

**Разъяснения по заполнению формы 22-ЖКХ (жилище)**  
**для ТСЖ, ЖСК и ЖК Санкт-Петербурга и Ленинградской области,**  
начиная с отчета за январь-март 2024 года, на бланке, утвержденном Приказом Росстата  
№ 359 от 31.07.2023 г.

**Сокращения:**

ЖКХ – жилищно-коммунальное хозяйство;	ХВС – холодное водоснабжение;
ТСЖ – товарищество собственников жилья;	ОДПУ – общедомовой прибор учета;
ЖСК – жилищно-строительный кооператив;	ИПУ – индивидуальный прибор учета;
ЖК – жилищный кооператив;	ИТП – индивидуальный тепловой пункт;
ЖКУ – жилищно-коммунальные услуги;	НДС – налог на добавленную стоимость;
КУ – коммунальные услуги;	ТКО – твердые коммунальные отходы;
ИКУ – исполнители коммунальных услуг (УК, ТСЖ, ЖСК, ЖК, прочие кооперативы);	ТБО – твердые бытовые отходы;
МКД – многоквартирный дом;	АУР – административно-управленческие расходы;
УК – управляющая компания;	АХР – административно-хозяйственные расходы;
ВЦ – вычислительный центр;	РЖА – районные жилищные агентства;
РСО – ресурсоснабжающая организация;	ФКР – Фонд капитального ремонта (региональный оператор);
ОДН – общедомовые нужды;	ПСК – Петербургская сбытовая компания;
МОП – места общего пользования;	
СОИ – содержание общего имущества;	
ГВС – горячее водоснабжение;	

**Форма заполняется нарастающим итогом в тысячах рублей.**

**Сведения по форме предоставляют организации, осуществляющие:**

- управление МКД;**
- обслуживание коттеджных поселков.**

**Сведения по форме предоставляют организации, которые работают без  
УК (управляют сами).**

Обращаем Ваше внимание, что отчет заполняется независимо от наличия или отсутствия договора с ВЦ (цвет квитанции в данном случае не имеет значения). Сведения по коммунальным услугам являются обязательными к отражению, даже в случае прямых платежей через ВЦ и договоров переуступки. НЕ отражаются в форме только коммунальные услуги, начисленные жильцам по прямым договорам с РСО.

Организации, не являющиеся исполнителями коммунальных услуг, но фактически ведущие деятельность по управлению жилым фондом, заполняют отчетность только в части оказания жилищных услуг населению.

*Многоотраслевые организации* заполняют две формы федерального статистического наблюдения: № 22-ЖКХ (жилище) в части оказания жилищных услуг и № 22-ЖКХ (ресурсы) в части поставки коммунальных ресурсов, в зависимости от заключенных договоров с собственниками помещений в многоквартирном доме. **Учет одних и тех же показателей в форме № 22-ЖКХ (жилище) и № 22-ЖКХ (ресурсы) не допускается.**

#### Раздел 1. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности жилищных организаций

Для организаций на общей системе налогообложения данные раздела 1 отражаются без учета НДС, для организаций на упрощенной системе – в полном объеме. **Обращаю ваше внимание, что в разделе должны быть заполнены все подразделы, а не только доходы!**

Доходы (строки 01-08) отражаются по выставленным счетам, т.е. строки 02-07 – это начисления жильцам из квитанций за ЖКУ (независимо от того, были они оплачены или нет), 08 строка – начисления жильцам за услуги, которые не являются услугами ЖКХ + все счета, выставленные нежилым помещениям (независимо от того, были они оплачены или нет).

Строка 01 = строка 02 + строка 08 (строгий контроль для СПб)

Строка 01 = строка 02 + строка 08 + строка 16 (контроль для ЛО)

Строка 08 включает в себя начисления по всем услугам, не относящимся к основному виду деятельности: телевизионная антенна, радио, охрана, интернет, реклама, аренда, услуги консьержей, диспетчеров, видеонаблюдение, парковки, пени, повышающие коэффициенты, услуги банка, услуги ВЦ, канцелярия и прочее. Так же по строке 08 учитываются все начисления собственникам нежилых помещений.

