



ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ  
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

# Реформа жилищно-коммунального хозяйства



Статистическое наблюдение за работой организаций  
жилищно-коммунального комплекса  
по форме № 22-ЖКХ (жилище)



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

# Реформа жилищно-коммунального хозяйства

01

ЖКХ КАК СФЕРА ЭКОНОМИКИ

02

ОРГАНИЗАЦИЯ НАБЛЮДЕНИЯ В СФЕРЕ ЖКХ

03

ФОРМА № 22-ЖКХ (ЖИЛИЩЕ), ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА

04

КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ ДАННЫХ

05

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ



# 1. ЖКХ, КАК СФЕРА ЭКОНОМИКИ

## 1.1. ВВЕДЕНИЕ



**Жилищно-коммунальное хозяйство** - одна из самых социально значимых сфер государственной экономики, состояние которой играет определяющую роль в оценке качества жизни населения. От надежности и устойчивости функционирования жилищно-коммунальной инфраструктуры во многом зависит состояние и развитие экономического потенциала любого региона.

**Жилищно-коммунальное хозяйство** - это комплекс взаимосвязанных между собой сфер деятельности, обеспечивающих стабильное и бесперебойное функционирование системы жизнеобеспечения населения.

Государство традиционно оказывало финансовую поддержку сфере жилищно-коммунального хозяйства. До 90-х годов прошлого столетия тарифы на жилищно-коммунальные услуги дотировались государством на 80 - 90%. Однако со временем жилищная политика государства приобрела реформаторский характер и минимизировала его участие в развитии этого сектора экономики. Начала создаваться законодательная основа для проведения реальных преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве. Реформа ЖКХ началась с момента выхода Указа Президента РФ от 28 апреля 1997г. № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в РФ» При разработке путей реформирования были поставлены серьезные задачи, направленные на снижение издержек производителей услуг при одновременном поддержании стандартов их качества, создание конкурентной среды, усиление дифференциации оплаты жилищно-коммунальных услуг в зависимости от комфортности проживания, соответствие тарифов на жилищно-коммунальные услуги реальным доходам граждан и уровню инфляции, введение адресной системы дотаций и т.д.

С течением времени стало очевидным, что окончательной стабилизации в жилищно-коммунальном комплексе без поддержки государства достичь чрезвычайно трудно, поэтому в последние годы позиция органов власти по ряду принципиальных вопросов, касающихся жилищно-коммунальной сферы, изменилась, приобрела более взвешенный, социально-ориентированный характер.

## 1.2. СОСТАВ ЖКУ

Жилищные услуги



Коммунальные услуги

## 2. ОРГАНИЗАЦИЯ НАБЛЮДЕНИЙ В СФЕРЕ ЖКХ

### 2.1. РОЛЬ МОНИТОРИНГА

Сбор первичных данных о работе жилищно-коммунальных организаций осуществляется в соответствии с федеральным законом от 29.11.2007.№ 282-ФЗ

**«Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в РФ»**  
и постановлением правительства РФ от 18.08.2008 № 620 **«Положение об условиях предоставления в обязательном порядке первичных статистических данных и административных данных субъектам официального статистического учета»**

В современных условиях особенно возрастает роль мониторинга развития жилищно-коммунального комплекса для обеспечения своевременности и объективности принимаемых в этой области управленческих решений. Разработанная для жилищно-коммунального хозяйства система статистических показателей призвана всесторонне охарактеризовать состояние этой сферы экономики, обеспечив возможность прогнозирования основных тенденций ее развития.

Полученные сведения имеют исключительное значение для осуществления оперативного анализа и оценки развития жилищно-коммунальной сферы, в связи с чем на всех уровнях власти возникает мотивированная заинтересованность в наличии достоверной, согласованной и полной информации.

