

**Тарифы (размер обязательных платежей) на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
 г. Санкт-Петербург, Богатырский пр-т, дом 64, корпус1, литера А (далее – МКД)**

	Вид платежа	Текущий тариф руб./м2 в месяц (МКД)	Предлагаемый тариф руб./м2 в месяц (МКД)	Ед. изм.
Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом				
1	<i>Содержание общего имущества МКД</i>			
1.1	Содержание общего имущества МКД	18,38	19,76	Руб/кв.м.
1.2	Текущий ремонт общего имущества	8,34	8,34	Руб/кв.м.
1.3	Охрана	12,09	13,65	Руб/кв.м
1.4	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,79	0,79	Руб/кв.м
1.5	Содержание и ремонт АППЗ	0,66	0,66	Руб/кв.м
1.6	Обслуживание СКУД	0,72	0,72	Руб/кв.м.
1.7	Содержание и ремонт ПЗУ	0,63	0,63	Руб/кв.м.
1.8	Уборка мест общего пользования	4,85	8,87	Руб/кв.м.
1.9	Санитарное содержание территории	6,61	9,13	Руб/кв.м.
1.10	Содержание и ремонт лифтов	4,1	4,10	Руб/кв.м.
2.	<i>Управление многоквартирным домом</i>			
2.1.	Управление многоквартирным домом	6,48	7,21	Руб/кв.м.
	<i>ИТОГО</i>	63,65	73,86	Руб/кв.м.

В дальнейшем размер платы за содержание помещения и иных платежей может быть изменен управляющей организацией 1 раз в год в пределах базового индекса потребительских цен, установленного (определенного) в субъекте РФ (Санкт – Петербург) за прошедший календарный год в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определённого и официально опубликованного в порядке, установленном действующим законодательством.

Датой установления размера платы за содержание помещения и иных платежей в том числе является дата изменения отдельных составляющих платы.

Пояснительная записка к расчету тарифов

ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» с учетом анализа фактических затрат, **предлагает увеличить стоимость предоставления услуг на 129 138,12 рублей в месяц, что составляет 10,21 руб./м2** с площади жилых и нежилых помещений.

Для квартиры площадью 50,00 кв.м. изменение составит 510,50 руб. в мес.

1.1 Увеличение тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД» связано с изменением стоимости на работы и материалы, необходимые для выполнения плановых и внеплановых работ в рамках осуществления надлежащего содержания общедомового имущества.

Предлагается увеличить тариф по статье «Содержание общего имущества МКД» на 1,38 руб./м2.

Размер платы за содержание помещения учитывает необходимость повышения безопасности работы инженерных систем дома, предотвращения возникновения аварийных ситуаций и обеспечения бесперебойности поставки ресурсов по внутридомовым коммуникациям, при условии организованного исполнения услуг аварийно-диспетчерского обслуживания, а также надлежащего технического обслуживания и ремонта внутридомового оборудования; расходы на проведение подготовки дома к отопительному сезону.

Структура статьи «Содержание общего имущества МКД»:

- Аварийное обслуживание МКД: круглосуточная работа аварийно-диспетчерской службы (выполнение аварийно-технических работ на внутренних инженерных сетях холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения);

- Обслуживание узлов учета тепловой энергии МКД;
- Поверка энергооборудования МКД;
- Техническое обслуживание и периодический осмотр инженерных систем и коммуникаций;
- Работы по ремонту и обслуживанию средств объединенной диспетчерской связи;
- Периодическая дезинфекция и дератизация;
- Подготовка домов к сезонной эксплуатации;
- Подготовка домов к отопительному сезону – подготовка и сдача документов в ГУП ТЭК;
- Обслуживание выпусков канализации;
- Работы по уходу за газонами и зелеными насаждениями;
- Оплата работы сотрудников на объекте (распределяемые) – электрик, сантехник, рабочий комплексного обслуживания, инженеры по направлениям;
- Содержание общего имущества, коммуникаций и инженерных систем МКД на протяжении всего календарного года.

1.2 Увеличение по статьям «Уборка мест общего пользования» и «Санитарное содержание территории» связано с ростом цен на рынке услуг клининговых компаний, компаний, оказывающих услуги механизированной уборки в зимний период, сбор средств закупку мусорных баков ежегодно. Тарифы рассчитаны на основании коммерческих предложений подрядных организаций. Основной рост стоимости услуг вызван необходимостью увеличения заработных плат сотрудников клининга, стоимостью расходных материалов, спец. формы персонала.

