

Предложение ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» о размере платы за управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в многоквартирном доме и паркинге, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Каменки, дом 7, корпус 3, строение 1

### Тарифы (размер ежемесячной платы)

на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в многоквартирном доме (далее - МКД), а также тарифы (размер ежемесячной платы) на уборку, охрану, техническое обслуживание паркинга в МКД (далее – паркинг), расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Каменки, дом 7, корп. 3, стр.1.

№ п/п	Вид платежа	Действующий тариф (по МКД), руб./кв.м в месяц	Предлагаемый тариф (по МКД), руб./кв.м в месяц	Действующий тариф (по паркингу), руб./кв.м в месяц	Предлагаемый тариф (по паркингу), руб./кв.м в месяц
1.	<i>Содержание и ремонт общего имущества; тех. обслуживание, уборка и охрана паркинга</i>				
1.1.	Содержание и ремонт общего имущества МКД	22,41	24,49	22,41	24,49
1.2.	Техническое обслуживание паркинга	-	-	27,40	29,95
1.3.	Охрана	14,31	15,64	-	-
1.4.	Охрана паркинга	-	-	44,86	49,03
1.5.	Обслуживание системы видеонаблюдения	1,09	1,19	1,09	1,19
1.6.	Содержание и ремонт АППЗ	0,89	0,97	0,89	0,97
1.7.	Обслуживание СКУД	0,38	0,42	0,38	0,42
1.8.	Содержание и ремонт ПЗУ	1,07	1,17	1,07	1,17
1.9	Уборка мест общего пользования	7,60	8,31	7,60	8,31
1.10.	Уборка паркинга	-	-	6,90	7,54
1.11.	Санитарное содержание территории	10,12	11,06	10,12	11,06
1.12.	Содержание и ремонт лифтов	3,13	3,42	3,13	3,42
2.	<i>Управление МКД</i>				
2.1.	Управление МКД	15,34	16,77	15,34	16,77
	<b>ИТОГО</b>	<b>76,34</b>	<b>83,44</b>	<b>141,19</b>	<b>154,32</b>

В дальнейшем размер ежемесячной платы за управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в МКД, а также за уборку, охрану и техническое обслуживание паркинга в МКД, может быть изменен управляющей организацией по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание жилого помещения\* и иных платежей\*\*, размер такой платы (платежей) подлежит индексации на официальный индекс 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 МКД.

\*Термин «плата за содержание жилого помещения» определен п.1 ч.2 ст.154 ЖК РФ, включает в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД. Собственники всех помещений (как жилых (квартир), нежилых (хозяйственных кладовых), так и машино-мест в паркинге) несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД в соответствии со ст. 39 ЖК РФ. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества, утв. ПП РФ №491 от 13.08.2006, устанавливается одинаковым для собственников всех помещений (как жилых (квартир), нежилых (хозяйственных кладовых), так и машино-мест в паркинге).

\*\* Под «иными платежами» определены в том числе размеры платы за работы и услуги по охране и уборке, предоставляемые собственникам машино-мест в паркинге.

### Пояснительная записка к расчету тарифов в МКД.

#### Уважаемые собственники МКД!

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат, предлагает увеличить стоимость предоставления услуг на 90 536,36 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 и ремонт 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 и ремонт 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 ТЭЖ;
- 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;
- текущий ремонт общего имущества МКД;
- содержание общего имущества, коммуникаций и инженерных систем МКД на протяжении всего календарного года.

**Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт общего имущества МКД» составит 2,08 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» предлагается на 1,43 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» предлагается на 0,94 руб./кв.м.**

**Увеличение тарифа по статье «Уборка мест общего пользования» предлагается на 0,71 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 охранной компании, увеличением МРОТ, увеличением стоимости расходных материалов, спец. формы персонала, а также увеличением ставки налогообложения.

**Увеличение тарифа по статье «Охрана» предлагается на 1,33 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» предлагается на 0,10 руб./кв.м.**

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

**Увеличение тарифа по статье «Обслуживание СКУД» предлагается на 0,04 руб./кв.м.**

**Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт ПЗУ» предлагается на 0,10 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» предлагается на 0,29 руб./кв.м.**

**Расчет (Смета) размера платы за управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Каменки, дом 7, корп.3, стр. 1**

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3	4	5
<b>1.</b>	<b>Доходы</b>			<b>Источник поступления</b>
1.1	<i>Содержание и ремонт общего имущества МКД</i>			
1.1.1	Содержание и ремонт общего имущества МКД	3 747 440,21		Поступления от собственников помещений
1.1.2	Охрана	2 393 220,29		Поступления от собственников помещений
1.1.3	Обслуживание системы видеонаблюдения	182 092,85		Поступления от собственников помещений
1.1.4	Содержание и ремонт АППЗ	148 428,62		Поступления от собственников помещений
1.1.5	Обслуживание СКУД	64 268,06		Поступления от собственников помещений
1.1.6	Содержание и ремонт ПЗУ	179 032,46		Поступления от собственников помещений
1.1.7	Уборка мест общего пользования	1 271 589,55		Поступления от собственников помещений
1.1.8	Санитарное содержание территории	1 692 392,35		Поступления от собственников помещений
1.1.9	Содержание и ремонт лифтов	523 325,66		Поступления от собственников помещений
1.2	<i>Управление МКД</i>			
1.2.1	Управление МКД	2 566 131,98		Поступления от собственников помещений
	<b>Итого по Разделу 1</b>	<b>12 767 922,03</b>		
<b>2.</b>	<b>Расходы</b>			<b>Способ покрытия расходов</b>
2.1	Аварийное обслуживание МКД: круглосут. работа аварийно-диспетч. службы (выполнение аварийно-технических работ на внутр. инженерных сетях холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения)	360 571,10	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)