## 2.2. ФОРМЫ НАБЛЮДЕНИЯ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОРГАНИЗАЦИЙ ЖКХ

**Источники информации**  
о деятельности организаций  
жилищно-коммунального комплекса  
в условиях реформы

1

Форма федерального статистического наблюдения  
**№ 22-ЖКХ (ресурсы) «Сведения о работе  
ресурсоснабжающих организаций в условиях реформы»**  
Утверждена приказом Росстата от 30.07.2021г.  
№ 464

2

Форма федерального статистического наблюдения  
**№ 22-ЖКХ (жилище) «Сведения о работе организаций,  
оказывающих услуги в сфере жилищно-  
коммунального хозяйства в условиях реформы»**  
Утверждена приказом Росстата от 30.07.2021г.  
№ 464



## 3. ФОРМА № 22-ЖКХ (ЖИЛИЩЕ), ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА

### 3.1. РЕСПОНДЕНТЫ



**Юридические лица, осуществляющие деятельность в жилищно-коммунальном хозяйстве**

**Управляющие организации, предоставляющие жилищные услуги (УК, ТСЖ, ЖК, ЖСК)**

**Многоотраслевые организации  
(в части оказания жилищных услуг)**

**Региональные операторы по проведению капитального ремонта  
(в части сведений о капитальном ремонте МКД)**

**Органы местного самоуправления  
(в части информации о расходах бюджета и платы за пользование жилым помещением - наем)**

## 3.2.ФОРМА № 22-ЖКХ (ЖИЛИЩЕ), КТО НЕ ДОЛЖЕН ОТЧИТЫВАТЬСЯ

Не предоставляют отчет:

Общежития учебных заведений

В трактовке действующего законодательства образовательные организации **не являются управляющими организациями**, несмотря на то, что самостоятельно устанавливают размер платы за проживание в общежитии

Расчетно-информационные (кассовые) центры

**Если управляющие организации не делегировали** им полномочия по предоставлению данных в органы статистики

Коттеджные поселки

**Не регулируются** жилищным законодательством



### 3.3. КРУГ ОТЧИТЫВАЮЩИХСЯ ОРГАНИЗАЦИЙ

Структура респондентов, предоставивших отчет в 2022 году, %



## 3.4.ФОРМА № 22-ЖКХ (ЖИЛИЩЕ), ОТДЕЛЬНЫЕ ПОНЯТИЯ

### Состав общего имущества многоквартирного дома

Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы)

Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения

#### ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МКД

Иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения их социально-бытовых потребностей, включая помещения, предназначенные для организации досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий

Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты

## 3.5.ФОРМА № 22-ЖКХ (ЖИЛИЩЕ), ОТДЕЛЬНЫЕ ПОНЯТИЯ

### Содержание общего имущества многоквартирного дома, минимальный перечень работ

#### Содержание помещений, входящих в состав общего имущества МКД



- Влажная уборка мест общего пользования (лестничные площадки, марши, пандусы, коридоры, холлы, лифтовые кабины и т.п.)
- Мытье окон, подоконников, оконных решеток
- Протирка перил, дверей, почтовых ящиков и пр.

#### Содержание придомовой территории в теплый период года



- Подметание и уборка придомовой территории
- Уборка контейнерных площадок, очистка от мусора и промывка урн
- Уход за газонами (полив, уборка, выкашивание)
- Прочистка ливневой канализации

#### Содержание придомовой территории в холодный период года



- Очистка придомовой территории от снега, наледи и льда
- Уборка контейнерных площадок, очистка от мусора и промывка урн
- Очистка люков, колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда

## 3.6.ФОРМА № 22-ЖКХ (ЖИЛИЩЕ), ОТДЕЛЬНЫЕ ПОНЯТИЯ

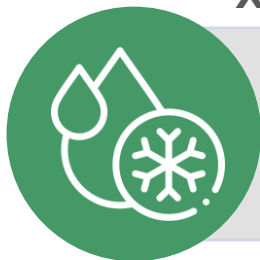
### Содержание общего имущества многоквартирного дома, куда идут ресурсы?

