



**РЕЙТИНГ АКОН: ТОП-30 КОМПАНИЙ,**  
ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
для экспозиции и продвижения объектов недвижимости



АССОЦИАЦИЯ КОМПАНИЙ,  
ОБСЛУЖИВАЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬ (АКОН)

Апрель 2016



## АКОН: МЕТОДОЛОГИЯ РЕЙТИНГА «ТОП-30 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»



**Принципы построения рейтинга** «ТОП-30 компаний, обслуживающих жилую недвижимость (ОЖН) Санкт-Петербурга» определены по результатам опроса экспертов и представителей профессионального сообщества рынка обслуживания недвижимости (РОН). При разработке методологии учтены мнения нескольких десятков экспертов, работающих в сегменте жилой недвижимости.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ (КОМПАНИЙ ОЖН)  
**ОЦЕНИВАЕТСЯ ПО ЧЕТЫРЕМ ОСНОВНЫМ КРИТЕРИЯМ:**

	Общая площадь обслуживаемых многоквартирных домов		Уровень качества оказываемых услуг		Финансово-экономические показатели (выручка)		Качество структуры портфеля
--	---	---	------------------------------------	---	--	---	-----------------------------

 ИСТОЧНИКИ ДАННЫХ:

- Федеральная налоговая служба (ФНС России).
- Жилищный комитет администрации города Санкт-Петербурга (ЖК СПб).
- Портал «Реформа ЖКХ».
- Другие открытые источники (ГИС ЖКХ, сайты компаний ОЖН и др.).

**Цель:** создание объективного инструмента, разносторонне оценивающего эффективность деятельности компаний ОЖН.

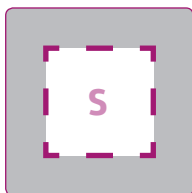


## АКОН: МЕТОДОЛОГИЯ РЕЙТИНГА «ТОП-30 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»



Суть новой методологии сводится к оценке 7 отдельных параметров, объединенных в четыре основных критерия:

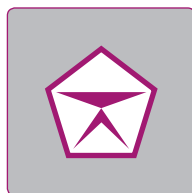
1.



### ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

обслуживаемых компанией многоквартирных домов (м<sup>2</sup>)

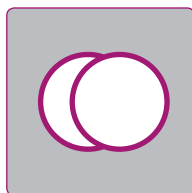
2.



### КАЧЕСТВО ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ

место (ранг компании) в рейтинге ЖК СПб (по итогам 2015 года)

3.



### ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

выручка компании за 2014 год

4.



### КАЧЕСТВО СТРУКТУРЫ ПОРТФЕЛЯ

количество домов, обслуживаемых компанией:

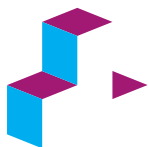
- площадь дома менее 3 500 м<sup>2</sup>;
- площадь дома; 3 500 – 7 000 м<sup>2</sup>;
- площадь дома более 7 000 м<sup>2</sup>

**Максимальный вес каждого критерия – 25 баллов.**

В зависимости от полученной балльной оценки компании по каждому критерию присваивается совокупная рейтинговая оценка и определяется вес компании ОЖН.

**ТАБЛИЦА РЕЙТИНГА «ТОП-30 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»**

	Общая площадь обслуживаемых домов (м <sup>2</sup> )	Качество оказываемых услуг (рейтинг ЖК СПб)	Финансово-экономические показатели (выручка)	Качество структуры портфеля (количество домов свыше 7 000 м <sup>2</sup> )
Вес критерия	25 баллов	25 баллов	25 баллов	25 баллов



# АКОН: МЕТОДОЛОГИЯ РЕЙТИНГА «ТОП-30 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»



## 1. КРИТЕРИЙ:

### «ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОБСЛУЖИВАЕМЫХ ДОМОВ».

В основе - данные ЖК СПб и портала «Реформа ЖКХ» по состоянию на 20 января 2015 года. Обращаем внимание, что в рейтинг «ТОП-50 компаний ОЖН» вошли управляющие организации, которые прошли регистрацию на портале «Реформа ЖКХ».

