

Тарифы (размер ежемесячной платы)

на управление, техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества, дополнительные услуги в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Каменки, дом 7, корпус 2, строение 1 (далее – МКД)

№ п/п	Вид платежа	Действующий тариф, руб./кв.м в месяц	Предлагаемый тариф, руб./кв.м в месяц
1.	<i>Содержание и ремонт общего имущества МКД</i>		
1.1.	Содержание общего имущества МКД	19,39	21,19
1.2.	Текущий ремонт общего имущества МКД	2,45	2,68
1.3.	Охрана	14,42	15,76
1.4.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,97	1,06
1.5.	Содержание и ремонт АППЗ	0,97	1,06
1.6.	Обслуживание СКУД	0,69	0,75
1.7.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,77	0,84
1.8.	Уборка мест общего пользования	10,28	11,24
1.9.	Санитарное содержание территории	9,38	10,25
1.10.	Содержание и ремонт лифтов	4,08	4,46
2.	<i>Управление МКД</i>		
2.1.	Управление МКД	13,03	14,24
	ИТОГО	76,43	83,53

В дальнейшем размер ежемесячной платы за управление, техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества, дополнительные услуги в МКД может быть изменен управляющей организацией по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за жилое помещение* и иных платежей (в том числе, в порядке индексации в соответствии с настоящим решением) размер такой платы (платежей) подлежит индексации на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики, при условии, что размер такой платы (платежей) не был изменён решением общего собрания собственников помещений в МКД, либо в порядке, определённом решением общего собрания собственников помещений в МКД.

**Термин «плата за содержание жилого помещения» определен п.1 ч.2 ст.154 ЖК РФ, включает в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД. Собственники всех помещений (как жилых (квартир), так и нежилых (коммерческих помещений, хозяйственных кладовых)) несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД в соответствии со ст. 39 ЖК РФ. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества, утв. ПП РФ №491 от 13.08.2006, устанавливается одинаковым для собственников всех помещений (как жилых (квартир), так и нежилых (коммерческих помещений, хозяйственных кладовых)).*

Пояснительная записка к расчету тарифов

Уважаемые собственники!

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат, предлагает увеличить стоимость предоставления услуг на 73 671,73 рублей в месяц, что составляет 7,10 руб./кв.м с площади жилых и нежилых помещений в МКД. Для квартиры площадью 50,0 кв.м. изменение составит 355,00 руб. в месяц.

Изменения связаны с рядом важных факторов, с 01.01.2026 года базовая ставка НДС изменилась с 20% до 22%, кроме этого, в текущих экономических условиях растут ключевые статьи затрат:

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, а также с увеличением ставки налогообложения.

Размер платы за содержание общего имущества МКД учитывает необходимость повышения безопасности работы инженерных систем МКД, 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 и расходы на проведение подготовки МКД 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;
- проверка 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 МКД к сезонной эксплуатации;
- подготовка МКД 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.

Увеличение тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД» составит 1,80 руб./кв.м.

2. Увеличение тарифа по статье «Управление МКД» связано с необходимостью дополнительных затрат на ведение судебно-претензионной работы с должниками по оплате ЖКУ, увеличением гос.пошлин, индексацией заработной платы обслуживающего персонала, с ростом цен на услуги поставщиков, а также с увеличением ставки налогообложения.

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;
- минимизация дебиторской задолженности, минимизация необоснованных штрафных санкций со стороны инспекций;
- подбор персонала, обучение персонала, повышение квалификации;
- взаимодействие с государственными учреждениями по вопросам обслуживания МКД;
- 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 МКД в соответствии с законом о раскрытии информации;
- расходы на телекоммуникационные услуги (телефон, Интернет), аудиторские услуги;
- оплата труда административного персонала (распределяемые) – управляющий; административный, расчетный, юридический отделы, отдел персонала и т.д, включая налоги и выплаты;
- другие управленческие расходы.

Увеличение тарифа по статье «Управление МКД» составит 1,21 руб./кв.м.

3. Увеличение тарифов по статьям «Санитарное содержание территории» и «Уборка мест общего пользования» предлагается на основании коммерческого предложения от подрядной организации, и связано с ростом цен на рынке услуг клининговых компаний Санкт-Петербурга, а также компаний, оказывающих услуги механизированной уборки в зимний период. Основной рост стоимости услуг вызван значительным удорожанием услуг по вывозу снега, необходимостью увеличения заработных плат сотрудников клининга, стоимостью расходных материалов, спец.формы персонала, а также увеличением ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Санитарное содержание территории» составит 0,87 руб./кв.м.

Увеличение тарифа по статье «Уборка мест общего пользования» составит 0,96 руб./кв.м.

4. Увеличение тарифа по статье «Охрана» связано с ростом цен на рынке услуг охранных компаний Санкт-Петербурга. Тариф рассчитан на основании коммерческого предложения подрядной организации. Основной рост стоимости услуг вызван необходимостью увеличения заработных плат сотрудников охранной компании, увеличением МРОТ, увеличением стоимости расходных материалов, спец. формы персонала, а также увеличением ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Охрана» составит 1,34 руб./кв.м.