#### Электроэнергия



- Энергия, потребляемая лифтами, домофонами, видеосистемами и другим электрооборудованием
- Освещение мест общего пользования
- Технологические потери во внутридомовых сетях

#### Холодная вода



- Влажная уборка лестничных площадок и прочих мест общего пользования
- Полив газонов и палисадников
- Внутридомовые потери в водопроводной сети

#### Горячая вода



- Сброс воды в стояке при ремонте отопительных систем
- Технологический пролив системы при подготовке к отопительному сезону
- Внутридомовые потери в водопроводной сети

## 3.7.ФОРМА № 22-ЖКХ (ЖИЛИЩЕ), ОТДЕЛЬНЫЕ ПОНЯТИЯ

### Управление многоквартирным домом, стандарты управления\*

**Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов:**

- 1) Прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных, связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования
- 2) Ведение реестра собственников помещений в МКД, а также сбор, хранение и обновление информации о нанимателях и пользователях;
- 3) Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД;
- 4) Организация рассмотрения общим собранием вопросов, связанных с управлением МКД;
- 5) Организация оказания услуг и выполнения работ,;
- 6) Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств привлеченных организаций;
- 7) Взаимодействие с органами государственной власти и ОМСУ по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД;
- 8) Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД, и коммунальные услуги,
- 9) Предоставление собственникам помещений отчетов об исполнении обязательств по управлению МКД;
- 10) Раскрытие информации о деятельности по управлению МКД.

\* выборочно, установлены разделом II Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 №416 (ред. от 13.09.2018) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»



## 3.8.ФОРМА № 22-ЖКХ (ЖИЛИЩЕ), ОТДЕЛЬНЫЕ ПОНЯТИЯ

### Методология отражения данных по доходам и расходам

Организации с общей  
системой налогообложения

Организации с упрощенной  
системой налогообложения

В подразделе «доходы и  
расходы» раздела 1  
отражают показатели по  
начисленным доходам и  
расходам

Организации, применяющие упрощенную систему налогообложения, заполняют раздел 1 «Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности жилищных организаций» на основании Книги учета доходов и расходов и первичной учетной документации.

#### НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ

Согласно п.2 ст.346.17 НК РФ расходами налогоплательщика признаются затраты после их фактической оплаты, следовательно при наличии непогашенной задолженности (кредиторской или дебиторской) в качестве расходов или доходов она не признается.

#### БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

В соответствии с п.6 ПБУ 9/99 выручка приравнивается к сумме, исчисленной в денежном выражении и равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности

В соответствии с п.6 ПБУ 10/99 расходы по обычным видам деятельности принимаются к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме и (или) величине кредиторской задолженности

НЕЗАВИСИМО ОТ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ДОЛЖНА ОТРАЖАТЬ В ФОРМЕ ВЫРУЧКУ, (ДОХОДЫ) В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ С УЧЕТОМ НЕПОГАШЕННОЙ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ, А РАСХОДЫ – В ВИДЕ ЗАТРАТ В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ С УЧЕТОМ НЕОПЛАЧЕННОЙ КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ



## 3.9.ФОРМА № 22-ЖКХ (ЖИЛИЩЕ), ОТДЕЛЬНЫЕ ПОНЯТИЯ

### Капитальный ремонт МКД, особенности отражения данных

#### Специальный счет (ст.175 ЖК РФ)

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете, на котором аккумулируются средства фонда капитального ремонта собственников помещений этого многоквартирного дома.

Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. При этом собственники вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Владельцем специального счета могут быть: управляющая организация, товарищество собственников жилья (недвижимости), жилищно-строительный кооператив, и пр. организации, осуществляющие управление многоквартирным домом

Информация по капитальному ремонту многоквартирных домов предоставляется **уполномоченным лицом**:

- региональным оператором - в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;
- управляющей организацией - владельцем специального счета - в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете;
- информационно-расчетными центрами - в том случае если взносы на капитальный ремонт начисляются информационно-расчетными центрами по договору с региональным оператором и/или владельцем специального счета.

При этом сведения по взносам за капитальный ремонт по муниципальным квартирам и квартирам, находящимся в собственности юридических лиц, отражаются в Разделе 2 формы и не отражаются в Разделе 3 «Оплата населением жилого помещения и коммунальных услуг».

