

**Размер платы за содержание помещения *(жилого, нежилого, м/места) многоквартирного дома,
дополнительные услуги**

Тарифы (размер обязательных платежей) на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Среднеогатская, дом 12, корп.1, стр. 1 (далее – МКД)

	Вид платежа	Текущий тариф руб./м2 в месяц (МКД)	Предлагаемый тариф руб./м2 в месяц (МКД, паркинг, нежилые помещения, кладовые)	Ед. изм.
Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом				
1.	<i>Содержание общего имущества МКД</i>			
1.1	Содержание общего имущества МКД	14,14	15,77	Руб/кв.м.
1.2	Охрана	14,87	16,58	Руб/кв.м.
1.3	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,35	0,39	Руб/кв.м.
1.4	Обслуживание СКУД	0,91	1,01	Руб/кв.м.
1.5	Уборка мест общего пользования	4,82	5,38	Руб/кв.м.
1.6	Санитарное содержание территории	4,28	4,77	Руб/кв.м.
1.7	Содержание и ремонт АППЗ	1,34	1,49	Руб/кв.м.
1.8	Содержание и ремонт ПЗУ	0,78	0,87	Руб/кв.м.
1.9	Содержание и ремонт лифтов	1,97	3,17	Руб/кв.м.
2.	<i>Управление многоквартирным домом</i>	7,30	8,14	Руб/кв.м.
3.	<i>Текущий ремонт</i>	3,72	8,33	Руб/кв.м.
	ИТОГО	54,48	65,91	Руб/кв.м.

* Термин «плата за содержание помещения» определен п.1 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ, включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за дополнительные услуги, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Собственники всех помещений (как жилых, так и нежилых) несут бремя расходов на содержание общего имущества в соответствии со ст. 39 ЖК РФ. Размер платы в соответствии с Правилами содержания общего имущества, утв. ПП РФ № 491 от 13.08.2006, устанавливается одинаковым для собственников всех помещений (как жилых, так и нежилых).

По истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание помещения (жилого, нежилого) и иных платежей, управляющая организация вправе индексировать размер такой платы (платежей) в пределах официального индекса 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 многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Среднеогатская, дом 12, корпус 1, строение 1, либо в порядке, определённом решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Пояснительная записка к тарифам

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат, предлагает увеличить стоимость предоставления услуг на 380 296,33 рублей в месяц, что составляет 11,43 руб./м2 с площади жилых и нежилых помещений. Для квартиры площадью 50 кв.м. изменение составит 571,50 руб. в мес.

- Увеличение по статьям «Уборка мест общего пользования» и «Санитарное содержание территории» связано с ростом цен на рынке услуг клининговых компаний, а также компаний, оказывающих услуги механизированной уборки в зимний период. Тарифы рассчитаны на основании коммерческих предложений подрядных организаций. Основной рост стоимости услуг вызван необходимостью увеличения заработных плат сотрудников клининга, стоимостью расходных материалов, спец.формы персонала.

Предлагается:

Увеличить тариф «Уборка мест общего пользования» предлагается на 0,56 руб./м2
Увеличить тариф «Санитарное содержание территории» предлагается на 0,49 руб./м2.

- Увеличение размеров платы по статье «Содержание и ремонт АППЗ», «Содержание и ремонт ПЗУ» связано с изменением уровня цен на товары и услуги, увеличением стоимости услуг подрядных организаций. Предлагаемые размеры платы рассчитаны на основании фактических затрат на эти услуги, на основании коммерческих предложений подрядных организаций, обслуживающих системы.

Предлагается:

Увеличить тариф «Содержание и ремонт АППЗ» на 0,15 руб./м2
Увеличить тариф «Содержание и ремонт ПЗУ» на 0,09 руб./м2.
Увеличить тариф «Обслуживание СКУД» на 0,10 руб./м2.
Увеличить тариф «Обслуживание системы видеонаблюдения» на 0,04 руб./м2.

- Увеличение по статье «Содержание и ремонт лифтов». В связи с окончанием гарантийного срока на лифты предоставляемого изготовителем оборудования и застройщика, старением оборудования и изменением доступности и стоимости запасных частей для оборудования импортного производства, управляющая организация вынужденно приняла решение о переходе с льготного (пониженного) тарифа для эксплуатации лифтов на минимальный тариф, установленный распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2023 №250-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 3,17 руб./м2. Увеличение действующего тарифа составит 1,20 руб./м2.

- Увеличение тарифа по статье «Текущий ремонт». Текущий ремонт – 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» предлагается установить на уровне общегородского тарифа, утвержденного распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 №300-р, равного 8,33руб./м2. Увеличение действующего тарифа составит 4,61 руб./м2.

- Повышение размера платы по статье «Управление многоквартирным домом» связано с индексацией заработной платы персонала, с необходимостью дополнительных затрат на ведение судебно-претензионной работы с должниками по оплате ЖКУ и кратным увеличением гос.пошлин, с ростом цен на услуги поставщиков.