Строка 02 = строка 03 + строка 04 (строгий контроль для СПб)

*Начисления нежилым помещениям не должны быть включены в строку 02. С точки зрения методологии заполнения формы основным видом деятельности УО*

является вид деятельности с кодом по ОКВЭД 68.32.1 (управление **жилым** фондом). Управление же **нежилым** фондом кодируется по ОКВЭД 68.32.2 и считается неосновным видом деятельности для УО.

Строка 02 = строка 03 + строка 04 + строка 16 (контроль для ЛО)

Капитальный ремонт в разделе 1 **не** учитывается (совсем!).

Строка 03 не заполняется, если у жильцов прямые договоры по всем КУ. КУ – это холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), отопление, электроснабжение, газоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО).

Коммунальными услугами считается индивидуальное потребление коммунальных ресурсов жильцами в квартирах. Нельзя путать с коммунальными ресурсами на ОДН/МОП/СОИ – это часть содержания жилого помещения.

В строке 03 не отражаются начисления повышающих коэффициентов за соответствующие КУ (отражаются в строке 08) и ОДН/МОП/СОИ (отражаются в строке 07).

Строка 04 = строка 05 + строка 06 + строка 07 (строго!)

Строка 05 – начисление за управление МКД (включая АУР И АХР)

Строка 06 включает в себя начисления за:

- содержание общего имущества;
- текущий ремонт;
- уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка;
- очистка мусоропроводов;
- содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов;
- содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты;
- содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения;
- эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета;
- содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций;
- содержание и ремонт лифтов;

Если в собственности МКД есть собственная котельная, ее содержание также учитывается по строке 06, электроэнергия для нужд котельной - по строке 07.

Строка 07 – начисления за ОДН/МОП/СОИ (электричество, ХВС, ГВС, канализация). Так же по строке 07 отражаются начисления за циркуляцию ГВС в полотенцесушителях.

Аналогично по начислению заполняется информация по строкам 09-15, только по расходам – то, что выставлено ТСЖ/ЖСК для оплаты, неважно, оплачены эти счета или нет.

Строка 09 будет больше строки 10 на начисления по расходам за услуги, не относящиеся к основному виду деятельности (перечень см. в описании строки 08).

Строка 10 = строка 11 + строка 12

Строка 11 – данные из счетов-фактур, которые выставляют РСО за потребленные жильцами КУ (без нежилых помещений, если начисление им выставляются через УО).

Так же в строке 11 не отражаются начисления за КУ на ОДН/МОП/СОИ.

Строка 11 не заполняется, если у жильцов прямые договоры по всем КУ.

Строка 12 = строка 13 + строка 14 + строка 15 (строго!)

Строка 13 – начисленная заработная плата + отпускные + больничные + премии + страховые взносы *административного* персонала организации.

Строка 14 – начисления по всем работам, связанным с содержанием и текущим ремонтом МКД, т.е. ЗП штатных сотрудников (уборщиков, дворников, сантехников), стоимость инвентаря, материалов, спец. одежды, содержание обслуживающих организаций.

Строка 15 – отражаются начисления за коммунальные ресурсы, потребляемые на ОДН/МОП/СОИ, выставленные в счете-фактуре как ОДН (либо если эти начисления не могут быть чем-то кроме ОДН, например в случае заключения жильцами прямых договоров по КУ).

Строки 16 и 17 для СПб не заполняются.

Сведения по дебиторской и кредиторской задолженности заполняются по состоянию на конец отчетного периода (т.е. на 31 марта, 30 июня, 30 сентября или на 31 декабря).

Строки 19-23, 25, 26 – это задолженность жильцов перед ТСЖ/ЖСК. Также по этим строкам отображается «отрицательная кредиторка», возникающая в случае перерасчета со стороны РСО.

Строки 27-31– это задолженность ТСЖ\ЖСК: строка 27 – задолженность всего, строки 28 и 29 – задолженность перед РСО, а также «отрицательная дебиторка», возникающая в случае переплаты жильцов.

**Отрицательных значений в форме быть не должно!**

Безнадежной задолженностью признается задолженность более 3х лет.

При отсутствии налаженного учета дебиторку и кредиторку по видам услуг следует заполнять исходя из процентного соотношения.