## 3.10.ФОРМА № 22-ЖКХ (ЖИЛИЩЕ), ОТДЕЛЬНЫЕ ПОНЯТИЯ

### Капитальный ремонт МКД, способы формирования фонда

#### **Специальный счет**

Владелец счета -  
управляющая  
организация

Организации,  
управляющие  
жилищным фондом

Региональный оператор  
по проведению  
капитального ремонта  
общего имущества в  
многоквартирном доме

#### **Специальный счет**

(независимо от  
способа управления)  
Владелец счета -  
региональный  
оператор

#### **Счет регионального оператора**

Создается по решению  
собственников жилья, либо  
автоматически при  
отсутствии такого решения в  
установленные  
нормативными документами  
сроки

## 3.11.КОРРЕКТНОСТЬ ЗАПОЛНЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ФОРМЫ

### Форма № 22-ЖКХ (жилище), раздел 1

СТРОКА  
(ГРАФА)

ПОКАЗАТЕЛЬ,  
ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ПОРЯДКУ ЗАПОЛНЕНИЯ

Организации, применяющие общую систему налогообложения, в 1 разделе отражают данные без учета налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей. В случае применения упрощенной системы налогообложения данные предоставляются на основе Книги учета доходов и расходов организации.

#### Подраздел «Доходы и расходы»

Стр.01-15

Общая сумма доходов с учетом финансирования из бюджетов всех уровней, тыс.рублей (показатель с одним десятичным знаком после запятой)

Отражаются доходы управляющей организации с учетом бюджетного финансирования, которое подлежит возмещению из бюджета. При отражении показателей по содержанию жилых помещений (в части доходов, расходов, задолженности) обязательным требованием является их **разделение на составляющие**: управление, содержание и текущий ремонт, коммунальные ресурсы на содержание общего имущества МКД

#### Подраздел «Объемы и направления использования финансовых средств»

Стр.30

Фактические объемы финансирования из бюджетов всех уровней тыс.рублей (показатель с одним десятичным знаком после запятой)

В строку **не включаются объемы бюджетного софинансирования на проведение капитального ремонта многоквартирных домов**, т.к. для этих сведений предусмотрена отдельная строка в разделе 2 формы (стр.63)  
**Кроме того, не отражаются объемы финансирования целевых программ:**  
-энергосбережения и повышения энергетической эффективности,  
-антикризисная,  
-внедрение приборов учета,  
-ликвидация стихийных бедствий и т.п.

#### Подраздел «Дебиторская и кредиторская задолженность»

Стр.32-59

Дебиторская и кредиторская задолженность

Показатели по задолженности **отражаются нарастающим итогом по состоянию на конец отчетного периода**. Достоверности показателей о задолженности в сфере ЖКХ уделяется особое внимание, в связи с чем сведения о ней должны быть отражены в отчете с максимальной точностью и в подробном распределении на составляющие.



## 3.12.КОРРЕКТНОСТЬ ЗАПОЛНЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ФОРМЫ

### Форма № 22-ЖКХ (жилище), раздел 3

СТРОКА  
(ГРАФА)      ПОКАЗАТЕЛЬ,  
ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ПОРЯДКУ ЗАПОЛНЕНИЯ

Все стоимостные показатели раздела формы показываются с учетом НДС в случае, если организация осуществляет свою деятельность в рамках общей системы налогообложения.

Достоверность данных раздела имеет исключительное значение, поскольку эта информация используется при формировании финансовых взаимоотношений федерального и региональных бюджетов.

