

### 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, Студенческая ул., дом 26, корпус 2, строение 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	26,25	24,71
1.2.	Текущий ремонт общего имущества МКД	0,00	8,47
1.3.	Охрана	13,68	14,95
1.4.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,61	0,67
1.5.	Содержание и ремонт АППЗ	0,87	0,95
1.6.	Обслуживание СКУД	0,76	0,83
1.7.	Обслуживание ворот	0,61	0,67
1.8.	Содержание и ремонт ПЗУ	1,00	1,09
1.9.	Уборка мест общего пользования	9,62	10,51
1.10.	Санитарное содержание территории	13,05	14,26
1.11.	Содержание и ремонт лифтов	2,80	3,06
2.	<i>Управление МКД</i>		
2.1.	Управление МКД	12,60	13,77
	<b>ИТОГО</b>	<b>81,85</b>	<b>93,94</b>

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 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.

### Пояснительная записка к расчету тарифов.

#### Уважаемые собственники!

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат, предлагает увеличить стоимость предоставления услуг на 114 443,94 рублей в месяц, что составляет 12,09 руб./кв.м с площади жилых и нежилых помещений в МКД. Для квартиры площадью 50,0 кв.м. изменение составит 604,50 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 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 1,21 руб./кв.м.**

**Увеличение тарифа по статье «Уборка мест общего пользования» составит 0,89 руб./кв.м.**

2. 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 охранной компании, увеличением МРОТ, стоимости расходных материалов, спец. формы персонала, а также увеличением ставки налогообложения.

**Увеличение тарифа по статье «Охрана» составит 1,27 руб./кв.м.**

3. Предлагается изменение структуры размера платы в части тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД»: тариф по статье «Текущий ремонт общего имущества МКД», ранее входящий в состав тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД», предлагается вынести отдельным тарифом, с размером платы 8,47 руб./кв.м. При этом тариф по статье «Содержание общего имущества МКД» предлагается уменьшить на 1,54 руб./кв.м.

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, равного 8,47 руб./кв.м.**

4. 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 1,17 руб./кв.м.**

6. Увеличение тарифа по статье «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. Управляющая организация предлагает утвердить тариф по статье «Содержание и ремонт лифтов», рассчитанный по формуле, установленной распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2025 №305-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 3,06 руб./м2.

**Предлагается увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт лифтов» на 0,26 руб./м2.**

7. Увеличение тарифа по статьям «Содержание и ремонт АППЗ», «Содержание и ремонт ПЗУ», «Обслуживание СКУД», «Обслуживание системы видеонаблюдения», «Обслуживание ворот» 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 «Содержание и ремонт АППЗ» составит 0,08 руб./кв.м.**

**Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт ПЗУ» составит 0,09 руб./кв.м.**

**Увеличение тарифа по статье «Обслуживание СКУД» составит 0,07 руб./кв.м.**

**Увеличение тарифа по статье «Обслуживание системы видеонаблюдения» составит 0,06 руб./кв.м.**

**Увеличение тарифа по статье «Обслуживание ворот» составит 0,06 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, Студенческая ул., дом 26, корпус 2, строение 1 (далее – МКД)**

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3	4	
<b>1.</b>	<b>Доходы</b>			<b>Источник поступления</b>
1.1	<i>Содержание и ремонт общего имущества МКД</i>			
1.1.1	Содержание общего имущества МКД	2 806 739,71		Поступления от собственников помещений
1.1.2	Текущий ремонт	962 083,58		Поступления от собственников помещений
1.1.3	Охрана	1 698 128,64		Поступления от собственников помещений
1.1.4	Обслуживание системы видеонаблюдения	76 103,42		Поступления от собственников помещений
1.1.5	Содержание и ремонт АППЗ	107 907,84		Поступления от собственников помещений
1.1.6	Обслуживание СКУД	94 277,38		Поступления от собственников помещений
1.1.7	Обслуживание ворот	76 103,42		Поступления от собственников помещений
1.1.8	Содержание и ремонт ПЗУ	123 810,05		Поступления от собственников помещений
1.1.9	Уборка мест общего пользования	1 193 801,47		Поступления от собственников помещений
1.1.10	Санитарное содержание территории	1 619 753,47		Поступления от собственников помещений
1.1.11	Содержание и ремонт лифтов	347 576,83		Поступления от собственников помещений
1.2	<i>Управление МКД</i>			
1.2.1	Управление МКД	1 564 095,74		Поступления от собственников помещений
	<b>Итого по Разделу 1</b>	<b>10 670 381,55</b>		
<b>2</b>	<b>Расходы</b>			<b>Способ покрытия расходов</b>
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)	306 451,47	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.2.	Техническое обслуживание ОДС (объединенных диспетчерских систем)	238 218,65	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.3.	Уход за зелеными насаждениями и благоустройство	178 000,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.4.	Уход за вестибюльными коврами (по факту выкладки ковров)	65 296,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.5.	Заработная плата обслуживающего МКД персонала (электрик, сантехник, рабочий комплексного обслуживания ЖК) страховые взносы, ДМС, медицинский осмотр, проф. обучение	1 310 354,42	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.6.	Проверка энергооборудования	34 608,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)

2.7.	Обслуживание и ремонт вентиляционного оборудования	77 210,30	еженедельно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.8.	ГСМ, спецодежда, амортизация, материалы, медосмотры, Санитарно-эпидемиологические мероприятия	175 760,00	2 раза в год	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.9.	Техническое обслуживание ИТП (индивидуальных тепловых пунктов) и насосов расходы на материалы и регламентные работы, аварийные выезды	420 840,87	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.10.	Обеспечение общественного порядка	1 698 128,64	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Охрана)
2.11.	Техническое обслуживание системы видео регистрации входных групп	76 103,42	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.4. (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.12.	Техническое обслуживание системы контроля доступа	94 277,38	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.6. (ОбслуживаниеСКУД)
2.13.	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	1 193 801,47	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.9. (Уборка мест общего пользования)
2.14.	Содержание и ремонт лифтов	347 576,83	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.11. (Содержание и ремонт лифтов)
2.15.	Обслуживание ворот	76 103,42	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.7. (Обслуживание ворот)
2.16.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	1 619 753,47	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.10. (Санитарное содержание территории)
2.17.	Управление МКД	1 564 095,74	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2.1. (Управление МКД)
2.18.	Содержание и ремонт системы АППЗ	107 907,84	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.5. (Содержание и ремонт АППЗ)
2.19.	Техническое обслуживание ПЗУ	123 810,05	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.8. (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.20.	Текущий ремонт общего имущества МКД в соответствии с Планом работ по текущему ремонту	962 083,58	Согласно плану ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.1.2. (Текущий ремонт общего имущество МКД)
	<b>Итого по разделу 2</b>	<b>10 670 381,55</b>		