## 2. КРИТЕРИЙ:

### «КАЧЕСТВО ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ».

В основе - рейтинг ЖК СПб, составленный по итогам 2015 года. Управляющие организации (УО), не вошедшие в рейтинг ЖК СПб, получили низшие позиции и ранжировались по размеру убывающих площадей МКД. Рейтинг ЖК СПб построен на нескольких количественных параметрах оценки деятельности УО со стороны собственников: количество обращений в ЖК СПб, нарушения УО, исполнительная дисциплина УО, штрафные санкции к УО, соответствие стандартам раскрытия информации. Также учитывалось количество домов в управлении УО, их площадь.

## 3. КРИТЕРИЙ:

### «ФИНАНСОВО- ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ».

Составлен по данным финансовой отчетности компаний за 2014 год, предоставленным ФНС России. В рейтинге участвуют компании, имеющие положительную выручку за 2014 год. Обращаем ваше внимание: если компания не предоставила финансовую отчетность за 2014 год, данные были получены из открытых источников и могут отличаться от официальных данных компании.

## 4. КРИТЕРИЙ:

### «КАЧЕСТВО СТРУКТУРЫ ПОРТФЕЛЯ».

Структура портфеля определяется на основании количества МКД, распределенным по трем основным показателям, связанным с размером общей площади МКД (>3 500 м<sup>2</sup>; 3 500–7 000 м<sup>2</sup>; <7 000 м<sup>2</sup>). Для оценки качества портфеля и определения его места в данном показателе рейтинга применялся следующий коэффициент:

Площадь МКД	Коэффициент
менее 3 500 м <sup>2</sup> *	0,1
3 0500–7 000 м <sup>2</sup>	0,5
свыше 7 000 м <sup>2</sup> **	1,0

\* По данным АКОН, дома с площадью менее 3 500 м<sup>2</sup> являются убыточными для УО СПб.

\*\*По данным АКОН, эффективная экономика управления МКД начинается в домах с площадью более 7 000 м<sup>2</sup>.



## АКОН: ТОП-30 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



Место в рейтинге	Название компании, обслуживающей жилую недвижимость	Общая площадь обслуживаемых домов (баллы)	Качество оказываемых услуг по итогам 2015 года (баллы)	Финансово-экономические показатели по итогам 2014 года (баллы)	Качество структуры портфеля (баллы)	ИТОГО (общий балл)
1	ООО «ЖКС №1 Выборгского района»	24,92	23,29	24,76	24,92	97,88
2	ООО «ЖКС №2 Центрального района»	24,67	23,94	24,35	23,37	96,34
3	ООО «ЖКС №1 Колпинского района»	24,59	22,56	24,59	24,10	95,85
4	ООО «ЖКС №1 Невского района»	25,00	21,66	23,78	25,00	95,44
5	ООО «ЖКС №1 Московского района»	24,10	23,21	24,02	23,86	95,20
6	ООО «Новая Ижора»	23,62	23,53	23,53	24,27	94,95
7	ООО «Эксплуатация ГС-СПб»	23,78	23,45	23,29	24,43	94,95
8	ООО «ЖКС №3 Центрального района»	24,84	21,50	24,84	23,78	94,95
9	ООО «ЖКС №3 Калининского района»	24,35	22,64	22,80	24,19	93,97
10	ООО «ЖКС №2 Приморского района»	24,76	22,88	21,34	24,51	93,49
11	ООО «ЖКС №3 Московского района»	23,13	23,37	23,62	23,05	93,16
12	ООО «ЖКС №2 Красногвардейского района»	24,51	20,68	23,05	24,84	93,08
13	ООО «ЖКС №2 Фрунзенского района»	24,19	19,87	24,27	24,67	93,00
14	ООО «ЖКС №3 Приморского района»	22,96	24,51	21,58	23,70	92,75
15	ООО «ЖКС №2 Выборгского района»	23,94	21,01	22,72	24,59	92,26



