

**Тарифы (размер обязательных платежей)
на управление, техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества,
дополнительные услуги многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, п. Шушары, Образцовая ул., дом 5, корпус 1, строение 1 (далее – МКД)**

	Вид платежа	Действующий тариф руб./м² в месяц	Предлагаемый тариф руб./м² в месяц
<i>Раздел I: Услуги по содержанию и ремонту общего имущества, управлению МКД</i>			
1.1.	Содержание общего имущества МКД	16,57	18,84
1.2.	Текущий ремонт общего имущества МКД	3,83	8,47
1.3.	Санитарное содержание территории	10,65	10,65
1.4.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,62	0,62
1.5.	Содержание и ремонт АППЗ	0,08	0,49
1.6.	Содержание и ремонт лифтов	7,45	7,45
1.7.	Управление многоквартирным домом	8,31	14,02
1.8.	Обслуживание СКУД	0,48	0,48
1.9.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,60	0,60
1.10	Уборка мест общего пользования	9,50	9,50
<i>Итого по Разделу I «Услуги по содержанию и ремонту общего имущества, управлению МКД»:</i>		58,09	71,12
<i>Раздел II: Дополнительные услуги</i>			
2.1.	Охрана	11,98	11,98
<i>Итого по Разделу II «Дополнительные услуги»:</i>		11,98	11,98
<i>ИТОГО по разделам:</i>		70,07	83,10

В дальнейшем размер платы за содержание жилого помещения** Дома 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, а также при изменении законодательства о налогах и сборах в части увеличивающей ставки налогообложения на размер такой ставки.

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

** Термин «плата за содержание жилого помещения» определен п.1 ч.2 ст.154 ЖК РФ, включает в себя плату за услуги, работы по управлению Домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в 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).

Пояснительная записка к тарифам

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат, **предлагает увеличить стоимость предоставление услуг на 90 246,49 рублей в месяц**, что составляет 13,03 руб./м² площади жилых и нежилых помещений. Для квартиры площадью 50,0 кв.м. изменение составит 651,50 руб. в месяц.

1.1. Увеличение тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД» предлагается с учетом анализа фактических затрат, а также с учетом увеличения ставки налогообложения.

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);
- Техническое обслуживание ИТП МКД (систем отопления, холодного и горячего водоснабжения);
- Обслуживание узлов учета тепловой энергии МКД;
- Техническое обслуживание и периодический осмотр инженерных систем и коммуникаций;
- Работы по ремонту и обслуживанию средств объединенной диспетчерской связи;
- Обслуживание грязезащитных ковров;
- Проверка энергооборудования МКД;
- Периодическая дезинфекция;
- Подготовка домов к сезонной эксплуатации;
- Подготовка домов к отопительному сезону – подготовка и сдача документов в ГУП ТЭК;
- Обслуживание выпусков канализации;
- Оплата работы сотрудников на объекте (распределяемые) – электрик, сантехник, рабочий комплексного обслуживания, инженеры по направлениям.

Увеличение тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД» предлагается на 2,27 руб./м².

1.2. 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, устраниению повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Тариф по статье «Текущий ремонт общего имущества МКД» предлагается установить на уровне общегородского тарифа, утвержденного распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2025 № 305-р, равного 8,47 руб./м². Изменение связано с изменением стоимости на работы и материалы, необходимые для выполнения плановых и внеплановых работ в рамках осуществления надлежащего ремонта многоквартирного дома, а также с учетом увеличения ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Текущий ремонт общего имущества МКД» предлагается на 4,64 руб./м².

1.3. Увеличение по статье «Содержание и ремонт АППЗ» связано с изменением уровня цен на товары и услуги, увеличением стоимости услуг подрядных организаций, а также с учетом увеличения 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 «Содержание и ремонт АППЗ» предлагается на 0,41 руб./м².

1.4. Повышение размера платы по статье «Управление многоквартирным домом» связано с индексацией заработной платы персонала, с ростом цен на услуги поставщиков, а также с учетом увеличения ставки налогообложения.

