

**Тарифы (размер ежемесячной платы)
на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества,
дополнительные услуги многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Кузнецова, дом 11, корп. 1, лит. А (далее – МКД, Дом)**

№ п/п	Вид платежа	Действующий тариф руб./м2 в месяц	Предлагаемый тариф руб./м2 в месяц
Раздел I: Содержание, техническое обслуживание, текущий ремонт общего имущества и управление МКД			
1.1.	Содержание общего имущества МКД	11,90	13,81
1.2.	Оператор охранных и инженерных систем дома	7,59	7,75
1.3.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,37	0,37
1.4.	Обслуживание шлагбаумов	0,27	0,35
1.5.	Уборка мест общего пользования	2,15	5,99
1.6.	Санитарное содержание территории	2,40	6,63
1.7.	Содержание и ремонт АППЗ	0,44	0,44
1.8.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,53
1.9.	Содержание и ремонт лифтов	3,10	5,17
1.10.	Управление МКД	4,20	5,72
1.11.	Текущий ремонт общего имущества МКД	6,21	9,10
ИТОГО по Разделу I:		39,16	55,86
Раздел II: Дополнительные услуги			
2.1.	Охранник-патрульный	0,00	8,28
2.2.	Администрирование ЖК	0,00	5,18
2.3.	Вывоз и уборка снега	0,00	1,13
2.4.	Уход за грязезащитными вестибюльными коврами	0,00	0,30
ИТОГО по Разделу II:		0,00	14,89
ИТОГО:		39,16	70,75

В дальнейшем размер платы по статьям «Содержание общего имущества МКД», «Оператор охранных и инженерных систем дома», «Содержание и ремонт АППЗ», «Содержание и ремонт ПЗУ», «Обслуживание системы видеонаблюдения», «Обслуживание шлагбаумов», «Охранник-патрульный» (при утверждении), «Администрирование ЖК» (при утверждении), «Вывоз и уборка снега» (при утверждении), «Уход за грязезащитными вестибюльными коврами» (при утверждении) 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.

А также в дальнейшем управляющая организация может изменять размер платы по статьям «Уборка мест общего пользования», «Санитарное содержание территории», «Содержание и ремонт лифтов», «Управление МКД», «Текущий ремонт общего имущества МКД» в Доме в следующем порядке:

- При превышении размеров платы по вышеуказанным статьям, установленных Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения» (далее – Комитет), над действующими размерами платы в Доме, размер платы по каждой из указанных услуг в Доме устанавливается равным размеру платы, установленному Комитетом, с даты, указанной в Распоряжении Комитета, и в дальнейшем изменяется согласно Распоряжению Комитета (до очередного изменения размера платы на общем собрании собственников помещений Дома). Объем предоставляемых услуг при этом определяется минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290.

При принятии положительного решения на общем собрании собственников помещений в Доме по вопросу утверждения данного порядка по изменению размеров платы, решение собственников помещений в Доме по изменению размера платы по каждой из статей не требуется.

Датой установления размера ежемесячной платы за управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги многоквартирного дома, в том числе является дата изменения отдельных составляющих платы.

Пояснительная записка к расчету тарифов.

Уважаемые собственники!

Действующие тарифы были утверждены Протоколами общих собраний собственников помещений МКД от 31.01.2015 года и 09.08.2017 года и до настоящего времени не изменялись.

ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» включило в повестку дня общего собрания собственников помещений Дома вопрос об индексации размера платы за содержание помещения и иных платежей 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.

Индексация размера платы обусловлена значительным ростом потребительских цен, тарифов на топливо (ГСМ), услуги связи, энергоносителей, увеличением уровня инфляции и ставки НДС, а также другими факторами, влияющими на стоимость услуг по содержанию помещения, и соответствует фактическим затратам управляющей организации на содержание общего имущества в МКД.

Принятие собственниками помещений решения об индексации размера платы позволит управляющей организации обеспечить предоставление жилищных услуг надлежащего качества.

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат, предлагает увеличить стоимость предоставления услуг на 187 047,00 рублей в месяц, что составляет 16,70 руб./м² площади жилых и нежилых помещений в Доме. Для **квартиры площадью 50,0 кв.м. изменение составит 835,00 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 Дома, 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 Дома 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 дома к сезонной эксплуатации;
- Подготовка дома 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;
- Содержание общего имущества, коммуникаций и инженерных систем МКД на протяжении всего календарного года.

