

Тарифы (размер обязательных платежей) на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Железнодорожный, д. 8, лит. В. (далее – МКД)

	Вид платежа	Текущий тариф руб./м2 в месяц (МКД)	Предлагаемый тариф руб./м2 в месяц (МКД)	Ед. изм.
Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом				
1.	Содержание общего имущества МКД			
1.1	Содержание общего имущества МКД	11,00	19,59	м2
1.2	Охрана	11,54	17,75	м2
1.3	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,56	0,57	м2
1.4	Содержание и ремонт АППЗ	0,47	0,48	м2
1.5	Обслуживание СКУД	0,44	0,82	м2
1.6	Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,53	м2
1.7	Содержание газовой котельной	5,30	6,00	м2
1.8	Уборка мест общего пользования	3,46	8,49	м2
1.9	Санитарное содержание территории	4,91	8,84	м2
1.10	Содержание и ремонт лифтов	3,10	3,30	м2
1.11	Тревожная кнопка	0,85	0,85	м2
3.	Текущий ремонт	6,21	7,35	м2
4.	Управление многоквартирным домом	3,25	9,67	м2
	ИТОГО:	51,62	84,24	м2
4.	Услуги РКЦ	15	15	Руб/квартиры

Пояснительная записка к расчету тарифов

Управляющая организация ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» предлагает рассмотреть предложенные тарифы, с учетом частичного отсутствия пересмотра ряда тарифов с 2016 года, а также с учетом ежегодных фактических затрат организации. Предлагается увеличить стоимость предоставляемых услуг на 440 295,91 рублей в месяц, что составляет 31,77/м2 с площади жилых и нежилых помещений. Для квартиры площадью 50 кв.м. изменение составит 1588,5 руб. в мес.

1.1. Предлагается 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 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 ковров
- Проверка 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 8,59 руб./м2.

1.2. Повышение тарифа по статье «Охрана» связано с ростом цен на услуги ОП «Ратник» и в целом увеличения стоимости услуг среди охранных предприятий города. Охранное предприятие направило КП с повышением стоимости предоставляемых услуг в связи с увеличением расходов, в том числе на заработную плату персонала. Сохранить качество услуг и возможность предоставления дополнительной услуги «Охрана» в целом, предложено путем увеличения стоимости по договору.

Увеличить тариф при этом предлагается на 6,21 руб./кв.м.

1.3. Повышение тарифа по статье «Обслуживание систем видеонаблюдения» связано с обеспечением бесперебойной эксплуатации оборудования. Повышение вызвано изменением стоимости услуг подрядных организаций, а также с изменением рынка товаров и услуг.

Увеличить тариф при этом предлагается на 0,01 руб./м2.

1.4.; 1.5.; 1.6.; 1.10. Системы АППЗ, ПЗУ, СКУД, Лифтовое оборудование – являются оборудованием жизнеобеспечения Многоквартирного дома. В связи с изменением рынка товаров и услуг предлагается увеличить тариф «Содержание и ремонт лифтов» на 0,20 руб/м2, «Содержание и ремонт АППЗ» на 0,01 руб/м2, «Обслуживание СКУД» на 0,38 руб/м2.

1.7. Повышение тарифов по статье «Содержание газовой котельной» связано с обеспечением надежной эксплуатации оборудования, а также обеспечением бесперебойного снабжения теплом в существующих условиях санкционного давления и отсутствия и/или длительного срока поставки запчастей и расходных материалов для импортного оборудования котельной. Согласно договору эксплуатации с лицензированной компанией, в ее обязанности входит:

- обслуживание и повышение безопасности по эксплуатации сети газопотребления;
- внеплановые работы по аварийным вызовам, газоопасные работы с оформлением Акта или наряда-допуска, а также внеплановый ремонт оборудования сети газопотребления;
- госповерки приборов в составе узла учёта газа;
- выполнение режимно-наладочных испытаний котлов в сроки, предусмотренные действующими правилами.
- работы по диспетчерскому сопровождению котельной: круглосуточный прием аварийных сигналов (в случае их возникновения) с помощью системы GSM-диспетчеризации, установленной в котельной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Железнодорожный д.8 лит Б, и передача аварийной бригаде лицензированной организации информации о поступлении аварийных сигналов.