**Раздел 2. Средства на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (фонд капитального ремонта)**

Заполняется только при наличии спецсчета (все собственники помещений, включая собственников нежилого фонда) по графе 4.

**Графу 3 заполняет только ФКР!**

Строка 32 – начисление **только за отчетный период (!)**, а не с момента основания организации или открытия спецсчета. Аналогично строка 33 – фактически оплачено за **отчетный** период.

Строка 34 – капитальный ремонт по освоению (по мере расходования денежных средств со спецсчета).

Строка 35 не заполняется (либо требует детального устного пояснения по телефону, кто и как финансировал кап. ремонт).

**Раздел 3. Оплата населением жилого помещения и коммунальных услуг**

В разделе отражается плата **только жильцов** за жилые помещения. Если дом новый, в котором проданы не все квартиры – данные отражаются только по проданным квартирам (и деньги, и метры).

Данные раздела отражаются с учетом НДС.

**Обращаю ваше внимание!**

Данные графы 4 обязательны для заполнения.

Данные графы 4 **должны отличаться** от графы 3.

Данные графы 5 для нормально функционирующей организации не должны быть равны графе 4. И не должны отличаться на единицу. Форма разрабатывается уже

не первый год, уже должен быть налажен учет оплаты долгов прошлых лет в текущем периоде.

Между графами 3, 4 и 5 НЕ СУЩЕСТВУЕТ арифметической зависимости! Так же как ее нет со строкой 18! Не нужно ничего ни с чем складывать, данные отражаются по внутреннему бухгалтерскому или аналитическому учету.

*По горизонтали.*

**В СПб строка 37 не заполняется! За соц. найм отчитываются только РЖА!**

Строка 36 = строке 38

Строка 38 графа 3 = строка 04 графа 3 (или больше ее на НДС)

Строка 39 – это ОДН/МОП/СОИ.

Строка 39 графа 3 = строка 07 графа 3 (или больше ее на НДС).

Обратите внимание, что строка 39 должна быть значительно меньше строки 38(кроме графы 8).

Если дом оснащен крышной котельной – ее содержание и ремонт учитываются по строке 38.

Строка 40 заполняется только в случае, если начисления за капитальный ремонт происходят на спецсчёт (не у ФКР) и только по жильцам, без нежилого фонда (должна быть меньше или равна данным раздела 2)

Строка 41 =  $\sum$ строк 42-46, 49, 50, 54

Строка 41 графа 3 = строке 03 графа 3 (или больше ее на НДС)

Строка 46 = строка 47 + строка 48

Электроснабжение, так же нужно поделить на 2 типа домов: с газовыми плитами (строка 47) и с электроплитами (строка 48). Если дом один, заполняется либо 47, либо 48 строка. Если жильцы на прямых договорах, строка 46 **не заполняется**(ОДН/МОП/СОИ учитывается по строке 39).

Если население на прямых договорах по газоснабжению - строки 49-51 не заполняются.

Если дом оснащен собственной крышной котельной, строки 44 и 45 не заполняются. Необходимо указать в строке 49 стоимость покупного газа, на котором работает котельная, и холодной воды в строке 42, которая нагревается.

Если дом оборудован ИТП в холодное водоснабжение (строка 42) пойдет вся холодная вода, отпущенная Водоканалом (ХВС + ХВС на ГВС), в отопление (строка 45) пойдет все теплоснабжение, отпущенное тепловином (отопление + нагрев ГВС).

### **Убедительная просьба не путать сетевой газ и сжиженный!**

*По вертикали.*

Графа 3 – начисления за отчетный период.

Графа 4 – фактическая оплата за отчетный период (включая погашения задолженностей прошлых календарных лет).

Графа 5 – из графы 4 – погашения задолженностей **прошлых календарных лет** (в основном по судам). Графа 5 не должна быть равна графе 4 по всем строкам! Это погашения именно за прошлые *годы*, а не кварталы! Так же не существует **никакого** арифметического равенства между графами 3, 4 и 5, эти данные нигде по форме не рассчитываются.

Графа 6 = графе 3 раздела 3 по всем строкам.

Графа 7 = графе 3 раздела 3 по всем строкам.