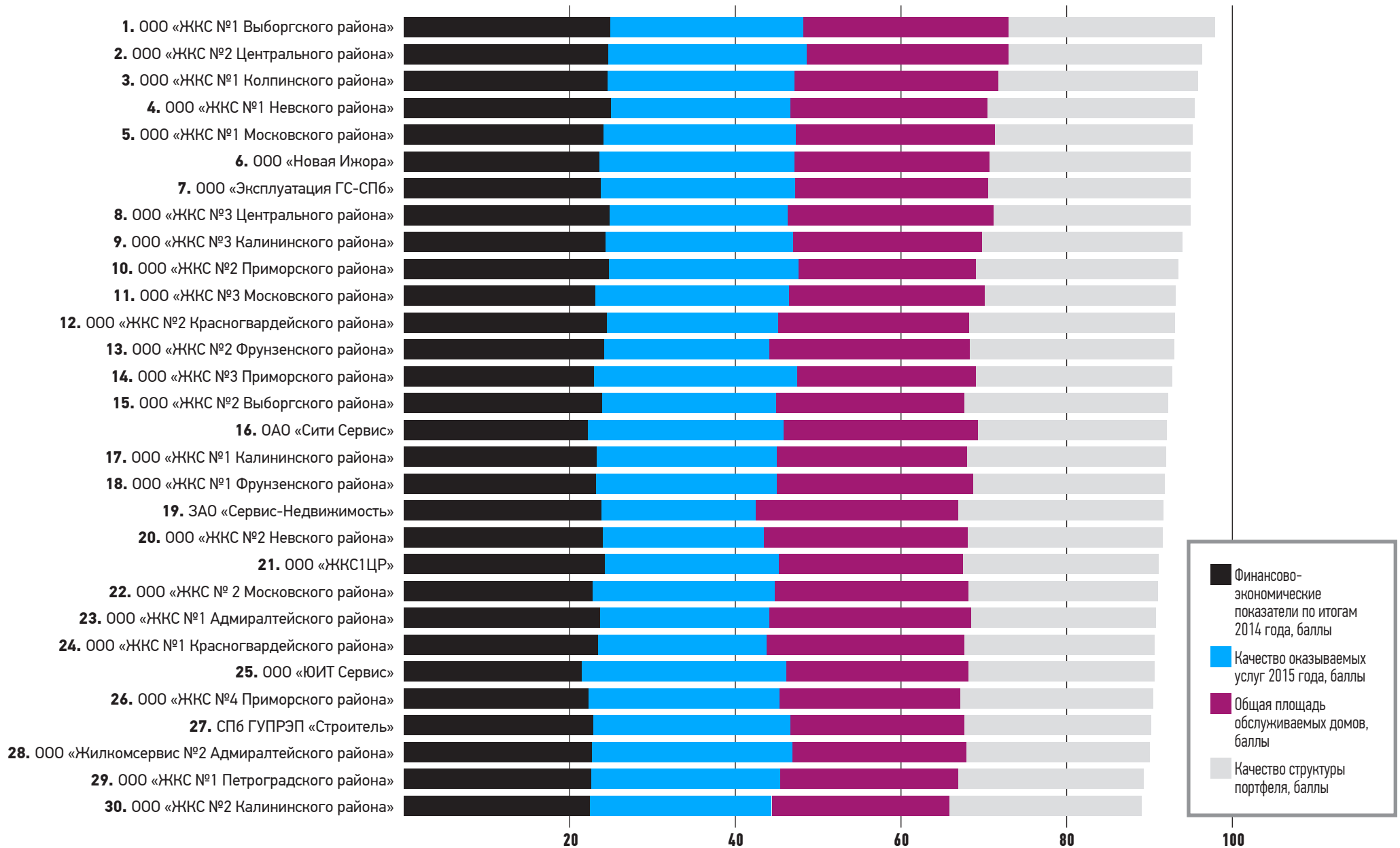
## АКОН: ТОП-30 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



Место в рейтинге	Название компании, обслуживающей жилую недвижимость	Общая площадь обслуживаемых домов (баллы)	Качество оказываемых услуг по итогам 2015 года (баллы)	Финансово-экономические показатели по итогам 2014 года (баллы)	Качество структуры портфеля (баллы)	ИТОГО (общий балл)
16	ОАО «Сити Сервис»	22,23	23,62	23,45	22,80	92,10
17	ООО «ЖКС №1 Калининского района»	23,29	21,74	22,96	24,02	92,02
18	ООО «ЖКС №1 Фрунзенского района»	23,21	21,82	23,70	23,13	91,86
19	ЗАО «Сервис-Недвижимость»	23,86	18,57	24,51	24,76	91,69
20	ООО «ЖКС №2 Невского района»	24,02	19,38	24,67	23,53	91,61
21	ООО «ЖКС1ЦР»	24,27	20,93	22,31	23,62	91,12
22	ООО «ЖКС № 2 Московского района»	22,80	21,99	23,37	22,88	91,04
23	ООО «ЖКС №1 Адмиралтейского района»	23,70	20,36	24,43	22,31	90,80
24	ООО «ЖКС №1 Красногвардейского района»	23,45	20,28	23,94	22,96	90,64
25	ООО «ЮИТ Сервис»	21,50	24,67	21,99	22,48	90,64
26	ООО «ЖКС №4 Приморского района»	22,31	23,05	21,82	23,29	90,47
27	СПб ГУПРЭП «Строитель»	22,88	23,78	21,01	22,56	90,23
28	ООО «Жилкомсервис №2 Адмиралтейского района»	22,72	24,19	20,93	22,23	90,07
29	ООО «ЖКС №1 Петроградского района»	22,64	22,80	21,50	22,39	89,33
30	ООО «ЖКС №2 Калининского района»	22,48	21,91	21,42	23,21	89,01