Структура статьи «Управление многоквартирным домом»:

- 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;
- 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);
- оплата труда административного персонала (распределяемые) – управляющий, административный, расчетный отдел и т.д, включая налоги и сборы;
- работа по обновлению и раскрытию информации;
- другие управленческие расходы.

Увеличить размер платы по статье «Управление многоквартирным домом» предлагается на 0,84 руб./м2.

Расчет размера платы за содержание помещения на календарный год многоквартирного дома, расположенного по адресу:

г. Санкт-Петербург, ул. Среднерогатская, дом 12, корп.1, стр. 1

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3		4
1.	Плата за содержание помещения			Источник поступления
1.1	<i>Содержание общего имущества</i>			
1.1.1	Содержание общего имущества МКД	6 295 586,82		Поступления от собственников помещений
1.1.2	Охрана	6 620 606,50		Поступления от собственников помещений
1.1.3	Обслуживание системы видеонаблюдения	155 831,36		Поступления от собственников помещений
1.1.4	Обслуживание СКУД	405 161,53		Поступления от собственников помещений
1.1.5	Уборка мест общего пользования	2 146 020,40		Поступления от собственников помещений
1.1.6	Санитарное содержание территории	1 905 594,88		Поступления от собственников помещений
1.1.7	Содержание и ремонт АППЗ	596 611,48		Поступления от собственников помещений
1.1.8	Содержание и ремонт ПЗУ	347 281,31		Поступления от собственников помещений
1.1.9	Содержание и ремонт лифтов	1 265 590,80		Поступления от собственников помещений
1.2	Управление многоквартирным домом	3 250 196,88		Поступления от собственников помещений
1.3	<i>Текущий ремонт общего имущества дома</i>	3 325 669,20		Поступления от собственников помещений
	Итого по разделу 1	26 314 151,14		

2.	Стоимость услуг и работ Управляющей организации			Порядок оплаты услуг и работ Управляющей организации
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)	444 114,00	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.2	Техническое обслуживание ИТП МКД	360 000,00	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.3	Обслуживание узлов учета тепловой энергии МКД	68 652,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.4	Поверка энергооборудования МКД	732 748,50	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.5	Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации	1 219 418,80	2 раза в год	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.6	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации, дренажной системы, вентиляции, электроснабжения	3 470 653,52	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.7	Обеспечение общественного порядка	6 620 606,50	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.2 (Охрана)
2.8	Техническое обслуживание системы видеорегистрации входных групп	155 831,36	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.9	Техническое обслуживание системы контроля доступа	405 161,53	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.4 (ОбслуживаниеСКУД)
2.10	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	2 146 020,40	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.5 (Уборка мест общего пользования)
2.11	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	1 905 594,88	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.6 (Санитарное содержание территории)
2.12	Содержание и ремонт системы АППЗ	596 611,48	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.7 (Содержание и ремонт АППЗ)
2.13	Техническое обслуживание ПЗУ	347 281,31	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.8 (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.14	Содержание и ремонт лифтов	1 265 590,80	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.9 (Содержание и ремонт лифтов)
2.15	Управление многоквартирным домом	3 250 196,88	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2. (Управление многоквартирным домом)
2.16	Текущий ремонт общего имущества дома	3 325 669,20	Согласно плана ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Текущий ремонт общего имущество дома)
	Итого по разделу 2	26 314 151,14		

Условия предоставления общего имущества собственников помещений, определение размера платы за использование общего имущества

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.

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

Размещение оборудования, в том числе систем кондиционирования и вентиляции, осуществляется при наличии технической возможности. Ежемесячная плата составляет 700 руб./кв. м площади помещения или за единицу оборудования, если занимаемая им площадь меньше 1 кв. м., при размещении на кровле, цокольном этаже, технических помещениях.

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

Для размещения информационных и рекламных конструкций на фасаде здания необходимо получение разрешения Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации. Стоимость размещения рекламных и информационных конструкций на лицевом фасаде здания составляет 1200 руб. в месяц за 1 кв. м площади конструкции, на дворовом фасаде здания - 1000 руб. в месяц за 1 кв. м площади конструкции. Ежемесячная плата за размещение рекламных конструкций и материалов в местах общего пользования определяется ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» и не может составлять менее 400 руб. в месяц.

В дальнейшем управляющая организация вправе индексировать стоимость услуги за пользование общим имуществом 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 80 % от чистой прибыли, полученной по таким договорам расходуются на оплату государственных пошлин при подаче исков о взыскании платы за использование общего имущества; используются на работы по дополнительному текущему ремонту и благоустройству многоквартирного дома, на нужды содержания дома - по решению общего собрания, 20 % от чистой прибыли остаются в распоряжении управляющей организации. 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).
5. В случае потребления коммунальных ресурсов в договоре на арендатора возлагается обязанность компенсации затрат в соответствии с объемом потребления.