

Тарифы (размер ежемесячной платы)

на управление, техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества, дополнительные услуги в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Каменки, дом 11, корп. 2, стр. 1 (далее – МКД)

№ п/п	Вид платежа	Действующий тариф, руб./кв.м в месяц	Предлагаемый тариф, руб./кв.м в месяц
1.	<i>Содержание и ремонт общего имущества МКД</i>		
1.1.	Содержание общего имущества МКД	25,76	28,16
1.2.	Текущий ремонт общего имущества МКД	2,54	2,78
1.3.	Охрана	11,52	12,59
1.4.	Обслуживание систем видеонаблюдения	0,91	0,99
1.5.	Содержание и ремонт АППЗ	0,81	0,89
1.6.	Обслуживание СКУД	1,53	1,67
1.7.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,81	0,89
1.8.	Уборка мест общего пользования	6,96	7,61
1.9.	Санитарное содержание территории	8,06	8,81
1.10.	Содержание и ремонт лифтов	2,07	2,26
2.	<i>Управление МКД</i>		
2.1.	Управление МКД	15,23	16,65
	ИТОГО	76,20	83,30

В дальнейшем размер ежемесячной платы за управление, техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества, дополнительные услуги в МКД может быть изменен управляющей организацией по истечении каждых 12 календарных месяцев с даты утверждения стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом на общем собрании Собственников помещений МКД стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом (и соответственно размер платы) на следующие 12 календарных месяцев определяется с учетом индекса потребительских цен на услуги по данным Росстата России за предыдущий календарный год.

Пояснительная записка к расчету тарифов Уважаемые собственники!

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат, предлагает увеличить стоимость предоставления услуг на 98 907,97 рублей в месяц, что составляет 7,10 руб./кв.м с площади жилых и нежилых помещений в МКД. Для квартиры площадью 50,0 кв.м. изменение составит 355,00 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 общего имущества МКД учитывает необходимость повышения безопасности работы инженерных систем МКД, 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 и расходы на проведение подготовки МКД 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 МКД к сезонной эксплуатации;
- подготовка МКД 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.

Увеличение тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД» составит 2,40 руб./кв.м.

2. Увеличение тарифа по статье «Управление МКД» связано с необходимостью дополнительных затрат на ведение судебно-претензионной работы с должниками по оплате ЖКУ, увеличением гос.пошлин, индексацией заработной платы обслуживающего персонала, с ростом цен на услуги поставщиков, а также с увеличением ставки налогообложения.

Структура статьи «Управление МКД»:

- 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 с государственными учреждениями по вопросам обслуживания МКД;
- 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 МКД в соответствии с законом о раскрытии информации;
- расходы на телекоммуникационные услуги (телефон, Интернет), аудиторские услуги;
- оплата труда административного персонала (распределяемые) – управляющий; административный, расчетный, юридический отделы, отдел персонала и т.д, включая налоги и выплаты;
- другие управленческие расходы.

Увеличение тарифа по статье «Управление МКД» составит 1,42 руб./кв.м.

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 клининговых компаний Санкт-Петербурга, 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 увеличением ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Санитарное содержание территории» составит 0,75 руб./кв.м.

Увеличение тарифа по статье «Уборка мест общего пользования» составит 0,65 руб./кв.м.

4. Увеличение тарифа по статье «Охрана» связано с ростом цен на рынке услуг охранных компаний Санкт-Петербурга. Тариф рассчитан на основании коммерческого предложения подрядной организации. Основной рост стоимости услуг вызван необходимостью увеличения заработных плат сотрудников охранный компании, увеличением МРОТ, увеличением стоимости расходных материалов, спец. формы персонала, а также увеличением ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Охрана» составит 1,07 руб./кв.м.

5. Увеличение тарифа по статьям «Обслуживание системы видеонаблюдения», «Содержание и ремонт АППЗ», «Обслуживание СКУД», «Содержание и ремонт ПЗУ» связано с изменением уровня цен на товары и услуги, с увеличением стоимости услуг подрядных организаций, а также увеличением 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 «Обслуживание системы видеонаблюдения» составит 0,08 руб./м².

Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт АППЗ» составит 0,08 руб./кв.м.

Увеличение тарифа по статье «Обслуживание СКУД» составит 0,14 руб./кв.м.

Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт ПЗУ» составит 0,08 руб./кв.м.

6. Увеличение тарифа по «Содержание и ремонт лифтов», связано с износом оборудования, изменением доступности и стоимости запасных частей для оборудования импортного производства, увеличением стоимости услуг подрядных организаций, а также увеличением ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт лифтов» составит 0,19 руб./кв.м.

7. 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.

Изменение связано с изменением стоимости на работы и материалы, необходимые для выполнения плановых и внеплановых работ в рамках осуществления надлежащего ремонта МКД, а также с увеличением ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Текущий ремонт общего имущества МКД» составит 0,24 руб./кв.м.

Расчет (Смета) размера платы

за управление, техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества, дополнительные услуги в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, наб. реки Каменки, дом 11, корпус 2, строение 1 (далее – МКД)

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3	4	5
1.	Доходы			Источник поступления
1.1	Содержание и ремонт общего имущества МКД			
1.1.1	Содержание общего имущества МКД	3 506 359,30		Поступления от собственников помещений
1.1.2	Охрана	1 567 651,40		Поступления от собственников помещений
1.1.3	Обслуживание системы видеонаблюдения	123 270,44		Поступления от собственников помещений
1.1.4	Содержание и ремонт АППЗ	110 818,88		Поступления от собственников помещений
1.1.5	Обслуживание СКУД	207 941,05		Поступления от собственников помещений
1.1.6	Содержание и ремонт ПЗУ	110 818,88		Поступления от собственников помещений
1.1.7	Уборка мест общего пользования	947 563,72		Поступления от собственников помещений
1.1.8	Санитарное содержание территории	281 405,26		Поступления от собственников помещений
1.1.9	Текущий ремонт общего имущества МКД	346 153,37		Поступления от собственников помещений
1.1.10	Содержание и ремонт лифтов	281 405,26		Поступления от собственников помещений
1.2	Управление МКД			
1.2.1	Управление МКД	2 073 184,74		Поступления от собственников помещений
	Итого по Разделу 1	9 556 572,30		
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)	197 736,65	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)

2.2	Техническое обслуживание ИТП узлов учета тепловой энергии в МКД	501 869,92	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.3	Озеленение и благоустройство территории	63 314,91	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.4	Поверка энергооборудования МКД	42 039,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.5	Услуги по дератизации и дезинсекции	34 623,79	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.6	Обслуживание ковров	245 430,00	еженедельно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.7	Заработная плата обслуживающего МКД персонала (электрик, сантехник, рабочий комплексного обслуживания ЖК) страховые взносы, ДМС, медицинский осмотр, проф. обучение	1 805 847,47	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.8	Материалы в целях содержания общего имущества МКД	492 215,63	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	123 281,93	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.10	Обеспечение общественного порядка	1 567 651,40	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.2 (Охрана)
2.11	Техническое обслуживание системы видеорегистрации входных групп	123 270,44	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.12	Техническое обслуживание системы контроля доступа	207 941,05	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.5 (Обслуживание СКУД)
2.13	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	947 563,72	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.7 (Уборка мест общего пользования)
2.14	Содержание и ремонт лифтов	281 405,26	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	281 405,26	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.8 (Санитарное содержание территории)
2.16	Управление многоквартирным домом	2 073 184,74	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2.1 (Управление многоквартирным домом)
2.17	Содержание и ремонт системы АППЗ	110 818,88	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.4 (Содержание и ремонт АППЗ)
2.18	Текущий ремонт общего имущества МКД	346 153,37	Согласно плану ТР и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.9 (Текущий ремонт общего имущества МКД)
2.19	Техническое обслуживание ПЗУ	110 818,88	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.6 (Содержание и ремонт ПЗУ)
	Итого по Разделу 2	9 556 572,30		