

**Тарифы (размер обязательных платежей)
на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, дом 12, литера А (далее – МКД, ЖК)**

№ п/п	Вид платежа	Действующий тариф руб./м2 в месяц	Предлагаемый тариф руб./м2 в месяц
Раздел I: Услуги по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества и управлению МКД			
1.1.	Содержание общего имущества МКД	12,08	16,59
1.1.1.	Уход за вестибюльными коврами	0,00	2,23
1.2.	Уборка мест общего пользования	4,15	8,64
1.2.1.	Очистка мусорных камер	1,62	0,00 <i>(включается в п.1.2)</i>
1.3.	Текущий ремонт общего имущества МКД	8,64	9,10
1.4.	Санитарное содержание территории	3,56	7,68
1.4.1.	Уборка и вывоз снега	0,59	2,00
1.5.	Содержание и ремонт лифтов	3,60	3,60
1.6.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,53
1.7.	Содержание и ремонт АППЗ	0,41	2,16
1.8.	Управление многоквартирным домом	5,42	6,67* <i>(см. примечание 1)</i>
1.9.	Диспетчерская служба	2,90	5,62
Итого по разделу I: «Услуги по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества и управлению МКД»:		43,50	64,82
Раздел II: Дополнительные услуги			
2.1	Охрана	16,06	0,00 ** <i>(см. примечание 2)</i>
2.2	Паспортная служба	0,50	0,00** <i>(см. примечание 2)</i>
Итого по разделу II: «Дополнительные услуги»:			
ИТОГО:		60,06	64,82

В дальнейшем размер платы за услуги по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества и управлению МКД, дополнительные услуги в многоквартирном доме может быть изменен управляющей организацией по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера соответствующей платы на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, определенный и официально опубликованный 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 и нежилого помещения в Доме (в том числе паркинга), в том числе является дата изменения отдельных составляющих платы.

***Примечание 1:** В случае принятия общим собранием собственников положительного решения по вопросу об оказании услуги «Администрирование ЖК» (вопрос №3 повестки дня), размер платы за услугу «Управление многоквартирным домом» будет снижен до уровня соответствующего размера платы, установленного распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга №305-р от 19.12.2025г. «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга» и составит 5,28 руб./кв.м. площади жилого, нежилого помещения (в т.ч. паркинга) в Доме. В дальнейшем размер платы за услугу «Управление многоквартирным домом» может быть изменен управляющей организацией по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера соответствующей платы на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством, а также при изменении законодательства о налогах и сборах в части, увеличивающей ставки налогообложения на размер такой ставки.

****Примечание 2:** Утверждение дальнейшего оказания услуг «Охрана» и «Паспортная служба», соответствующих размеров платы и их изменения включены в повестку дня общего собрания собственников отдельными вопросами (вопросы № 4 и 5).

Пояснительная записка к тарифам

ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» включило в повестку дня общего собрания собственников помещений дома вопрос об индексации размера платы за содержание помещения и иных платежей по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера соответствующей платы на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством, а также при изменении законодательства о налогах и сборах в части, увеличивающей ставки налогообложения на размер такой ставки.

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

Принятие собственниками решения об индексации платы позволит управляющей организации обеспечить предоставление жилищных услуг надлежащего качества и не будет поставлено в зависимость от принятия общим собранием решений об изменении такой платы.

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат, **предлагает увеличить стоимость предоставления услуг на 1 027 148,56 рублей в месяц**, что составляет 21,32 руб./м² (В случае принятия решения об оказании дополнительных услуг!) с площади жилых и нежилых помещений в Доме (в том числе паркинга). Для квартиры площадью 50,0 кв.м. изменение составит **1 066,00 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 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;

• 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 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.

Предлагается изменение структуры размера платы в части тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД»: ранее тариф по статье «Уход за вестибюльными коврами», входящий в состав тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД» **предлагается вынести отдельным тарифом, с размером платы 2,23 руб./кв.м.**

Увеличение тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД» предлагается на 4,51 руб./м².

2. Увеличение тарифа 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, увеличением гос.пошлин, с ростом цен на услуги поставщиков, а также с увеличением 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;
- минимизация дебиторской задолженности, минимизация необоснованных штрафных санкций со стороны инспекций;
- 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), аудиторские услуги;
- оплата труда административного персонала (распределяемые) – управляющий, административный, расчетный, юридический отдел, отдел персонала и т.д, включая налоги и выплаты;
- работа по обновлению и раскрытию информации;
- другие управленческие расходы.

Увеличение тарифа по статье «Управление многоквартирным домом» предлагается на 1,25 руб./м2.

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 всех клининговых компаний, 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 с увеличением ставки налогообложения.

Предлагается изменение структуры размера платы в части тарифов по статьям «Уборка мест общего пользования» и «Очистка мусорных камер»: ранее отдельный тариф по статье «Очистка мусорных камер», предлагается включить в состав тарифа по статье «Уборка мест общего пользования».