5. Увеличение тарифа по статьям «Обслуживание системы видеонаблюдения», «Содержание и ремонт АППЗ», «Обслуживание СКУД», «Содержание и ремонт ПЗУ» связано с изменением уровня цен на товары и

услуги, с увеличением стоимости услуг подрядных организаций, а также увеличением ставки налогообложения. Предлагаемые размеры платы рассчитаны на основании фактических затрат на эти услуги, на основании коммерческих предложений подрядных организаций, обслуживающих системы.

Увеличение тарифа по статье «Обслуживание системы видеонаблюдения» составит 0,09 руб./кв.м.

Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт АППЗ» составит 0,09 руб./кв.м.

Увеличение тарифа по статье «Обслуживание СКУД» составит 0,06 руб./кв.м.

Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт ПЗУ» составит 0,07 руб./кв.м.

6. Увеличение тарифа по «Содержание и ремонт лифтов», связано с износом оборудования, изменением доступности и стоимости запасных частей для оборудования импортного производства, увеличением стоимости услуг подрядных организаций, а также увеличением ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт лифтов» составит 0,38 руб./кв.м.

7. Увеличение тарифа по статье «Текущий ремонт общего имущества МКД».

Текущий ремонт общего имущества МКД – это перечень работ по предупреждению преждевременного износа и поддержанию эксплуатационных показателей и работоспособности, устранению повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Изменение связано с изменением стоимости на работы и материалы, необходимые для выполнения плановых и внеплановых работ в рамках осуществления надлежащего ремонта МКД, а также с увеличением ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Текущий ремонт общего имущества МКД» составит 0,23 руб./кв.м.

Расчет (Смета) размера платы

на управление, техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества,

дополнительные услуги в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г. Санкт-Петербург, наб. реки Каменки, дом 7, корпус 2, строение 1 (далее – МКД)

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 и ремонт общего имущества МКД</i>			
1.1.1	Содержание общего имущества МКД	2 638 485,56		Поступления от собственников помещений
1.1.2	Охрана	1 962 365,86		Поступления от собственников помещений
1.1.3	Обслуживание системы видеонаблюдения	131 986,54		Поступления от собственников помещений
1.1.4	Содержание и ремонт АППЗ	131 986,54		Поступления от собственников помещений
1.1.5	Обслуживание СКУД	93 386,70		Поступления от собственников помещений
1.1.6	Содержание и ремонт ПЗУ	104 593,10		Поступления от собственников помещений
1.1.7	Уборка мест общего пользования	1 399 555,34		Поступления от собственников помещений
1.1.8	Санитарное содержание территории	1 276 284,90		Поступления от собственников помещений
1.1.9	Текущий ремонт общего имущества МКД	333 701,81		Поступления от собственников помещений
1.1.10	Содержание и ремонт лифтов	555 339,58		Поступления от собственников помещений
1.2	<i>Управление МКД</i>			
1.2.1	Управление МКД	1 773 102,14		Поступления от собственников помещений
	Итого по Разделу 1	10 400 788,07		
2.	Расходы			Способ покрытия расходов
2.1	Аварийное обслуживание МКД: круглосут. работа аварийно-диспетчерской службы (выполнение аварийно-технич. работ на внутр. инженерных сетях ХВС и ГВС, канализации, отопления и электроснабж.)	194 812,87	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)

2.2	Техническое обслуживание ИТП узлов учета тепловой энергии и МКД	55 896,75	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.3	Озеленение и благоустройство территории	83 689,20	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.4	Поверка энергооборудования МКД	39 191,04	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.5	Услуги по дератизации и дезинсекции	43 326,48	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.6	Обслуживание ковров	118 389,60	еженедельно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.7	Заработная плата обслуживающего МКД персонала (электрик, сантехник, рабочий комплексного обслуживания ЖК) страховые взносы, ДМС, мед. осмотр, проф. обучение	1 938 668,30	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.8	Материалы, в целях содержания общего имущества МКД	122 553,64	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.9	Тех.обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации, дренажной системы, вентиляции, электроснабжения	41 957,68	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.10	Обеспечение общественного порядка	1 962 365,86	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.2 (Охрана)
2.11	Техническое обслуживание системы видеорегистрации входных групп	131 986,54	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.12	Техническое обслуживание системы контроля доступа	93 386,70	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.5 (Обслуживание СКУД)
2.13	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	1 399 555,34	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.7 (Уборка мест общего пользования)
2.14	Содержание и ремонт лифтов	555 339,58	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.10 (Содержание и ремонт лифтов)
2.15	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	1 276 284,90	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.8 (Санитарное содержание территории)
2.16	Управление МКД	1 773 102,14	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2.1 (Управление МКД)
2.17	Содержание и ремонт системы АППЗ	131 986,54	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.4 (Содержание и ремонт АППЗ)
2.18	Текущий ремонт общего имущества МКД	333 701,81	Согласно плану ТР и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.9 (Текущий ремонт общего имущества МКД)
2.19	Техническое обслуживание ПЗУ	104 593,10	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.6 (Содержание и ремонт ПЗУ)
	Итого по Разделу 2	10 400 788,07		