#### Раздел 3 «Оплата населением жилого помещения и коммунальных услуг»

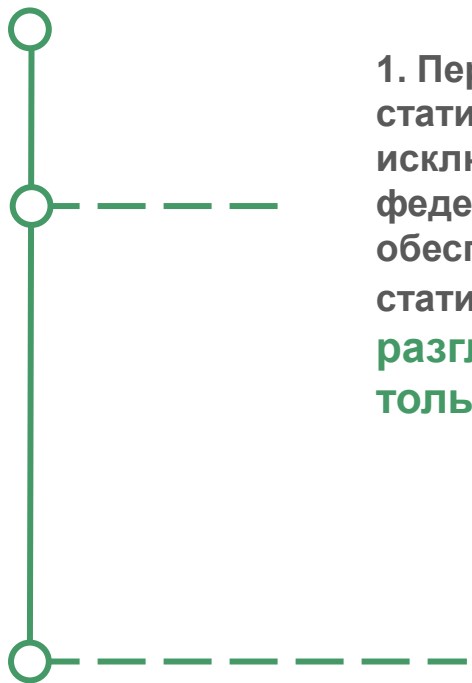
Стр.65	Плата за пользование жилым помещением (плата за наем), тыс.рублей (показатель с одним десятичным знаком после запятой)	Предоставление в пользование жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда оплачивается нанимателем жилого помещения в многоквартирном доме на основании договора найма. <b>Информация по платежам за найм предоставляется наймодателем</b> (структурными подразделениями органов местного самоуправления) К сведению, в разделе 1 формы плата за наем не учитывается, поскольку указанная плата является финансовыми ресурсами собственников жилищного фонда и не является доходом жилищной организации
Гр.5	Фактическая оплата задолженности за предыдущие годы тыс.рублей (показатель с одним десятичным знаком после запятой)	<b>Задолженность за предыдущие годы - это долги населения, возникшие в периоды, предшествующие отчетному году.</b> Например, для отчетного периода 2022 года, независимо от текущего квартала – это задолженность 2021 года и ранее. Большинство респондентов сообщают об отсутствии учета погашения этой задолженности в своей организации. В связи с этим, если размер фактических платежей населения за отчетный период превышает объем начисленных платежей, то гр.5 заполняется расчетным путем (за вычетом авансовых платежей и переплат).
Гр.8	Обслуживаемый жилищный фонд, кв.м (показатель в целых числах)	В графе 8 <b>отражается общая площадь жилых помещений обслуживаемого жилищного фонда</b> , то есть фонда, по которому начисляется плата за жилое помещение и коммунальные услуги проживающим в нем гражданам. При этом <b>показатели отражаются по состоянию на конец отчетного периода.</b> Отсутствие этого показателя в заполненной стоимостными данными строке, равно как и его наличие в незаполненной строке, повлечет за собой недостоверность расчета относительных показателей, а следовательно может негативно повлиять на принятие управленческих решений в этой сфере деятельности.



## 4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ ДАННЫХ

**Федеральный закон от 29.11.2007 N 282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в РФ"**

**Статья 9. Гарантии защиты первичных статистических данных, содержащихся в формах федерального статистического наблюдения**



1. Первичные статистические данные, содержащиеся в формах федерального статистического наблюдения, являются информацией ограниченного доступа, за исключением информации, недопустимость ограничения доступа к которой установлена федеральными законами. Субъекты официального статистического учета обязаны обеспечить конфиденциальность информации ограниченного доступа. Первичные статистические данные, являющиеся информацией ограниченного доступа, **не подлежат разглашению (распространению и (или) предоставлению) и используются только в целях формирования официальной статистической информации.**

2. Субъекты официального статистического учета **не вправе предоставлять** федеральным органам государственной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, государственным и муниципальным служащим, должностным лицам, другим физическим и юридическим лицам **первичные статистические данные, являющиеся информацией ограниченного доступа**, для использования этих данных в иных не связанных с формированием официальной статистической информации целях.

## 5. ДОСТУПНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ

### 5.1. ОФИЦИАЛЬНАЯ СТАТИСТИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

#### Разрезность формирования данных

- По субъекту Российской Федерации
- По формам собственности организаций, осуществляющих деятельность в сфере ЖКХ
- По муниципальным и городским округам субъекта РФ
- Выборочно по категориям организаций (некоммерческие) и показателей (капитальный ремонт)

#### Выпуск официальных статистических изданий

- Бюллетень «О работе организаций ЖКХ в условиях реформы»
- Сборник «Социально-экономическое положение муниципальных образований Удмуртской Республики» (информация об объемах платежей населения за ЖКУ)

#### Размещение информации в сети Интернет

- Информационный ресурс «Единая межведомственная информационно-справочная система (ЕМИСС) / Ведомства / Федеральная служба государственной статистики / 1.11 «Жилищные условия населения, ход реформы ЖКХ» / 1.11.2 «Основные показатели хода реформы ЖКХ»



## 5.2. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ЖКХ



Раскрытие информации – обеспечение доступа неограниченного круга лиц к информации, независимо от цели её получения

Информация подлежит размещению в ГИС ЖКХ в порядке, установленном ч.10.1 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2022г.)



Состав, сроки и периодичность размещения информации в ГИС ЖКХ определены Приказом Минкомсвязи РФ №74 и Минстроя РФ № 114 от 29.02.2016г.