Увеличить тариф при этом предлагается на 0,70 руб./м2.

1.8. 1.9. Увеличение тарифа по статье «Санитарное содержание территории» и «Уборка мест общего пользования» предлагается на основании Коммерческого предложения от подрядной организации. Вызвано значительным подорожанием услуг по вывозу снега, расходных материалов, механизированной уборки, инвентаря, горюче-смазочных материалов, а также увеличением заработной платы персонала.

Увеличить тариф «Санитарное содержание территории» предлагается на 3,93 руб./кв.м.

Увеличить тариф «Уборка мест общего пользования» предлагается на 5,03 руб./кв.м.

2. Тариф по статье «Текущий ремонт» предложено установить на уровне общегородского тарифа 2024 года, утвержденного распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2023 № 250-р и информационного письма Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 01-13-434/24-0-0 от 25.06.2024 (включает в себя услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

Увеличить тариф при этом предлагается на 1,14 руб./м2.

3. Повышение тарифов по статье «Управление многоквартирным домом» связано с индексацией заработной платы обслуживающего персонала, увеличением стоимости сопутствующих расходов, входящих в структуру платы за управление многоквартирным домом.

Структура статьи «Управление многоквартирным домом»:

- бухгалтерское и операционное сопровождение;
- ведение счетов и налоговая отчетность;
- расчет суммы оплаты коммунальных и жилищных услуг и перечисление организациям поставщикам услуг;

- подготовка сведений о задолженностях, ведение документооборота;
- печать квитанции и услуг 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 домов с государственными учреждениями
- канцелярские расходы, материалы;
- содержание оргтехники и компьютеров, программное обеспечение;
- копировальные работы, поддержание сайта, личного кабинета, мобильного приложения, группы в контакте;
- 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 отделы, включая налоги и выплаты.
- Работа по обновлению и раскрытию информации
- другие управленческие расходы.

Увеличить тариф при этом предлагается на 6,42 руб./м2.

**Расчет размера платы за содержание жилого помещения на календарный год
многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург,
Железнодорожный переулок, дом 8, литера В**

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3	4	5
1.	Плата за содержание помещения			Источник поступления
1.1.	Содержание общего имущества			
1.1.1.	Содержание общего имущества МКД	2 647 964,63		Поступления от собственников помещений
1.1.2.	Охрана	2 400 604,99		Поступления от собственников помещений
1.1.3.	Обслуживание системы видеонаблюдения	77 046,44		Поступления от собственников помещений
1.1.4.	Обслуживание СКУД	110 838,74		Поступления от собственников помещений
1.1.5.	Уборка мест общего пользования	1 147 586,51		Поступления от собственников помещений
1.1.6.	Санитарное содержание территории	1 194 895,73		Поступления от собственников помещений
1.1.7.	Содержание и ремонт АППЗ	64 881,22		Поступления от собственников помещений
1.1.8.	Содержание и ремонт ПЗУ	71 639,68		Поступления от собственников помещений
1.1.9.	Содержание газовой котельной	811 015,20		Поступления от собственников помещений
1.1.10.	Содержание и ремонт лифтов	446 058,36		Поступления от собственников помещений
1.2.	Управление многоквартирным домом	1 307 086,16		Поступления от собственников помещений
1.3.	Текущий ремонт общего имущества дома	993 493,62		Поступления от собственников помещений
	Итого по разделу 1	11 273 111,28		
2.	Стоимость услуг и работ Управляющей организации		Периодичность оказания услуги	Порядок оплаты услуг и работ Управляющей организации
2.1.1.	Аварийное обслуживание МКД: круглосуточная работа аварийно-диспетчерской службы (выполнение аварийно-технических работ на внутренних инженерных сетях холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения)	192 470,46	Круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.1.2.	Обслуживание узлов учета тепловой энергии МКД	210 000,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.1.3.	Поверка энергооборудования МКД	17 310,06	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.1.4.	Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации	558 660,71	2 раза в год	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)