Предлагается увеличить тариф по статье «Уборка мест общего пользования» на 4,02 руб./м2.

Предлагается увеличить тариф по статье «Санитарное содержание территории» на 2,52 руб./м2.

1.3. Повышение размера платы по статье «Управление многоквартирным домом» («Управление МКД») связано с индексацией заработной платы персонала, с необходимостью дополнительных затрат на ведение судебно-претензионной работы с должниками по оплате ЖКУ, с ростом цен на услуги поставщиков.

Структура статьи «Управление МКД»:

- бухгалтерское и операционное сопровождение;
- ведение счетов и налоговая отчетность;
- расчет суммы оплаты коммунальных и жилищных услуг, перечисление организациям и поставщикам услуг;
- подготовка сведений о задолженностях, ведение документооборота;

- печать квитанций по жилищным и коммунальным услугам;
- подбор персонала, обучение персонала, повышение квалификации;
- взаимодействие по вопросам обслуживания дома с государственными учреждениями;
- канцелярские расходы, материалы;
- содержание оргтехники и компьютеров, программное обеспечение;
- копировальные работы, поддержание сайта и мобильных приложений, личного кабинета, информационные ресурсы (социальные сети);
- размещение информации о доме в соответствии с законом о раскрытии информации;
- расходы на телекоммуникационные услуги (телефон, Интернет);
- оплата труда административного персонала (распределяемые) – управляющий, административный, расчетный отдел и т.д, включая налоги и сборы;
- работа по обновлению и раскрытию информации;
- другие управленческие расходы.

Предлагается увеличить размер платы по статье «Управление МКД» на 0,73 руб./м2.

1.4. Увеличение тарифа по статье «Охрана» связано с ростом цен на рынке услуг охранных компаний. Тариф рассчитан на основании коммерческого предложения подрядной организации. Основной рост стоимости услуг вызван необходимостью увеличения заработных плат сотрудников охранный компании, стоимостью расходных материалов, спец. формы персонала.

Предлагается увеличить тариф по статье «Охрана» на 1,56 руб./м2.

**Расчет (Смета) размера платы за содержание помещения на календарный год
многоквартирного дом по адресу:
г. Санкт-Петербург, Богатырский пр-т, дом 64, корпус1, литера А**

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3	4	5
1.	Доходы			Источник поступления
1.1.	<i>Содержание общего имущества</i>			
1.1.1.	Содержание общего имущества МКД	2 999 141,18		Поступления от собственников помещений
1.1.2.	Охрана	2 071 775,16		Поступления от собственников помещений
1.1.3.	Обслуживание системы видеонаблюдения	119 904,94		Поступления от собственников помещений
1.1.4.	Содержание и ремонт АППЗ	100 173,74		Поступления от собственников помещений
1.1.5.	Обслуживание СКУД	109 280,45		Поступления от собственников помещений
1.1.6.	Содержание и ремонт ПЗУ	95 620,39		Поступления от собственников помещений
1.1.7.	Уборка мест общего пользования	1 346 274,41		Поступления от собственников помещений
1.1.8.	Санитарное содержание территории	1 385 736,79		Поступления от собственников помещений
1.1.9.	Содержание и ремонт лифтов	622 291,44		Поступления от собственников помещений
1.2.	<i>Управление многоквартирным домом</i>			
1.2.1.	Управление многоквартирным домом	1 094 322,26		Поступления от собственников помещений
1.3.	<i>Текущий ремонт общего имущества дома</i>	1 265 831,86		Поступления от собственников помещений
	Итого по разделу 1	11 210 352,62		
2.	Расходы			Способ покрытия расходов
2.1.	Аварийное обслуживание МКД: круглосуточная работа аварийно-диспетчерской службы (выполнение аварийно-технических работ на внутренних инженерных сетях холодного и горячего водоснабжения,	342 519,85	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)