## АКОН: ТОП-10 ЧАСТНЫХ КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА





## АКОН: ТОП-10 ЧАСТНЫХ КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



Место в рейтинге	Название компании, обслуживающей жилую недвижимость	Общая площадь обслуживаемых домов (баллы)	Качество оказываемых услуг по итогам 2015 года (баллы)	Финансово- экономические показатели по итогам 2014 года (баллы)	Качество структуры портфеля (баллы)	ИТОГО (общий балл)
1	ООО «ЖКС №2 Центрального района»	24,67	23,94	24,35	23,37	96,34
2	ООО «Новая Ижора»	23,62	23,53	23,53	24,27	94,95
3	ООО «Эксплуатация ГС-СПб»	23,78	23,45	23,29	24,43	94,95
4	ОАО «Сити Сервис»	22,23	23,62	23,45	22,80	92,10
5	ЗАО «Сервис-Недвижимость»	23,86	18,57	24,51	24,76	91,69
6	ООО «ЖКС №2 Невского района»	24,02	19,38	24,67	23,53	91,61
7	ООО «ЖКС №1 Красногвардейского района»	23,45	20,28	23,94	22,96	90,64
8	ООО «ЮИТ Сервис»	21,50	24,67	21,99	22,48	90,64
9	ООО «ЖКС г. Ломоносова»	21,58	21,34	22,23	21,01	86,16
10	ЗАО «УК «Лидер»	19,54	24,59	20,52	20,28	84,93





## АКОН: ТОП-10 ГОСУДАРСТВЕННЫХ КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



Место в рейтинге	Название компании, обслуживающей жилую недвижимость	Общая площадь обслуживаемых домов (баллы)	Качество оказываемых услуг по итогам 2015 года (баллы)	Финансово- экономические показатели по итогам 2014 года (баллы)	Качество структуры портфеля (баллы)	ИТОГО (общий балл)
1	ООО «ЖКС №1 Выборгского района»	24,92	23,29	24,76	24,92	97,88
2	ООО «ЖКС №1 Колпинского района»	24,59	22,56	24,59	24,10	95,85
3	ООО «ЖКС №1 Невского района»	25,00	21,66	23,78	25,00	95,44
4	ООО «ЖКС №1 Московского района»	24,10	23,21	24,02	23,86	95,20
5	ООО «ЖКС №3 Центрального района»	24,84	21,50	24,84	23,78	94,95
6	ООО «ЖКС №3 Калининского района»	24,35	22,64	22,80	24,19	93,97
7	ООО «ЖКС №2 Приморского района»	24,76	22,88	21,34	24,51	93,49
8	ООО «ЖКС №3 Московского района»	23,13	23,37	23,62	23,05	93,16
9	ООО «ЖКС №2 Красногвардейского района»	24,51	20,68	23,05	24,84	93,08
10	ООО «ЖКС №2 Фрунзенского района»	24,19	19,87	24,27	24,67	93,00



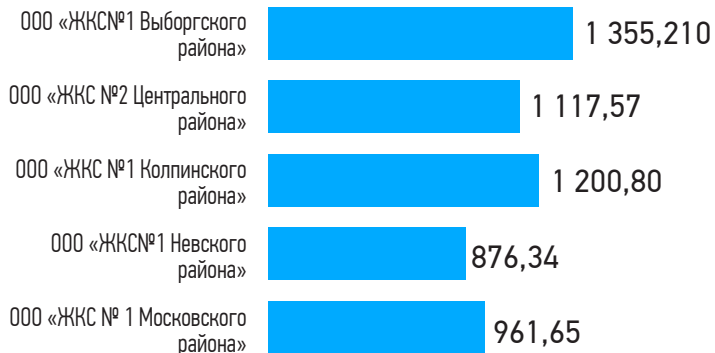
## АКОН: ЛИДЕРЫ, ТОП-5 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



