

**Тарифы (размер обязательных платежей)
на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества,
дополнительные услуги многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, п. Шушары, тер. Пулковское, Образцовая ул., дом 5, корпус 1, строение 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	14,86	21,74	Руб/кв.м. в месяц
1.2.	Охрана	10,74	11,76	Руб/кв.м. в месяц
1.3.	Уборка мест общего пользования	8,52	9,70	Руб/кв.м. в месяц
1.4.	Санитарное содержание территории	9,55	10,86	Руб/кв.м. в месяц
1.5.	Содержание и ремонт АППЗ	0,07	0,39	Руб/кв.м. в месяц
1.6.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,56	0,56	Руб/кв.м. в месяц
1.7.	Содержание и ремонт лифтов	6,68	6,68	Руб/кв.м. в месяц
1.8.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,54	0,54	Руб/кв.м. в месяц
1.9.	Обслуживание СКУД	0,43	0,55	Руб/кв.м. в месяц
2.	Управление многоквартирным домом	7,45	7,45	Руб/кв.м. в месяц
3.	Текущий ремонт	3,43	7,35	Руб/кв.м. в месяц
	ИТОГО	62,83	77,58	Руб/кв.м. в месяц

Определить что 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 Доме.

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

Пояснительная записка к тарифам

Управляющая организация предлагает рассмотреть предложенные тарифы, при учете анализа ежегодных фактических затрат и рыночной ситуации на 2025 год.

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 и не будет поставлено в зависимость от принятия общим собранием ежегодных решений об изменении такой платы.

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат, предлагает увеличить стоимость предоставления услуг на 101253,00 рубля в месяц, что составляет 14,75 руб./м² с площади жилых и нежилых помещений. Для квартиры площадью 50 кв.м. изменение составит 737,50 руб. в месяц.

1.1. Увеличение тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД».

Управляющая организация, с учетом анализа фактических затрат, предлагает увеличить тариф по статье «Содержание общего имущества МКД».

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;
- Поверка 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.

Увеличить тариф при этом предлагается на 6,88 руб./м²

1.2. Увеличение по статье «Охрана» связано с ежегодным 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.

Предлагается: увеличить тариф «Охрана» на 1,02 руб./м²

1.3. Увеличение по статьям «Уборка мест общего пользования» и «Санитарное содержание территории» связано с ежегодным ростом цен на рынке услуг клининговых компаний, и 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» на 1,18 руб./м².

увеличить тариф «Санитарное содержание территории» на 1,31 руб./м².

1.4. Увеличение по статье «Содержание и ремонт АППЗ» связано с изменением уровня цен на товары и услуги, увеличением стоимости технического обслуживания подрядными организациями. Предполагаемый размер платы рассчитан на основании фактических затрат на эту услугу.

Предлагается: увеличить тариф «Содержание и ремонт АППЗ» на 0,32 руб./м².

1.5. Увеличение размера платы по статье «Обслуживание СКУД» связано с изменением уровня цен на товары и услуги, увеличением стоимости услуг подрядных организаций. Предлагаемый размер платы рассчитан на основании фактических затрат на эту услугу, на основании коммерческих предложений подрядных организаций, обслуживающих системы.

Предлагается увеличить тариф «Обслуживание СКУД» на 0,12 руб./м².

1.6. 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 7,35руб./м². Увеличение действующего тарифа составит 3,92 руб./м².

**Расчет (смета) размера платы
на управление, техническое обслуживание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги
многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, п. Шушары, тер. Пулковское, Образцовая ул., дом 5, корпус 1, строение 1**

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3	3	4
1.	Доходы			Источник поступления
1.1	Содержание общего имущества			
1.1.1	Содержание общего имущества МКД	1 790 836,85		Поступления от собственников помещений
1.1.2	Охрана	968 732,35		Поступления от собственников помещений
1.1.3	Обслуживание системы видеонаблюдения	44 482,61		Поступления от собственников помещений
1.1.4	Обслуживание СКУД	45 306,36		Поступления от собственников помещений
1.1.5	Уборка мест общего пользования	799 039,44		Поступления от собственников помещений
1.1.6	Санитарное содержание территории	894 594,67		Поступления от собственников помещений
1.1.7	Содержание и ремонт АППЗ	32 126,33		Поступления от собственников помещений
1.1.8	Содержание и ремонт ПЗУ	46 130,11		Поступления от собственников помещений
1.1.9	Содержание и ремонт лифтов	550 266,34		Поступления от собственников помещений
1.1.10	Управление многоквартирным домом	613 695,24		Поступления от собственников помещений
1.1.11	Текущий ремонт общего имущества дома	605 457,72		Поступления от собственников помещений
	Итого по разделу 1	6 390 668,02		
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. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.2	Техническое обслуживание ИТП МКД	240 000,00	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.3	Обслуживание узлов учета тепловой энергии МКД	67 500,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.4	Проверка энергооборудования МКД	37 080,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.5	Услуги по дератизации и дезинсекции	49 020,03	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.6	Обслуживание ковров	253 350,00	еженедельно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.7	Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации	167 943,85	2 раза в год	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.8	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации, дренажной системы, вентиляции, электроснабжения	477 994,03	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.9	Обеспечение общественного порядка	968 732,35	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.2 (Охрана)
2.10	Техническое обслуживание системы видео регистрации входных групп	44 482,61	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.11	Техническое обслуживание системы контроля доступа	45 306,36	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.4 (Обслуживание СКУД)
2.12	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	799 039,44	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.5 (Уборка мест общего пользования)

2.13	Содержание и ремонт лифтов	550 266,34	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.10 (Содержание и ремонт лифтов)
2.14	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	894 594,67	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.6 (Санитарное содержание территории)
2.15	Управление многоквартирным домом	613 695,24	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2.1 (Управление многоквартирным домом)
2.16	Содержание и ремонт системы АППЗ	32 126,33	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.8 (Содержание и ремонт АППЗ)
2.17	Техническое обслуживание ПЗУ	46 130,11	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.9 (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.18	Текущий ремонт общего имущества дома	605 457,72	Согласно плана ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Текущий ремонт общего имущество дома)
	Итого по разделу 2	6 390 668,02		

Условия предоставления общего имущества собственников помещений, определение размера платы за использование общего имущества

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

Плата за размещение оборудования и конструкций, 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 с собственников жилых и нежилых помещений за размещение на фасаде многоквартирного дома, в пределах принадлежащего собственнику помещения элементов благоустройства не взимается.

Плата за размещение материалов в местах общего пользования определяется ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» и не может составлять менее 400 руб. за единицу 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.

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