

Порядок расчета услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения с 01.05.2026 г.

(к договору об управлении общим имуществом совместного домовладения)

В основу расчета положены: штатное расписание от 16.01.26 и косвенные затраты за 2025 г.

По штатному расписанию ФОТ ИТР равен 36069 руб. за минусом 3/пл отсутствующего энергетика и инженера по учету газа в котельной = 34016,88 руб. и добавляем в расчеты ФОТ контролёров КПП в сумме 26060,74 руб. и это = 60077,62 руб. Учитывая что весь ФОТ = 95039 (это 100%), то 60077,62 руб. = **63,21%**.

Все затраты, т.е. полная себестоимость за 2025 г. составила:

	2024 г.	2025 г.
Затраты всего, тыс. руб.:	2145	2614
Затраты прямые (матер. к рем. раб. и сами СМР)	276,2	549,4
Затраты косвенные :	1869,2	2064,5
ФОТ + ФСЗН + обязат.страх.	1623 (86,8%)	1805 (87,4%)
Содержание офисов, паркингов и гаражей	148 (7,9%)	155 (7,5%)
Все остальное (усл. связи, банков, износ ОС и пр.)	98 (5,3%)	105 (5,1%)

Рост прямых затрат в 2025 г. связан с изменением учетной политики и использованием в качестве источников оплаты ремонтных работ средств от аренды МОП (решение собственников 2024 г.) и увеличение объемов СМР по заказу арендаторов (производимых за их счет). При этом увеличение косвенных затрат произошло, но удельный вес структуры всех затрат значительно не изменился, т.е. расходы по 3/пл 87% в общем объеме затрат и 13 % все остальные затраты (непосредственно содержание Бизнес Центров и всех сопутствующих расходов).

Для дальнейших расчетов:

1) в части расходов по 3/пл в расчет принимаем 63,21% от всей суммы (ФОТ + ФСЗН + обязат. страхование) за 2025 год = 1805 тыс. руб. * 63,21% = 1 140,94 тыс. руб.

2) в части прочих затрат:

Расходы (тыс. руб.):	2024 г.	2025 г.
Аренда обществом у ОфисЛизинга	53,7	63,5
Содержание арендуемых помещений.	12,3	21,31
Расходы по содержанию ДЦ	71,4	70,29
Услуги банков	4,9	8,8

Услуги связи	6,8	7,78
Информационные услуги	9,6	12,54
Использование ГСМ	10,3	9,24
Ремонт автотранспорта	13,3	17
Канцтовары	17,6	3,7
Износ ОФ	4,5	10,72
Реклама	0	0
Сервисное обслуживание кнопок	6,3	8,2
Износ спецодежды	6,8	7,4
Использ. матер. + содерж. а/транс.	4,0	6,1
Ремонт ОС	2,2	2,45
Судебные издержки	18,2	5,19
Прочие	4,1	5,3
Итого:	246	260

Методом прямого счета берем на сумму 128,35 тыс. руб. (отмечено в таблице).

Т.о. сумма затрат за 2025 г. для распределения по определению услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения на 2026 г. = $1140,94 + 128,35 = 1\ 269\ 290$ рублей.

В отношении размера полезной площади по каждому зданию принимаемой для распределения вышеназванных затрат:

Тимирязева, 65 – 12 382,3 м.кв. (в т.ч. 6214,66 м.кв. гаражи)

Тимирязева, 65 А – 11 523,1 м.кв.

Тимирязева, 65Б - 15 288,7 м.кв. (в т.ч. паркинг 6940,8 м.кв. // 250 м/м)

Тимирязева, 67 – 16 451,60 м.кв. (в т.с. паркинг 3605,5 м.кв. // 213 м/м)

Всего в знаменателе **55 645,7 м. кв.** (в т.ч. паркинги 3605,5 + 6940,8).

В основе ранее рассчитанных тарифов действующих с 01.02.2026 распределение ФОТ ППР с ДП по объектам недвижимости: гаражам, паркингам, все АБК и эта сумма = 69 314,22 руб. (100%). Из нее на паркинг Тимирязева, 65Б приходится сумма = 2007,18 рублей, что составляет 2,9%; на паркинг Тимирязева, 67 сумма = 2451,26 рублей и это 3,54%.

Сами расчеты:

- 1) 1 269 290 рублей делим на две части (часть на паркинги через проценты – см. выше) – это = 2,9% и 3,54%. Получаем $36\ 809,41 + 44\ 932,87 = 81\ 742,28$ рублей и часть на все оставшиеся объекты недвижимости - 1269290 минус $81742,28 = 1187547,72$ рублей.

2) Метраж распределяем следующим образом = 45009,4 + 10546,3 паркинги = 55 645,7 м.кв.

3) Далее определяем стоимость услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения (за кв.м. и м/м):

= 1 187547,12 руб. делим на 45 009,4 м.кв. = 26,3845 / 12 м-цев = **2,2 рубля** на м.кв. АБК и гаражей без НДС;

= 81 742,28 руб. делим на площади паркингов 10 546,3 м.кв. = 7,75 / 12 м-цев = 0,6459 руб. на м.кв. переходим на м/м, для этого 0,6459 руб. умножаем на 10546,3 м.кв. = 6811,86 делим на количество машино-мест (213 м/м + 250 м/м) = **14,71 рублей** на одно м/м в паркинге без НДС.

Рассчитанные величины стоимости услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения (за кв.м. и м/м) в месяц, определены из стоимости фактических расходов общества за 2025 г. и взяты с нулевой рентабельностью.

Директор ООО «ОфисИнвест»

А.А. Мытник

Гл.бухгалтер

Т.М. Караткевич