	канализации, отопления и электроснабжения)			
2.2.	Техническое обслуживание ИТП МКД	1 256 643,80	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.3.	Обслуживание узлов учета тепловой энергии МКД	437 376,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.4.	Проверка энергооборудования МКД	56 588,80	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.5.	Услуги по дератизации и дезинсекции	84 751,74	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.6.	Обслуживание ковров	149 299,20	еженедельно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.7.	Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации	147 648,00	2 раза в год	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.8.	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации, дренажной системы, вентиляции, электроснабжения	524 313,79	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.9.	Обеспечение общественного порядка	2 071 775,16	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.2 (Охрана)
2.10.	Обслуживание системы видеонаблюдения	119 904,94	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.11.	Обслуживание СКУД	109 280,45	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.5 (Обслуживание СКУД)
2.12.	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	1 346 274,41	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.7 (Уборка мест общего пользования)
2.13.	Содержание и ремонт лифтов	622 291,44	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.9 (Содержание и ремонт лифтов)
2.14.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	1 385 736,79	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.8 (Санитарное содержание территории)
2.15.	Управление многоквартирным домом	1 094 322,26	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2.1 (Управление многоквартирным домом)
2.16.	Содержание и ремонт системы АППЗ	100 173,74	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.4 (Содержание и ремонт АППЗ)
2.17.	Техническое обслуживание ПЗУ	95 620,39	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.6 (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.18.	Текущий ремонт общего имущества дома в соответствии с Планом работ по текущему ремонту	1 265 831,86	Согласно плана ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Текущий ремонт общего имущества дома)
	Итого по разделу 2	11 210 352,62		

Условия предоставления общего имущества собственников помещений, определение размера платы за использование общего имущества

В соответствии с ч. 1, 2, 4 ст. 36 ЖК РФ и п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование собственникам и иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы других собственников дома.

Для эффективного использования общего имущества многоквартирного дома предлагается утвердить следующие условия предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома (в т. ч. частей фасадов, помещений и/или его частей, крыш, подвалов, технических этажей, земельного участка (далее – общее имущество)), в т.ч. для установки и эксплуатации конструкций и оборудования различного назначения.

Размещение оборудования (конструкций) и пользование общим имуществом осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ на договорной основе.

Размещение оборудования, в том числе систем кондиционирования и вентиляции, осуществляется при наличии технической возможности. Ежемесячная плата составляет 700 руб./кв.м занимаемой площади или за единицу оборудования, если занимаемая им площадь меньше 1 кв. м., при размещении на кровле, цокольном этаже, технических помещениях.

Стоимость аренды части земельного участка составляет не менее 1000 руб. за 1 кв. м в месяц.

Для размещения информационных и рекламных конструкций на фасаде здания необходимо получение разрешения Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации Санкт-Петербурга. Стоимость размещения рекламных и информационных конструкций на лицевом фасаде здания составляет 1200 руб. в месяц за 1 кв. м площади конструкции, на дворовом фасаде здания - 1000 руб. в месяц за 1 кв.м площади конструкции. Ежемесячная плата за размещение рекламных конструкций и материалов в местах общего пользования определяется ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» и не может составлять менее 400 руб. в месяц.

В дальнейшем размер платы за пользование общим имуществом может быть изменен управляющей организацией 1 раз в год в пределах базового индекса потребительских цен, установленного (определенного) в субъекте РФ (Санкт – Петербург) за прошедший календарный год в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенному и официально опубликованного в порядке, установленном действующим законодательством.

Предоставить ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» право распределять полученные от использования общего имущества денежные средства в следующем объеме: в размере 80 % от чистой прибыли, полученной по таким договорам использовать на работы по дополнительному текущему ремонту и благоустройству многоквартирного дома, на нужды содержания дома, либо расходуются по решению общего собрания, 20 % от чистой прибыли остаются в распоряжении управляющей организации. Управляющая организация предоставляет отчет об использовании полученных средств в рамках раскрытия информации согласно действующего законодательства.

Существенные условия договоров об использовании общего имущества

В договоре указывается:

1. Каким образом будет использоваться общедомовое имущество, какие конкретно конструкции или оборудование будут установлены, определены их габариты, технические и конструктивные особенности и место установки.
2. Ежемесячная стоимость договора (не может быть менее той, что указана в решении ОСС).
3. О возможной пролонгации договора, если обе стороны не изъявили желание о расторжении в письменной форме.
4. Право арендодателя расторгнуть договор в одностороннем порядке.
5. Необходимость согласования (при наличии в законе такой обязанности) с исполнительным органом государственной власти установки конструкций/оборудования на фасаде.

В договоре прописывается:

1. Срок действия договора.
2. Технические требования, необходимые для соблюдения сохранности общего имущества и не противоречащие нормам действующего законодательства.
3. Условия освобождения от ответственности сторон при наступлении форс-мажорных обстоятельств непреодолимой силы.
4. Требование обеспечения доступа технического персонала для проведения обслуживания и аварийных работ (в случае размещения оборудования в местах общего пользования).
5. В случае потребления коммунальных ресурсов в договоре на арендатора возлагается обязанность компенсации затрат в соответствии с объемом потребления.