2.1.5.	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации, дренажной системы, вентиляции, электроснабжения	1 590 034,32	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.1.6.	Охрана	2 400 604,99	Круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.2 (Охрана)
2.1.7.	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	77 046,44	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (обслуживание системы видеонаблюдения)
2.1.8.	Техническое обслуживание системы контроля доступа	110 838,74	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.4 (обслуживание СКУД)
2.1.9.	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	1 147 586,51	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.5 (Уборка мест общего пользования)
2.1.10.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	1 195 001,81	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.6 (Санитарное содержание территории)
2.1.11.	Услуги по дератизации и дезинсекции	26 205,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.1.12.	Обслуживание ковров	53 178,00	Еженедельно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.1.13.	Содержание и ремонт лифтов	446 058,36	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.10 (Содержание и ремонт лифтов)
2.1.14.	Содержание и ремонт системы АППЗ	64 881,22	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.7 (Содержание и ремонт АППЗ)
2.1.15.	Техническое обслуживание ПЗУ	71 639,68	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.8 (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.1.16.	Содержание газовой котельной	811 015,20	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.9 (Содержание газовой котельной)
2.2.	Управление многоквартирным домом	1 307 086,16	Ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2. (Управление многоквартирным домом)
2.3.	Текущий ремонт общего имущества дома	993 493,62	Согласно плану ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Текущий ремонт общего имущества дома)
Итого по разделу 2		11 273 111,28		

Условия размещения системы кондиционирования и вентиляции

В соответствии с ч.ч. 1, 2, 4 ст. 36 ЖК РФ и п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в индивидуальное пользование собственникам и иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы других собственников дома (в т. ч. помещения, фасады, подвал, технический этаж) для установки и эксплуатации системы кондиционирования и вентиляции.

За размещение наружных блоков системы кондиционирования и клапанов приточной вентиляции на фасаде многоквартирного дома плата с собственников жилых и нежилых помещений не взимается. В случае размещения системы кондиционирования и вентиляции на кровле, в подвале, на техническом этаже ежемесячная плата составляет 700 руб. с 1 кв.м. 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.

Предоставить ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» право распределять полученные от использования имущества денежные средства в следующем объеме: в размере 90% от чистой прибыли, использовать на работы по дополнительному текущему ремонту и благоустройству многоквартирного дома по согласованию с советом дома, оставшиеся 10% остаются в распоряжении управляющей организации. Управляющая организация предоставляет отчет об использовании полученных средств в рамках раскрытия информации согласно действующего законодательства.

Порядок предоставления в индивидуальное временное пользование общего имущества для размещения систем кондиционирования и вентиляции в подвале, подземном гараже, на техническом этаже:

- заинтересованное лицо заключает договор аренды части общего имущества (при наличии технической возможности);
- ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» осуществляет контроль за соблюдением технических условий при установке, монтаже и эксплуатации;
- собственник обязуется согласовать размещение систем кондиционирования в соответствии с действующим законодательством.

Условия предоставления в пользование общего имущества в многоквартирном доме

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 элементов благоустройства не взимается.

Плата за размещение рекламных конструкций и материалов в местах общего пользования определяется ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» и не может составлять менее 400 руб. за единицу в месяц. Стоимость размещения рекламных и информационных конструкций (вывесок) на лицевом фасаде здания составляет не менее 1 200 руб. в месяц за 1 кв. м площади конструкции, на дворовом фасаде здания – не менее 1000 руб. в месяц за 1 кв. м площади конструкции. Исключение составляет информация, размещенная в соответствии с требованиями действующего Закона о защите прав потребителей.

Стоимость аренды части земельного участка составляет не менее 1 000 руб. за 1 кв. м 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.