОМ № 70"

| Общие данные |  |       |
|--------------|--|-------|
| 1            | Общая площадь квартир, кв.м.                               | 9 231 |
| 2            | Количество квартир   | 86    |
| 3            | Численность работающих по трудовым договорам, в том числе: | 5     |
| 3.1          | дворник-уборщик  | 3     |
| 3.2          | главный бухгалтер  | 1     |
| 3.3          | сантехник  | 1     |

| Статьи сметы |   | Размер платежа с 1 кв.м, тыс.сум. | Платёж за 1 месяц, тыс.сум. | Сумма по смете (за 12 месяц), тыс.сум. |
|--------------|---|-----------------------------------|-----------------------------|--|
| 1            |   | 2                                 | 3                           | 4                                      |
| <b>1</b>     | <b>Доходы, в том числе:</b>   | <b>18,05</b>                      | <b>166 574,67</b>           | <b>1 998 896,00</b>                    |
| 1.1          | Обязательные платежи на содержание общего имущества ТСЖ                                     | 18,00                             | 166 158,00                  | 1 993 896,00                           |
| 1.2          | Доходы по договору с АК "Узтелеком"   | 0,05                              | 416,67                      | 5 000,00                               |
| <b>2</b>     | <b>Расходы, в том числе:</b>  | <b>18,05</b>                      | <b>166 574,67</b>           | <b>1 998 896,00</b>                    |
| <b>2.1</b>   | <b>Расходы на управление МКД, в том числе:</b>  | <b>4,16</b>                       | <b>38 389,74</b>            | <b>460 676,84</b>                      |
| 2.1.1        | вознаграждение председателю правления   | 1,62                              | 14 954,22                   | 179 450,64                             |
| 2.1.2        | вознаграждение членов правления   | 1,62                              | 14 954,22                   | 179 450,64                             |
| 2.1.3        | отчисления во внебюджетные фонды (20,2% от вознаграждений председателю и правлению)         | 20,2%                             | 6 041,50                    | 72 498,06                              |
| 2.1.4        | услуги банка  | 0,16                              | 1 476,96                    | 17 723,52                              |
| 2.1.5        | затраты на сайт   | 0,03                              | 291,67                      | 3 500,00                               |
| 2.1.6        | прочее  |                                   | 671,17                      | 8 053,98                               |
| <b>2.2</b>   | <b>Услуги по сбору обязательных взносов и ведению бухучета, в том числе:</b>                | <b>1,30</b>                       | <b>12 020,30</b>            | <b>144 243,61</b>                      |
| 2.2.1        | ставка бухгалтера   |                                   | 8 392,00                    | 100 704,00                             |
| 2.2.2        | премия  | 10%                               | 839,00                      | 10 068,00                              |
| 2.2.3        | отпускные   | 0,08                              | 769,25                      | 9 231,00                               |
| 2.2.3        | отчисления во внебюджетные фонды (20,2% от ФОТ)   | 20,2%                             | 2 020,05                    | 24 240,61                              |
| <b>2.3</b>   | <b>Услуги по вывозу и утилизации ТБО, в том числе:</b>                                      | <b>0,97</b>                       | <b>8 963,00</b>             | <b>107 556,00</b>                      |
| 2.3.1        | сбор транспортировка и утилизация ТБО, кроме КГО  | 0,81                              | 7 463,00                    | 89 556,00                              |
| 2.3.2        | сбор, транспортировка и утилизация КГО  | 0,16                              | 1 500,00                    | 18 000,00                              |
| <b>2.4</b>   | <b>Содержание и текущий ремонт инженерных сетей и оборудования, в том числе:</b>            | <b>2,60</b>                       | <b>24 044,32</b>            | <b>288 531,84</b>                      |
| 2.4.1        | содержание и аварийное обслуживание сетей отопления, водопровода, канализации, в том числе: | 1,50                              | 13 813,32                   | 165 759,84                             |
| 2.4.1.1      | ставка сантехника   | 0,89                              | 8 200,00                    | 98 400,00                              |
| 2.4.1.2      | премия  | 20%                               | 1 640,00                    | 19 680,00                              |
| 2.4.1.3      | отпускные   | 0,09                              | 820,00                      | 9 840,00                               |
| 2.4.1.4      | отчисления во внебюджетные фонды (20,2% от ФОТ)   | 20,2%                             | 2 153,32                    | 25 839,84                              |
| 2.4.1.5      | сантехнические материалы  | 0,11                              | 1 000,00                    | 12 000,00                              |
| 2.4.2        | содержание и аварийное обслуживание электрических сетей, в том числе:                       | 1,11                              | 10 231,00                   | 122 772,00                             |
| 2.4.2.1      | договор на обслуживание дома  | 1,00                              | 9 231,00                    | 110 772,00                             |
| 2.4.2.2      | электротовары   | 0,11                              | 1 000,00                    | 12 000,00                              |





Европейский Союз состоит из 28 государств-членов и их народов. Это уникальное политическое и экономическое партнерство, основанное на ценностях уважения человеческого достоинства, свободе, равенстве, верховенстве права и прав человека. Более пятидесяти лет нам понадобилось для создания зоны мира, демократии, стабильности и процветания на нашем континенте. В то же время нам удалось сохранить культурное разнообразие, терпимость и свободу личности. ЕС готов поделиться своими ценностями и достижениями со странами-соседами, их народами и с народами за пределами их границ.



**Проект финансируется Европейским союзом**

Делегация ЕС в Республике Казахстан  
[https://eeas.europa.eu/delegations/kazakhstan\\_en](https://eeas.europa.eu/delegations/kazakhstan_en)

ул. Космонавтов 62, эт.7,  
Z05E9E1, Нур-Султан  
Казахстан

Тел.: + 7 7172 97 45 40



**Координатор проекта**

Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO)  
[www.iwoev.org](http://www.iwoev.org) / [info@iwoev.org](mailto:info@iwoev.org)

Фридрихштрассе 95  
Берлин 10117  
Германия  
Тел.: +49 30 2067 98 02  
Факс: +49 30 2067 98 04



**Партнер проекта в Узбекистане**

Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд, [www.uyushma.uz](http://www.uyushma.uz)  
ул. Ниёзбек йули ,2, 2 этаж  
Ташкент, Юнусабадский район  
Тел.: +998 71 235 90 31;  
+998 71 234 49 25

# **МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

**управляющим организациям по управлению и  
учету расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме**

Авторы Рахима Ортикова  
Гулнора Алиева  
Аскар Азимов

Дизайн обложки Жамшид Закиров  
Компьютерная верстка Жамшид Закиров



Проект Pro House  
реализуется при  
финансовой поддержке  
Европейского Союза