Размер платы за содержание помещения *(жилого, нежилого, м/места) многоквартирного дома, дополнительные услуги

Тарифы (размер обязательных платежей) на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Среднерогатская, дом 14, корп.1, стр. 1 (далее – МКД)

	Вид платежа	Текущий тариф руб./м2 в месяц (МКД)	Предлагаемый тариф руб./м2 в месяц (МКД, паркинг, нежилые помещения, кладовые)	Ед. изм.
Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом				
1.	<i>Содержание общего имущества МКД</i>			
1.1	Содержание общего имущества МКД	13,73	15,31	Руб/кв.м.
1.2	Охрана	11,45	12,77	Руб/кв.м.
1.3	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,39	0,43	Руб/кв.м.
1.4	Обслуживание СКУД	0,77	0,86	Руб/кв.м.
1.5	Уборка мест общего пользования	6,21	6,93	Руб/кв.м.
1.6	Санитарное содержание территории	5,36	5,98	Руб/кв.м.
1.7	Содержание и ремонт АППЗ	1,54	1,72	Руб/кв.м.
1.8	Содержание и ремонт ПЗУ	0,95	1,06	Руб/кв.м.
1.9	Содержание и ремонт лифтов	2,33	3,17	Руб/кв.м.
1.10	Обслуживание шлагбаумов	0,53	0,59	
2.	<i>Управление многоквартирным домом</i>	8,82	9,84	Руб/кв.м.
3.	<i>Текущий ремонт</i>	2,48	8,33	Руб/кв.м.
	ИТОГО	54,56	66,98	Руб/кв.м.

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

По истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание помещения (жилого, нежилого) и иных платежей, 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 многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Среднерогатская, дом 14, корпус 1, строение 1, либо в порядке, определённом решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Пояснительная записка к тарифам

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат, предлагает увеличить стоимость предоставления услуг на 413 740,24 рублей в месяц, что составляет 12,42 руб./м2 с площади жилых и нежилых помещений. Для квартиры площадью 50 кв.м. изменение составит 621,00 руб. в мес.

- Увеличение по статьям «Уборка мест общего пользования» и «Санитарное содержание территории» связано с ростом цен на рынке услуг клининговых компаний, а также компаний, оказывающих услуги механизированной уборки в зимний период. 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 0,72 руб./м2
Увеличить тариф «Санитарное содержание территории» предлагается на 0,62 руб./м2.

- Увеличение размеров платы по статье «Содержание и ремонт АППЗ», «Содержание и ремонт ПЗУ», «Обслуживание СКУД», «Обслуживание системы видеонаблюдения», «Обслуживание шлагбаумов» связано с изменением уровня цен на товары и услуги, увеличением стоимости услуг подрядных организаций. Предлагаемые размеры платы рассчитаны на основании фактических затрат на эти услуги, на основании коммерческих предложений подрядных организаций, обслуживающих системы.

Предлагается:

Увеличить тариф «Содержание и ремонт АППЗ» на 0,18 руб./м2
Увеличить тариф «Содержание и ремонт ПЗУ» на 0,11 руб./м2.
Увеличить тариф «Обслуживание СКУД» на 0,09 руб./м2.
Увеличить тариф «Обслуживание системы видеонаблюдения» на 0,04 руб./м2.
Увеличить тариф «Обслуживание шлагбаумов» на 0,06 руб./м2

- Увеличение по статье «Содержание и ремонт лифтов». В связи с окончанием гарантийного срока на лифты предоставляемого изготовителем оборудования и застройщика, старением оборудования и изменением доступности и стоимости запасных частей для оборудования импортного производства, управляющая организация вынужденно приняла решение о переходе с льготного (пониженного) тарифа для эксплуатации лифтов на минимальный тариф, установленный распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 №300-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга». Предложенный размер платы является минимальным для обеспечения надлежащей эксплуатации и ремонта лифтов и равен 3,17 руб./м2. Увеличение действующего тарифа составит 0,84 руб./м2.

- 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 20.12.2024 №300-р, равного 8,33руб./м2. Увеличение действующего тарифа составит 5,85 руб./м2.

- Повышение размера платы по статье «Управление многоквартирным домом» связано с индексацией заработной платы персонала, с необходимостью дополнительных затрат на ведение судебно-претензионной работы с должниками по оплате ЖКУ и кратным увеличением гос.пошлин, с ростом цен на услуги поставщиков.

Структура статьи «Управление многоквартирным домом»:

- 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.
- Увеличить размер платы по статье «Управление многоквартирным домом» предлагается на 1,02 руб./м2.

**Расчет размера платы за содержание помещения на календарный год многоквартирного дома,
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Среднерогатская, дом 14, корп.1, стр. 1**

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3		4
1.	Плата за содержание помещения			Источник поступления
1.1	<i>Содержание общего имущества</i>			
1.1.1	Содержание общего имущества МКД	6 120 244,14		Поступления от собственников помещений
1.1.2	Охрана	5 103 918,09		Поступления от собственников помещений
1.1.3	Обслуживание системы видеонаблюдения	173 845,24		Поступления от собственников помещений
1.1.4	Обслуживание СКУД	343 232,92		Поступления от собственников помещений
1.1.5	Уборка мест общего пользования	2 768 151,21		Поступления от собственников помещений
1.1.6	Санитарное содержание территории	2 389 257,72		Поступления от собственников помещений
1.1.7	Содержание и ремонт АППЗ	686 465,84		Поступления от собственников помещений
1.1.8	Содержание и ремонт ПЗУ	423 469,19		Поступления от собственников помещений
1.1.9	Содержание и ремонт лифтов	1 267 081,97		Поступления от собственников помещений
1.1.10	Обслуживание шлагбаумов	236 251,23		Поступления от собственников помещений
1.2	Управление многоквартирным домом	3 931 577,09		Поступления от собственников помещений
1.3	<i>Текущий ремонт общего имущества дома</i>	3 329 587,63		Поступления от собственников помещений
	Итого по разделу 1	26 773 082,27		
2.	Стоимость услуг и работ Управляющей организации			Порядок оплаты услуг и работ Управляющей организации
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)	656 201,28	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.2	Техническое обслуживание ИТП МКД	122 590,63	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	62 410,91	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.4	Поверка энергооборудования МКД	50 563,64	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.5	Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации	1 359 404,20	2 раза в год	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.6	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации, дренажной системы, вентиляции, электроснабжения	3 869 073,48	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.7	Обеспечение общественного порядка	5 103 918,09	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.2 (Охрана)
2.8	Техническое обслуживание системы видеорегистрации входных групп	173 845,24	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.9	Техническое обслуживание системы контроля доступа	343 232,92	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.4 (Обслуживание СКУД)
2.10	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	2 768 151,21	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.5 (Уборка мест общего пользования)
2.11	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	2 389 257,72	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.6 (Санитарное содержание территории)
2.12	Содержание и ремонт системы АППЗ	686 465,84	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.7 (Содержание и ремонт АППЗ)
2.13	Техническое обслуживание ПЗУ	423 469,19	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.8 (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.14	Содержание и ремонт лифтов	1 267 081,97	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.9 (Содержание и ремонт лифтов)
2.15	Обслуживание шлагбаумов	236 251,23	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.10 (Обслуживание шлагбаумов)
2.16	Управление многоквартирным домом	3 931 577,09	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2. (Управление многоквартирным домом)
2.17	Текущий ремонт общего имущества дома	3 329 587,63	Согласно плана ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Текущий ремонт общего имущества дома)
	Итого по разделу 2	26 773 082,27		