

**Тарифы (размер обязательных платежей)
на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества,
дополнительные услуги многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Суздальское ш. д. 26 к.2 стр.1 (далее – МКД)**

	Вид платежа	Действующий тариф руб./м2 в месяц	Предлагаемый тариф руб./м2 в месяц	Ед. изм
Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом				
1.	<i>Содержание и ремонт общего имущества МКД</i>			
1.1.	Содержание общего имущества МКД	14,96	19,22	Руб/кв.м. в месяц
1.2.	Уборка мест общего пользования	4,45	9,46	Руб/кв.м. в месяц
1.3.	Санитарное содержание территории	2,95	11,71	Руб/кв.м. в месяц
1.4.	Уборка и вывоз снега	0,00	2,00	Руб/кв.м. в месяц
1.5.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,43	0,43	Руб/кв.м. в месяц
1.6.	Содержание и ремонт АППЗ	0,44	0,44	Руб/кв.м. в месяц
1.7.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,53	Руб/кв.м. в месяц
1.8.	Обслуживание СКУД	0,29	0,29	Руб/кв.м. в месяц
1.9.	Содержание и ремонт лифтов	3,10	3,10	Руб/кв.м. в месяц
1.10.	<i>Текущий ремонт</i>	4,00	7,35	Руб/кв.м. в месяц
1.11.	<i>Управление многоквартирным домом</i>	4,40	4,40	Руб/кв.м. в месяц
	<i>ИТОГО</i>	35,55	58,93	Руб/кв.м. в месяц
2.	<i>Охрана</i>	8,85	16,27	Руб/кв.м. в месяц
	<i>Итого стоимость услуг составляет:</i>	44,40	75,20	Руб/кв.м. в месяц

По истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание жилого помещения и иных платежей (в том числе, в порядке индексации в соответствии с настоящим решением) управляющая организация вправе индексировать размер такой платы (платежей) в пределах официального индекса 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.

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

Пояснительная записка к расчету тарифов

Уважаемые собственники!

Действующие тарифы были утверждены протоколом от 31.03.2017г. общего собрания собственников помещений МКД и до настоящего времени не изменялись.

ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» включило в повестку для голосования вопрос об индексации размера платы за содержание помещения и иных платежей в пределах официального индекса потребительских цен на услуги за предыдущий календарный период, публикуемый Федеральной службой государственной статистики.

Индексация платы обусловлена ростом потребительских цен, тарифов на ГСМ, услуги связи, энергоносителей, а также другими факторами, влияющими на стоимость услуги по содержанию помещения, и соответствует реальным затратам УК на содержание общего имущества в МКД.

Принятие собственниками решения об индексации платы позволит управляющей организации обеспечить предоставление жилищных услуг надлежащего качества.

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат, предлагает увеличить стоимость предоставления всех услуг на 399 078,68 рублей в месяц, что составляет 30,80 руб./м² с площади жилых и нежилых помещений. Для квартиры площадью 50 кв.м. изменение составит 1540,00 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.

Увеличить тариф предлагается на 4,26 руб./м².

Размер платы за содержание жилого 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 со значительным ростом цен на рынке услуг клининговых компаний, а также компаний, оказывающих услуги механизированной уборки в зимний период. В связи с отсутствием у регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) АО «Невский экологический оператор» обязанности по обеспечению потребителей необходимым количеством контейнеров для сбора ТКО, в тариф по санитарному содержанию территории также включен сбор средств на ежегодную закупку пластиковых контейнеров для ТКО. 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 «Уборка мест общего пользования» предлагается на 5,01 руб./м²

Увеличить тариф «Санитарное содержание территории» предлагается на 8,76 руб./м².

1.3. Тариф «Уборка и вывоз снега» выносится в счет-квитанции отдельным пунктом, ранее входил в расчет тарифа «Санитарное содержание территории». Тариф рассчитан исходя из стоимости работ подрядной организации, объема уборки и вывозимого снега.

Предлагается:

Установить тариф «Уборка и вывоз снега» на уровне 2,00 руб./м².

1.4. Увеличение тарифа по статье «Текущий ремонт».

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

Тариф по статье «Текущий ремонт» предлагается установить на уровне общегородского тарифа, утвержденного распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2023 №250-р, равного 7,35руб./м2. Увеличение действующего тарифа составит 3,35 руб./м2.