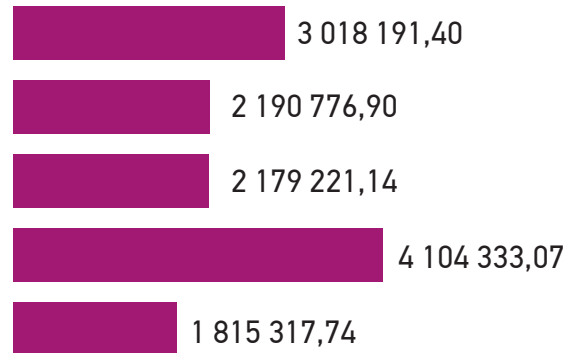
Место в рейтинге	Название компании, обслуживающей жилую недвижимость	Общий балл в рейтинге АКОН	Место в рейтинге ЖК СПб	Выручка (млн. руб.)	Общая площадь обслуживаемых домов (м²)	Качество структуры портфеля (ед.)			
						Количество домов площадью более 7 000 м²	Количество домов площадью 3 500 - 7 000 м²	Количество домов площадью менее 3 500 м²	Общее количество обслуживаемых домов
1	ООО «ЖКС№1 Выборгского района»	97,88	22	1 355,210	3 018 191,40	98	90	178	366
2	ООО «ЖКС №2 Центрального района»	96,34	14	1 117,57	2 190 776,90	55	159	529	743
3	ООО «ЖКС №1 Колпинского района»	95,85	31	1 200,80	2 179 221,14	82	115	306	503
4	ООО «ЖКС№1 Невского района»	95,44	42	876,34	4 104 333,07	180	235	204	619
5	ООО «ЖКС № 1 Московского района»	95,20	23	961,65	1 815 317,74	76	143	94	313



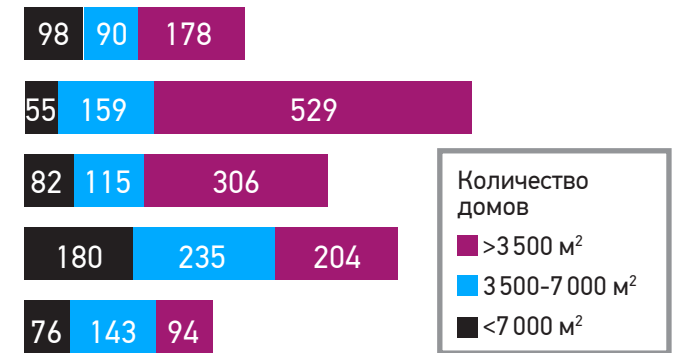
ВЫРУЧКА КОМПАНИИ ЗА 2014 ГОД (МЛН. РУБ.)



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ДОМОВ (М²)



СТРУКТУРА ПОРТФЕЛЯ



Количество домов  
■ >3 500 м²  
■ 3 500-7 000 м²  
■ <7 000 м²



## **АКОН: ТОП-10 ТОП-10 КРЕАТИВНЫХ КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**



Место в рейтинге	Название компании, обслуживающей жилую недвижимость
1	<b>ООО УК «Космо Сервис Монблан»</b>
2	<b>ООО «Релакс»</b>
3	<b>ООО «ПАТРИОТ-Комфорт»</b>
4	<b>ООО «Лемминкяйнен Сервис»</b>
5	<b>ООО «Ай Си»</b>
6	<b>ООО «УК «Люмьер-комфорт»</b>
7	<b>ООО «УК «Магистр»</b>
8	<b>ООО УК «Терем»</b>
9	<b>ООО «УК «Норма-Дом»</b>
10	<b>ООО «УК «Управление комфортом»</b>



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

Более подробную информацию о методологии составления рейтинга и  
данные полного рейтингового исследования Ассоциации АКОН

**«300+7 КОМПАНИЙ,  
ОБСЛУЖИВАЮЩИХ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»**

Вы можете узнать по телефону:

**+7 (495) 255-27-12**

или электронному адресу:

**[expert@acon.pro](mailto:expert@acon.pro)**