Предлагается увеличение тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД» на 1,91 руб./м².

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, ведение судебно-претензионной работы с должниками по оплате ЖКУ;
- минимизация необоснованных штрафных санкций со стороны инспекций;

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

Тариф по статье «Управление МКД» предлагается установить на уровне общегородского тарифа, утвержденного распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2025 № 305-р, равного 5,72 руб./м2.

Предлагается увеличение тарифа по статье «Управление МКД» на 1,52 руб./м2.

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, увеличением стоимости расходных материалов, спец. формы персонала, заработной платы сотрудников, а также увеличением ставки налогообложения.

Предлагается увеличение тарифа по статье «Санитарное содержание территории» на 4,23 руб./м2.

Предлагается увеличение тарифа по статье «Уборка мест общего пользования» на 3,84 руб./м2.

4. 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.

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 9,10 руб./м2. Изменение связано с изменением стоимости на работы и материалы, необходимые для выполнения плановых и внеплановых работ в рамках осуществления надлежащего ремонта многоквартирного дома, а также с увеличением ставки налогообложения.

Предлагается увеличение тарифа по статье «Текущий ремонт общего имущества МКД» на 2,89 руб./м2.

5. 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 5,17 руб./м2.

Предлагается увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт лифтов» на 2,07 руб./м2.

6. В связи с ростом цен на рынке услуг охранных компаний Санкт-Петербурга, необходимостью увеличения заработных плат сотрудников, увеличением МРОТ, увеличением стоимости расходных материалов и спец. формы персонала, а также с увеличением ставки налогообложения, **предлагается изменение структуры размера платы по статье «Охрана»** (услуги, оказываемой ранее) путём выделения двух услуг и размеров платы:

- услуга «Оператор охранных и инженерных систем», размер платы 7,75 руб./м2 площади жилого и нежилого помещения в Доме;
- услуга «Охранник-патрульный» - дополнительный пост (график работы: 12 часов с 09:00 до 21:00), размер платы 8,28 руб./м2 площади жилого и нежилого помещения в Доме.

7. Увеличение тарифа по статье «Обслуживание шлагбаумов», связано с изменением уровня цен на запасные части, увеличением стоимости услуг обслуживающих организаций. Предлагаемый размер платы рассчитан на основании фактических затрат на эту услугу, а также коммерческих предложений обслуживающих организаций, с учетом увеличения ставки налогообложения.

Предлагается увеличение тарифа по статье «Обслуживание шлагбаумов» на 0,08 руб./м2.

8. Предлагается утвердить услуги «Администрирование ЖК», «Вывоз и уборка снега», «Уход за грязезащитными вестибюльными коврами». В случае принятия положительного решения общим собранием собственников:

Размер платы за услугу «Администрирование ЖК» составит 5,18 руб./м2 площади жилого и нежилого помещения в Доме.

Размер платы за услугу «Вывоз и уборка снега» составит 1,13 руб./м2 площади жилого и нежилого помещения в Доме.

Размер платы за услугу «Уход за грязезащитными вестибюльными коврами» составит 0,30 руб./м2 площади жилого и нежилого помещения в Доме.