1.5 Увеличение по статье «Охрана» и связано со значительным ростом цен на рынке услуг охранных компаний. Тарифы рассчитаны на основании коммерческого предложения подрядной организации. Основной рост стоимости услуг вызван необходимостью увеличения заработных плат сотрудников охранной компании для предоставления услуги соответствующего качества, стоимостью расходных материалов, спец.формы персонала.

Предлагается:

Увеличить тариф «Охрана» на 7,42 руб./м2

**Расчет (смета) размера платы
на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества,
дополнительные услуги многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Суздальское ш. д. 26 к.2 стр.1 (далее – МКД)**

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3	3	4
1.	Доходы			Источник поступления
1.1	<i>Содержание общего имущества</i>			
1.1.1	Содержание общего имущества МКД	2 988 425,54		Поступления от собственников помещений
1.1.2	Охрана	2 529 744,20		Поступления от собственников помещений
1.1.3	Обслуживание системы видеонаблюдения	66 858,64		Поступления от собственников помещений
1.1.4	Обслуживание СКУД	45 090,71		Поступления от собственников помещений
1.1.5	Уборка мест общего пользования	1 470 889,99		Поступления от собственников помещений
1.1.6	Санитарное содержание территории	1 820 731,69		Поступления от собственников помещений
1.1.7	Уборка и вывоз снега	310 970,40		Поступления от собственников помещений
1.1.8	Содержание и ремонт АППЗ	68 413,49		Поступления от собственников помещений
1.1.9	Содержание и ремонт ПЗУ	82 407,16		Поступления от собственников помещений
1.1.10	Содержание и ремонт лифтов	482 004,12		Поступления от собственников помещений
1.2	<i>Управление многоквартирным домом</i>			
1.2.1	Управление многоквартирным домом	684 134,88		Поступления от собственников помещений
1.3	<i>Текущий ремонт общего имущества дома</i>	1 142 816,22		Поступления от собственников помещений
	Итого по разделу 1	11 692 487,04		
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, канализации, отопления и электроснабжения)	146 857,79	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)

2.2	Техническое обслуживание ИТП узлов учета тепловой энергии и МКД	384 351,12	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.3	Озеленение и благоустройство территории	90 798,37	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.4	Проверка энергооборудования МКД	9 964,80	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.5	Услуги по дератизации и дезинсекции	22 900,61	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.6	Обслуживание ковров	33 523,20	еженедельно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.7	Заработная плата обслуживающего МКД персонала (электрик, сантехнический рабочий комплексного обслуживания ЖК) страховые взносы, дмс, медицинский осмотр, профобучение	1 493 155,50	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.8	Материалы в целях содержания общего имущества МКД	571 059,70	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.9	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации, дренажной системы, вентиляции, электроснабжения	235 814,46	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.10	Обеспечение общественного порядка	2 529 744,20	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.2 (Охрана)
2.11	Техническое обслуживание системы видеорегистрации входных групп	66 858,64	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.12	Техническое обслуживание системы контроля доступа	45 090,71	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.4 (ОбслуживаниеСКУД)
2.13	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	1 470 889,99	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.5 (Уборка мест общего пользования)
2.14	Содержание и ремонт лифтов	482 004,12	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	1 820 731,69	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.6 (Санитарное содержание территории)
2.16	Уборка и вывоз снега	310 970,40	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.7 (Уборка и вывоз снега)
2.17	Управление многоквартирным домом	684 134,88	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2.1 (Управление многоквартирным домом)
2.18	Содержание и ремонт системы АППЗ	68 413,49	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.8 (Содержание и ремонт АППЗ)
2.19	Техническое обслуживание ПЗУ	82 407,16	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.9 (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.20	Текущий ремонт общего имущества дома	1 142 816,22	Согласно плана ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Текущий ремонт общего имущества дома)
Итого по разделу 2		11 692 487,04		

Предложение на разработку и согласование проекта благоустройства элементов благоустройства многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, дом 26, корпус 2, строение 1 с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга

1. Описание:

В целях реализации предложений собственников помещений многоквартирного Дома по установке шлагбаума на въезд на придомовую территорию многоквартирного дома, а также иных объектов благоустройства на территории земельного участка в будущем в соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961 (далее – Правила № 961) необходимо в обязательном порядке разработать и согласовать проект благоустройства элементов благоустройства.