2.2	Техническое обслуживание ИТП, узлов учета тепловой энергии в МКД	54 220,85	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.3	Озеленение и благоустройство территории	103 771,36	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.4	Поверка энергооборудования МКД	40 788,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.5	Услуги по дератизации и дезинсекции	51 648,21	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.6	Обслуживание ковров	178 992,00	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	2 491 925,44	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.8	Материалы в целях содержания общего имущества МКД	360 011,52	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	105 511,74	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.10	Обеспечение общественного порядка	2 393 220,29	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.2 (Охрана)
2.11	Техническое обслуживание системы видеорегистрации входных групп	182 092,84	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.12	Техническое обслуживание системы контроля доступа	64 268,06	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.5 (Обслуживание СКУД)
2.13	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	1 271 589,55	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.7 (Уборка мест общего пользования)
2.14	Содержание и ремонт лифтов	523 325,66	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.9 (Содержание и ремонт лифтов)
2.15	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	1 692 392,35	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.8 (Санитарное содержание территории)
2.16	Управление МКД	2 566 131,98	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2.1 (Управление МКД)
2.17	Содержание и ремонт системы АППЗ	148 428,62	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.4 (Содержание и ремонт АППЗ)
2.18	Техническое обслуживание ПЗУ	179 032,46	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.6 (Содержание и ремонт ПЗУ)
	<b>Итого по Разделу 2</b>	<b>12 767 922,03</b>		

## Пояснительная записка к расчету тарифов в паркинге МКД.

### Уважаемые собственники паркинга!

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат по обслуживанию паркинга в МКД, предлагает увеличить стоимость предоставления услуг по техническому обслуживанию, охране и уборке паркинга на 24239,42 рублей в месяц, что составляет 7,36 руб./кв.м с площади каждого машино-места в паркинге.

**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 «Уборка паркинга» предлагается на основании коммерческого предложения от подрядной организации, и связано с ростом цен на рынке услуг клининговых компаний Санкт-Петербурга. Основной рост стоимости услуг вызван необходимостью увеличения заработных плат сотрудников клининга, стоимостью расходных материалов, спец.формы персонала, а также увеличением ставки налогообложения.

**Увеличение тарифа по статье «Уборка паркинга» предлагается на 0,64 руб./кв.м.**

2. Увеличение тарифа по статье «Техническое обслуживание паркинга» предлагается на основании коммерческих предложений от подрядных организаций. Основной рост стоимости услуг вызван необходимостью увеличения заработных плат сотрудников, изменением стоимости на работы и материалы, необходимые для выполнения плановых и внеплановых работ в рамках осуществления надлежащего обслуживания паркинга, а также с увеличением ставки налогообложения.

Структура статьи «Техническое обслуживание паркинга»:

- аварийное обслуживание паркинга: круглосуточная работа аварийно-диспетчерской службы (выполнение аварийно-технических работ на внутренних инженерных сетях);
- техническое обслуживание ИТП паркинга, систем вентиляции, отопления, водоснабжения, дренажной канализации, электроснабжения;
- обслуживание узлов учета тепловой энергии паркинга (УУТЭ), снятие показаний приборов учета;
- формирование отчетов о теплопотреблении приточных установок паркинга;
- услуги по круглосуточной диспетчеризации ДС-24 (прием, обработка и занесение информации в базу данных программы «Диспетчер24»);
- работы по ремонту и обслуживанию средств объединенной диспетчерской связи;
- поверка энергооборудования паркинга;
- техническое обслуживание системы видео регистрации входных групп;
- содержание и ремонт автоматической системы пожаротушения паркинга (АСПТ);
- обслуживание ворот паркинга.

**Увеличение тарифа по статье «Техническое обслуживание паркинга» предлагается на 2,55 руб./кв.м.**

3. Увеличение по статье «Охрана паркинга» 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, увеличением стоимости расходных материалов, спец. формы персонала, а также увеличением ставки налогообложения.

**Увеличение тарифа по статье «Охрана паркинга» предлагается на 4,17 руб./кв.м.**

### Расчет (Смета) размера платы

за техническое обслуживание, охрану и уборку паркинга в МКД, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Каменки, дом 7, корпус 3, строение 1

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3	4	5
1.	Доходы			Источник поступления
1.1	Охрана паркинга	1 937 704,82		Поступления от собственников помещений
1.2	Техническое обслуживание паркинга	1 183 647,96		Поступления от собственников помещений
1.3	Уборка паркинга	297 986,83		Поступления от собственников помещений
	<b>Итого по Разделу 1</b>	<b>3 419 339,61</b>		

<b>2.</b>	<b>Расходы</b>			<b>Способ покрытия расходов</b>
2.1	Техническое обслуживание ИТП узлов учета тепловой энергии	316 580,44	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.2 (Техническое обслуживание паркинга)
2.2	Поверка энергооборудования	57 669,74	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.2 (Техническое обслуживание паркинга)
2.3	Техническое обслуживание систем газоанализа	196 389,87	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.2 (Техническое обслуживание паркинга)
2.4	Техническое обслуживание систем вентиляции, электроснабжения	226 283,40	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.2 (Техническое обслуживание паркинга)
2.5	Техническое обслуживание системы видеорегистрации входных групп	150 830,77	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.2 (Техническое обслуживание паркинга)
2.6	Техническое обслуживание системы контроля доступа	235 893,74	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.2 (Техническое обслуживание паркинга)
2.7	Уборка паркинга	297 986,83	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Уборка паркинга)
2.8	Обеспечение общественного порядка	1 937 704,82	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1 (Охрана)
	<b>Итого по Разделу 2</b>	<b>3 419 339,61</b>		