Графа 8 – площадь жилых помещений (площадь квартир) в квадратных метрах (не в тысячах квадратных метров, не в сантиметрах и тем более не в кубах) – это та площадь, на которую начисляется плата.

Графа 8 заполняется по всем строкам, где есть начисление по графе 3. Если дом один, то по каждой строке должны стоять одни и те же метры (и по ОДН, и по капитальному ремонту; **не** нужно ставить площадь отремонтированной крыши или площадь МОП!).

Графа 8 заполняется на конец отчетного квартала, т.е. не учитывается площадь квартир, переданных в другие УК\ТСЖ\ЖСК, по строкам 42-54 – не учитывается кроме этого еще и площадь квартир, перешедших по КУ на прямые договоры с РСО.

### **Раздел 4 (заполняется только в отчете за январь-декабрь)**

Раздел 4 заполняется по всем МКД в управлении, независимо от наличия/отсутствия у населения прямых договоров на поставку КУ с РСО, кроме

жилищных агентств, комитетов, регионального оператора по обращению с ТКО и организаций, управляющих не МКД.

Раздел 4 условно можно разделить на 2 части.

Отпуск в натуральном выражении (графы 3 и 4):

Данные берутся из счетов-фактур РСО.

Графа 3 – потребление жильцов в квартирах (по счетчику, по среднему или по нормативу), не заполняется если у жильцов прямые договоры по соответствующему виду КУ.

Графа 4 – общедомовое потребление коммунального ресурса.

Отпуск в нежилые помещения (если он осуществляется через УО) по графам 3 и 4 не отражается.

*Строка 56 графа 3 у большинства организаций СПб будет не заполнена, т.к. большая часть населения на прямых договорах по электроснабжению.*

*Строка 60 графа 3 у подавляющего большинства организаций не будет заполнена, т.к. жильцы в основном на прямых договорах по газоснабжению.*

Площади МКД (графы 5, 6, 7):

Данные отражаются независимо от наличия/отсутствия у населения прямых договоров с РСО на поставку КУ. Обращаю Ваше внимание, что площади в разделе 4 ставятся в полном объеме, а не освещаемая/отапливаемая/полезная или какая-то еще.

Строка 56 графа 6 – площадь мест общего пользования во всех МКД в управлении (включая площади подвала и чердака).

Строка 56 графа 7 – площадь всех домов в управлении (квартиры + МОП + нежилые помещения).

*Для проверки площади используется формула:*

*Строка 38 графа 8 + строка 56 графа 6 ≤ строка 56 графа 7 (разница за счет площади нежилых помещений).*

Строку 57 **не** заполняют организации, у которых дома оборудованы собственными крышными котельными или индивидуальными котлами.



Строка 57 графа 3 – количество Гкал, полученных от РСО по счетам-фактурам за **отопление**. Если жильцы на прямых договорах по отоплению – показатель не заполняется. При этом площади в графы 5 и 7 ставятся в полном объеме.

Строка 57 графа 5 – площадь квартир во всех МКД (за исключением площади квартир в домах, оборудованных собственными крышными котельными или индивидуальными котлами). **Сравнивается с площадью квартир в строке 38 графе 8.**

Строка 57 графа 7 – площадь всех домов в управлении (за исключением площади домов, оборудованных собственными крышными котельными или индивидуальными котлами).

Строки 56 графа 7 и 57 графа 7 чаще всего будут одинаковыми, разница будет за счет площади домов, оборудованных собственными крышными котельными или индивидуальными котлами.

Строка 56 графа 6 (площадь МОП) должна быть заполнена и **не может быть равна** строке 56 графе 7 (площадь МКД).

Строка 57 графа 5 (площадь квартир) **не может быть равна** строке 57 графе 7 (площадь МКД) – должна быть разница на МОП и нежилые помещения (а не на 1 кв.м).

Дополнительную консультацию по заполнению формы можно получить в Петростате:

Санкт-Петербург – (812) 234-09-69 – Митропольская Виктория Алексеевна  
78.mitropolskaiava@rosstat.gov.ru;

Ленинградская область – (812) 234-05-85 – Герасимова Наталья Владимировна  
78.gerasimovanv@rosstat.gov.ru.