**Расчет (Смета) размера платы
на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги
многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Кузнецова, дом 11, корпус 1, литера А (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.	<i>Содержание общего имущества</i>			
1.1.1.	Содержание общего имущества МКД	1 856 130,29		Поступления от собственников помещений
1.1.2.	Оператор охранных и инженерных систем	1 041 637,20		Поступления от собственников помещений
1.1.3.	Обслуживание системы видеонаблюдения	49 729,78		Поступления от собственников помещений
1.1.4.	Обслуживание шлагбаумов	47 041,68		Поступления от собственников помещений
1.1.5.	Уборка мест общего пользования	805 084,75		Поступления от собственников помещений
1.1.6.	Санитарное содержание территории	891 103,82		Поступления от собственников помещений
1.1.7.	Вывоз и уборка снега	151 877,42		Поступления от собственников помещений
1.1.8.	Содержание и ремонт АППЗ	59 138,11		Поступления от собственников помещений
1.1.9.	Содержание и ремонт ПЗУ	71 234,54		Поступления от собственников помещений
1.1.10.	Содержание и ремонт лифтов	694 872,82		Поступления от собственников помещений
1.1.11.	Управление МКД	768 795,46		Поступления от собственников помещений
1.1.12.	Текущий ремонт общего имущества МКД	1 223 083,68		Поступления от собственников помещений
1.1.13.	Охранник-патрульный	1 112 871,74		Поступления от собственников помещений
1.1.14.	Администрирование ЖК	696 216,86		Поступления от собственников помещений
1.1.15.	Уход за грязезащитными вестибюльными коврами	40 321,44		Поступления от собственников помещений
	Итого по разделу 1	9 509 139,59		
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)	227 492,57	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.2.	Забор проб воды	68 888,89	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.3.	Обслуживание узлов учета тепловой энергии, техническое обслуживание ИТП МКД	329 472,22	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.4.	Проверка энергооборудования МКД	46 000,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.5.	Услуги по дератизации и дезинсекции	34 026,67	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.6.	Содержание и ремонт диспетчеризации	96 000,00	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.7.	Озеленение и благоустройство территории	144 444,44	2 раза в год	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.8.	Организация работ, и контроль работ связанных с содержанием МКД, фундамента, подвала, стен, перекрытий, крыши, лестниц, фасадов, полов, оконных проемов, а также систем электроснабжения, теплоснабжения, вентиляции, электрооборудования; технические осмотры общего имущества; подготовка дома к сезонной эксплуатации, услуги по заявочному ремонту с устранением мелких неисправностей	386 916,87	Ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.9.	Материалы в целях содержания общего имущества МКД	466 666,67	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.10.	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации, дренажной системы, вентиляции, электроснабжения	56 221,96	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.11.	Оператор охранных и инженерных систем	1 041 637,20	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.2 (Оператор охранных и инженерных систем)
2.12.	Обслуживание системы видеонаблюдения	49 729,78	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.13.	Обслуживание шлагбаумов	47 041,68	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.4 (Обслуживание шлагбаумов)
2.14.	Уборка мест общего пользования	805 084,75	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.5 (Уборка мест общего пользования)
2.15.	Санитарное содержание территории	891 103,82	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.6 (Санитарное содержание территории)
2.16.	Вывоз и уборка снега	151 877,42	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.7 (Вывоз и уборка снега)
2.17.	Содержание и ремонт АППЗ	59 138,11	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.8 (Содержание и ремонт АППЗ)
2.18.	Содержание и ремонт ПЗУ	71 234,54	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.9 (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.19.	Содержание и ремонт лифтов	694 872,82	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.10 (Содержание и ремонт лифтов)
2.20.	Управление МКД	768 795,46	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.11 (Управление МКД)
2.21.	Текущий ремонт общего имущества МКД	1 223 083,68	Согласно плана ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.1.12. (Текущий ремонт общего имущества МКД)
2.22.	Охранник-патрульный	1 112 871,74	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.13 (Охранник-патрульный)
2.23.	Администрирование ЖК	696 216,86	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.14 (Администрирование ЖК)
2.24.	Уход за грязезащитными вестибюльными коврами	40 321,44	еженедельно	Поступления от собственников по ст. 1.1.15 (Уход за грязезащитными вестибюльными коврами)
	Итого по разделу 2	9 509 139,59		

Условия предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома и размер платы

Условия предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома (в т. ч. частей фасадов, помещений и/или его частей, крыш, подвалов, технических этажей, земельного участка (далее – общее имущество)), в т.ч. для установки и эксплуатации конструкций и оборудования различного назначения:

В соответствии с 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 пользование собственникам и иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы других собственников дома.

Для эффективного использования общего имущества многоквартирного дома предлагается утвердить следующие условия предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома (в т. ч. частей фасадов, помещений и/или его частей, крыш, подвалов, технических этажей, земельного участка (далее – общее имущество)), в т.ч. для установки и эксплуатации конструкций и оборудования различного назначения:

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

2. Плата за размещение оборудования и конструкций, включая системы кондиционирования и вентиляции, 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.

3. 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 и других технических элементов благоустройства не взимается.

4. Плата за размещение рекламных и/или информационных 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 1200 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.

5. Стоимость аренды части земельного участка составляет не менее 1000 руб. за 1 кв. м. в месяц.

6. В дальнейшем стоимость услуги за пользование общего имущества многоквартирного дома может быть изменена 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.

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 20 % от чистой прибыли, полученной по таким договорам. Оставшиеся 80 % 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).

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