Предлагается изменение структуры размера платы в части тарифа по статье «Санитарное содержание территории»: ранее тариф по статье «Уборка и вывоз снега», входящий в состав тарифа по статье «Санитарное содержание территории», предлагается вынести отдельным тарифом, с размером платы **2,00 руб./кв.м.**, рассчитанным на основании среднего объема вывозимых снежных масс с территории ЖК, с учетом увеличения стоимости услуг подрядной организации, оказывающей услуги механизированной уборки в зимний период, а также с увеличением ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Санитарное содержание территории» предлагается на 4,12 руб./м2.

Увеличение тарифа по статье «Уборка мест общего пользования» предлагается на 4,49 руб./м2

4. Увеличение тарифа по статье «Диспетчерская служба» 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 охранной компании, стоимостью расходных материалов, спец. формы персонала, а также с увеличением ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Диспетчерская служба» предлагается на 2,72 руб./м2.

5. Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт АППЗ» связано с изменением уровня цен на товары и услуги, с увеличением стоимости услуг подрядных организаций, а также с увеличением ставки налогообложения. Предлагаемый размер платы рассчитан на основании фактических затрат на эту услугу, на основании коммерческого предложения подрядной организации, обслуживающей систему.

Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт АППЗ» предлагается на 1,75 руб./м2.

6. 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.

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. 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 увеличением ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Текущий ремонт общего имущества МКД» предлагается на 0,46 руб./м2.

**Расчет (смета) размера платы за содержание помещения дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, дом 12, литера А**

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3	4	5
	Доходы			Источник поступления
1.1.	<i>Содержание общего имущества</i>			
1.1.1.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	9 591 216,52		Поступления от собственников помещений
1.1.2.	Уборка мест общего пользования	4 995 063,94		Поступления от собственников помещений
1.1.3.	Текущий ремонт общего имущества МКД	5 261 004,84		Поступления от собственников помещений
1.1.4.	Санитарное содержание территории	4 440 056,83		Поступления от собственников помещений
1.1.5.	Содержание и ремонт лифтов	2 081 276,64		Поступления от собственников помещений
1.1.6.	Содержание и ремонт ПЗУ	306 410,17		Поступления от собственников помещений
1.1.7.	Содержание и ремонт АППЗ	1 248 765,98		Поступления от собственников помещений
1.1.8.	Уход за вестибюльными коврами	1 289 235,25		Поступления от собственников помещений
1.1.9.	Диспетчерская служба	3 249 104,09		Поступления от собственников помещений
1.1.10.	Уборка и вывоз снега	1 156 264,80		Поступления от собственников помещений
1.2.	<i>Управление многоквартирным домом</i>			
1.2.1.	Управление многоквартирным домом	3 856 143,11		Поступления от собственников помещений
	Итого по разделу 1	37 474 542,17		
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)	421 434,72	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.2.	Техническое обслуживание ИТП МКД	898 885,76	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	791 158,86	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.4.	Поверка энергооборудования МКД	77 625,60	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.5.	Услуги по дератизации и дезинсекции	16 194,45	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.6.	Обслуживание и ремонт вентиляционного оборудования	682 698,24	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.7.	Озеленение и благоустройство территории	89 107,20	2 раза в год	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.8.	Организация работ и контроль работ, связанных с содержанием МКД, фундамента, подвала, стен, перекрытий, крыши, лестниц, фасадов, полов, оконных проемов, а также систем	4 631 332,94	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)

	электроснабжения, теплоснабжения, вентиляции, электрооборудования; технические осмотры общего имущества; подготовка дома к сезонной эксплуатации, услуги по заявочному ремонту с устранением мелких неисправностей			
2.9.	Материалы в целях содержания общего имущества МКД	972 310,40	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.10.	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации, дренажной системы, вентиляции, электроснабжения	1 010 468,34	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.11.	Диспетчерская служба	3 249 104,09	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.1.9 (Диспетчерская служба)
2.12.	Текущий ремонт общего имущества дома в соответствии с Планом работ по текущему ремонту на год	5 261 004,84	Согласно плана ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Текущий ремонт)
2.13.	Уборка и вывоз снега	1 156 264,80	Согласно регламентам	Поступления от собственников по ст. 1.1.10 (Уборка и вывоз снега)
2.14.	Уход за вестибюльными коврами	1 289 235,25	Раз в неделю в зимний период, раз в две недели в летний период	Поступления от собственников по ст. 1.1.8 (Уход за вестибюльными коврами)
2.15.	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	4 995 063,94	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.2 (Уборка мест общего пользования)
2.16.	Содержание и ремонт лифтов	2 081 276,64	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.5 (Содержание и ремонт лифтов)
2.17.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	4 440 056,83	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.4 (Санитарное содержание территории)
2.18.	Управление многоквартирным домом	3 856 143,11	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2.1 (Управление многоквартирным домом)
2.19.	Содержание и ремонт системы АППЗ	1 248 765,98	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.7 (Содержание и ремонт АППЗ)
2.20.	Техническое обслуживание ПЗУ	306 410,17	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.6 (Содержание и ремонт ПЗУ)
	Итого по разделу 2	37 474 542,17		