Проектирование благоустройства осуществляется в соответствии с Правилами № 961, согласно которым проект благоустройства элементов благоустройства согласовывается на основании заявления, поданного заказчиком в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – КГА).

Несоблюдение требований о необходимости согласования проекта благоустройства элементов благоустройства с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга и размещение элементов благоустройства на территории многоквартирного дома без получения разрешения КГА влечет наложение административного штрафа и демонтаж самовольно установленных элементов благоустройства.

Получение согласованного проекта благоустройства элементов благоустройства позволит вынести на следующее общее собрание собственников помещений вопрос по установке шлагбаума на въезд на придомовую территорию многоквартирного дома, а также иных объектов благоустройства на территории земельного участка.

Внимание! В виду того, что многоквартирные дома, расположенные по адресам: г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, дом 26, корпус 2, строение 1, Суздальское шоссе, дом 28, корпус 1, строение 1 (паркинг), Суздальское шоссе, дом 28, корпус 2, строение 1 расположены на одном земельном участке, установка шлагбаума на въезд на придомовую территорию многоквартирного дома, а также иных объектов благоустройства на территории земельного участка возможна только при положительном решении всех общих собраний собственников вышеуказанных многоквартирных домов и паркинга по данному вопросу.

2. Коммерческое предложение

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на разработку и согласование проекта благоустройства элементов благоустройства земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004270:3202, на котором расположены многоквартирные дома по адресу: Суздальское ш., д.26, к.2, Суздальское ш., д.28, к.1 (паркинг), Суздальское ш., д.28, к.2.

№	Вид работ	Сроки Месяцы	Стоимость Рубли
1	Разработка проекта	9	210 900
2	Согласование проекта в КГА		
ИТОГО:			210 900

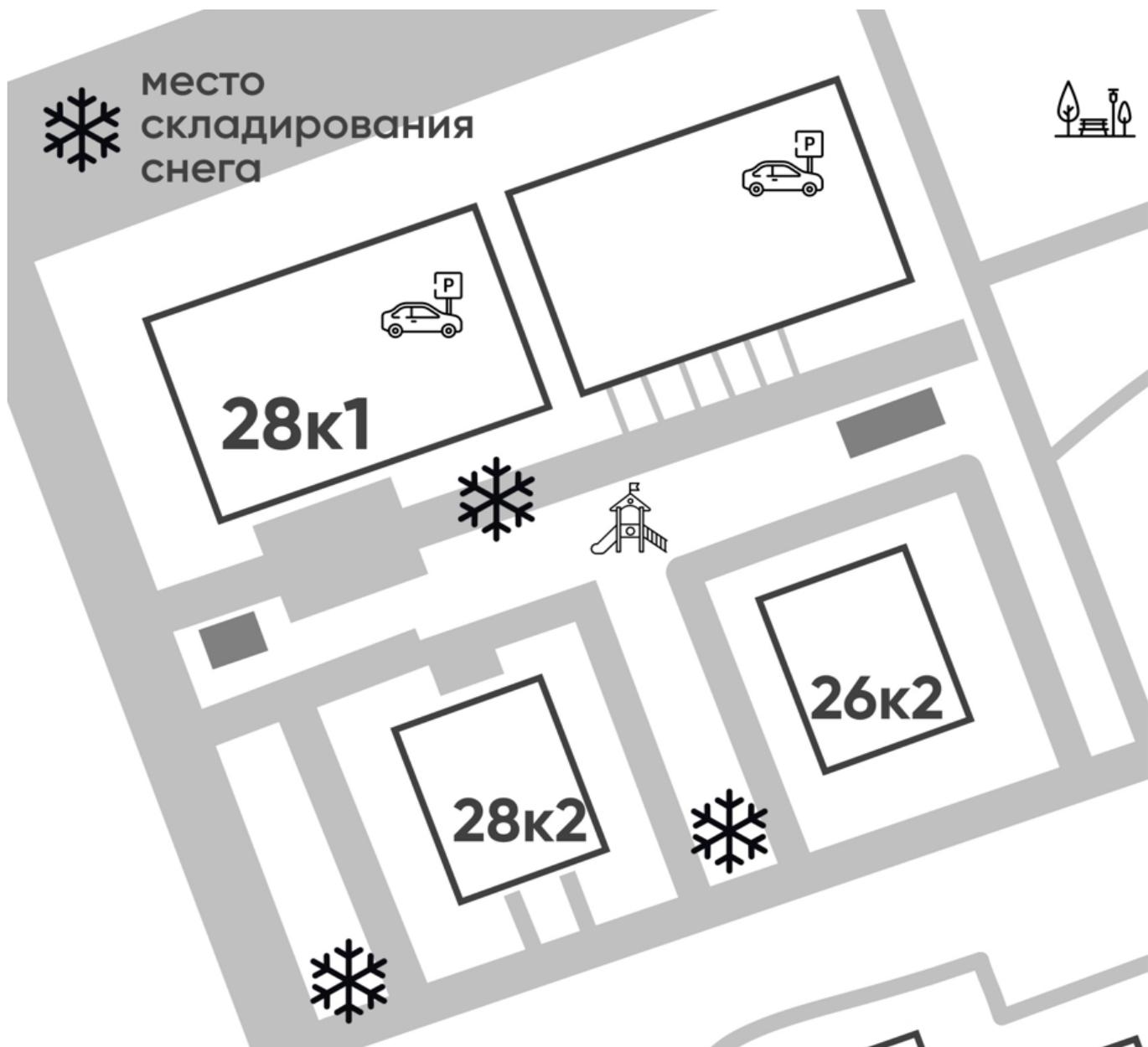
3. Расчет целевого взноса:

Наименование затрат	Стоимость работ согласно КП, руб, с НДС (20%)	Услуги заказчика (тех.надзор, согласование и обеспечение работ подрядчика, прием в эксплуатацию, финансирование опережающее сбор) 10%, руб.	Общая стоимость работ, руб., с НДС	Общая площадь жилых и нежилых помещений в домах, машино-мест в, паркинге, м2	Размер целевого взноса для всех домов и паркинга
Разработка проекта благоустройства элементов благоустройства и согласование его в КГА	210 900	21 090	231 990	34 852,48	6,66

Поручить управляющей организации ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» заключить соответствующий договор с подрядной организацией на разработку проекта благоустройства элементов благоустройства и согласование его с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга в установленном законом порядке.

Начало разработки проекта благоустройства элементов благоустройства производить не ранее сбора денежных средств в размере более 90% от определенной стоимости работ.

Схема расположения мест временного складирования снежных масс.



Условия предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома

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

Плата за размещение оборудования и конструкций, включая системы кондиционирования и вентиляции, на кровле, техническом этаже, подвале, местах общего пользования и т.д. определяется ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» и не может составлять менее 700 руб. в месяц за 1 кв. м арендуемой площади.

Плата с собственников жилых и нежилых помещений за размещение на фасаде многоквартирного дома, в пределах принадлежащего собственнику помещения, наружных блоков системы кондиционирования, клапанов приточной вентиляции, маркиз и других технических элементов благоустройства не взимается.

Плата за размещение рекламных конструкций и материалов в местах общего пользования определяется ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» и не может составлять менее 400 руб. за единицу в месяц. Стоимость размещения рекламных и информационных конструкций (вывесок) на лицевом фасаде здания составляет не менее 1 200 руб. в месяц за 1 кв. м площади конструкции, на дворовом фасаде здания – не менее 1000 руб. в месяц за 1 кв. м площади конструкции. Исключение составляет информация, размещенная в соответствии с требованиями действующего Закона о защите прав потребителей.

Стоимость аренды части земельного участка составляет не менее 1 000 руб. за 1 кв. м в месяц.

В дальнейшем управляющая организация вправе индексировать стоимость услуги 1 раз в год на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики за прошедший календарный год в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определённого и официально опубликованного в порядке, установленном действующим законодательством.

Установить вознаграждение управляющей организации за услуги по организации заключения и исполнения договоров об использовании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, включая, при необходимости, претензионную работу и расторжение договоров, в размере 10% от чистой прибыли, полученной по таким договорам. Оставшиеся 90% от чистой прибыли остаются на нужды содержания дома. Управляющая организация предоставляет отчет об использовании полученных средств в рамках раскрытия информации согласно действующего законодательства.