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);
- работа по обновлению и раскрытию информации;
- другие управленческие расходы.

Увеличение тарифа по статье «Управление многоквартирным домом» предлагается на 5,71 руб./м².

**Расчет (смета) размера платы за содержание жилого помещения ** дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, п. Шушары, Образцовая ул., дом 5, корпус 1, строение 1**

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1.	Доходы			Источник поступления
1.1.	Содержание общего имущества МКД	1 565 604,00		Поступления от собственников помещений
1.2.	Обслуживание системы видеонаблюдения	49 860,00		Поступления от собственников помещений
1.3.	Обслуживание СКУД	39 888,00		Поступления от собственников помещений
1.4.	Уборка мест общего пользования	789 450,00		Поступления от собственников помещений
1.5.	Санитарное содержание территории	885 015,00		Поступления от собственников помещений
1.6.	Содержание и ремонт АППЗ	40 719,00		Поступления от собственников помещений
1.7.	Содержание и ремонт ПЗУ	51 522,00		Поступления от собственников помещений
1.8.	Содержание и ремонт лифтов	619 095,00		Поступления от собственников помещений
1.9.	Управление многоквартирным домом	1 165 062,00		Поступления от собственников помещений
1.10.	Текущий ремонт общего имущества МКД	703 857,00		Поступления от собственников помещений
1.11.	Охрана	995 538,00		Поступления от собственников помещений
	Итого по разделу 1	6 905 610,00		
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)	497 948,94	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.2.	Техническое обслуживание ИТП МКД	240 000,00	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.3.	Обслуживание узлов учета тепловой энергии МКД	67 500,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.4.	Проверка энергооборудования МКД	37 080,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.5.	Услуги по дератизации и дезинсекции	49 020,03	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.

				(Содержание общего имущества МКД)
2.6.	Обслуживание ковров	253 350,00	еженедельно	Поступления от собственников по ст. 1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.7.	Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации	109 383,31	2 раза в год	Поступления от собственников по ст. 1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.8.	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации, дренажной системы, вентиляции, электроснабжения	311 321,72	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.9.	Охрана	995 538,00	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 2.1. (Охрана)
2.10.	Обслуживание системы видеонаблюдения	49 860,00	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.9. (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.11.	Техническое обслуживание системы контроля доступа	39 888,00	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.8. (Обслуживание СКУД)
2.12.	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	789 450,00	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.10. (Уборка мест общего пользования)
2.13.	Содержание и ремонт лифтов	619 095,00	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.6. (Содержание и ремонт лифтов)
2.14.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	885 015,00	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.3. (Санитарное содержание территории)
2.15.	Управление многоквартирным домом	1 165 062,00	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.7. (Управление МКД)
2.16.	Содержание и ремонт системы АППЗ	40 719,00	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.5. (Содержание и ремонт АППЗ)
2.17.	Техническое обслуживание ПЗУ	51 522,00	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.4. (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.18.	Текущий ремонт общего имущества МКД	703 857,00	Согласно плану ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.2. (Текущий ремонт общего имущества МКД)
Итого по разделу 2		6 905 610,00		

Условия предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома и размер платы

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:

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:

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

2. 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.

3. 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 и других технических элементов благоустройства не взимается.

4. Плата за размещение рекламных и/или информационных 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 1200 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.

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

6. В дальнейшем управляющая организация вправе индексировать стоимость услуги за пользование общего имущества многоквартирного дома 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, определенного и официально опубликованного в порядке, установленном действующим законодательством, а также при изменении законодательства о налогах и сборах в части, увеличивающей ставки налогообложения на размер такой ставки.

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 20 % от чистой прибыли, полученной по таким договорам. Оставшиеся 80 % от чистой прибыли остаются на нужды содержания дома. 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 общего собрания собственников);
3. О возможной пролонгации договора, если обе стороны не изъявили желание о расторжении в письменной форме;
4. Право арендодателя расторжения договора 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. В договоре прописывается четкий 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).

В случае потребления коммунальных ресурсов в договоре на арендатора возлагается обязанность компенсации затрат в соответствии с объемом потребления.