

**Тарифы (размер обязательных платежей)
на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества,
дополнительные услуги многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3, стр. 1 (далее – МКД)**

	Вид платежа	Действующий тариф руб./м2 в месяц	Предлагаемый тариф руб./м2 в месяц	Ед. изм
Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом				
1.	<i>Содержание и ремонт общего имущества МКД</i>			
1.1.	Содержание общего имущества МКД	24,63	24,63	Руб/кв.м. в месяц
1.2.	Текущий ремонт общего имущества МКД	3,72	7,35	Руб/кв.м. в месяц
1.3.	Санитарное содержание территории	5,37	5,37	Руб/кв.м. в месяц
1.4.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,82	0,82	Руб/кв.м. в месяц
1.5.	Содержание и рем АППЗ	0,74	0,74	Руб/кв.м. в месяц
1.6.	Содержание и ремонт лифтов	2,70	3,30	Руб/кв.м. в месяц
1.7.	Управление МКД	12,37	12,37	Руб/кв.м. в месяц
1.8.	Обслуживание СКУД	0,05	0,05	Руб/кв.м. в месяц
1.9.	Уборка МОП	5,46	7,23	Руб/кв.м. в месяц
1.10.	Охрана	11,68	18,01	Руб/кв.м. в месяц
1.11.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,30	0,30	Руб/кв.м. в месяц
	ИТОГО	67,84	80,17	Руб/кв.м. в месяц

Определить что по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание жилого помещения и иных платежей (в том числе, в порядке индексации в соответствии с настоящим решением) 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 МКД, либо в порядке, определённом решением общего собрания собственников помещений в МКД.

Датой установления размера платы за содержание жилого помещения в том числе является дата изменения отдельных составляющих платы.

Пояснительная записка к тарифам

Управляющая организация предлагает рассмотреть предложенные тарифы, с учетом анализа ежегодных фактических затрат и рыночной ситуации на 2025 год.

ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» включило в повестку для голосования вопрос об индексации размера платы за содержание помещения и иных платежей в пределах официального индекса потребительских цен на услуги за предыдущий календарный период, публикуемый Федеральной службой государственной статистики.

Индексация платы обусловлена ростом потребительских цен, тарифов на ГСМ, услуги связи, энергоносителей, а также другими факторами, влияющими на стоимость услуги по содержанию помещения, и соответствует реальным затратам УК на содержание общего имущества в МКД.

Принятие собственниками решения об индексации платы позволит управляющей организации обеспечить предоставление жилищных услуг надлежащего качества и не будет поставлено в зависимость от принятия общим собранием ежегодных решений об изменении такой платы.

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат, предлагает увеличить стоимость предоставления услуг на 137417,73 рубля в месяц, что составляет 12,33 руб./м² с площади жилых и нежилых помещений. Для квартиры площадью 50 кв.м. изменение составит 616,5 руб. в месяц

1.1. 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 7,35руб./м². Увеличение действующего тарифа составит 3,63 руб./м².

1.2. Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт лифтов» связано с изменением стоимости на работы подрядной организации и материалы, необходимые для выполнения плановых работ и технического обслуживания.

Предлагается: увеличить тариф на 0,60 руб./м².

1.3. Увеличение по статье «Уборка мест общего пользования» связано с ежегодным ростом цен на рынке услуг клининговых компаний, а также компаний, оказывающих услуги механизированной уборки в зимний период. Тариф рассчитан на основании коммерческого предложения подрядной организации. Основной рост стоимости услуги вызван необходимостью увеличения заработных плат сотрудников клининга, стоимостью расходных материалов, спец.формы персонала.

Предлагается: увеличить тариф «Уборка мест общего пользования» на 1,77 руб./м².

1.4. Увеличение по статье «Охрана» связано с ежегодным ростом цен на рынке услуг охранных компаний. Тариф рассчитан на основании коммерческого предложения подрядной организации. Основной рост стоимости услуг вызван необходимостью увеличения заработных плат сотрудников охранной компании, спец.формы персонала.

Предлагается: увеличить тариф «Охрана» на 6,33 руб./м²

**Расчет (смета) размера платы
на управление, техническое обслуживание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги
многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Космонавтов, д.102, корп.3, стр. 1**

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3	3	4
1.	Доходы			Источник поступления
1.1	<i>Содержание общего имущества</i>			
1.1.1	Содержание общего имущества МКД	3 294 013,24		Поступления от собственников помещений
1.1.2	Текущий ремонт общего имущества МКД	982 988,12		Поступления от собственников помещений
1.1.3	Санитарное содержание территории	718 183,16		Поступления от собственников помещений
1.1.4	Содержание и ремонт ПЗУ	109 666,70		Поступления от собственников помещений
1.1.5	Содержание и рем АППЗ	98 967,51		Поступления от собственников помещений
1.1.6	Содержание и ремонт лифтов	441 341,60		Поступления от собственников помещений
1.1.7	Управление МКД	1 654 362,32		Поступления от собственников помещений
1.1.8	Обслуживание СКУД	6 686,99		Поступления от собственников помещений
1.1.9	Уборка МОП	966 939,33		Поступления от собственников помещений
1.1.10	Охрана	2 408 655,24		Поступления от собственников помещений
1.1.11	Обслуживание системы видеонаблюдения	40 121,96		Поступления от собственников помещений
	Итого по разделу 1	10 721 926,18		
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)	315 327,54	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.2	Техническое обслуживание ИТП узлов учета тепловой энергии и МКД	178 750,06	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.3	Озеленение и благоустройство территории	60 000,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.4	Проверка энергооборудования МКД	33 540,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.5	Услуги по дератизации и дезинсекции	18 564,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.6	Обслуживание ковров	59 670,00	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, профобучение	2 200 372,88	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.8	Материалы в целях содержания общего имущества МКД	86 913,75	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	340 875,01	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.10	Обеспечение общественного порядка	2 408 655,24	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.10 (Охрана)
2.11	Техническое обслуживание системы видео регистрации входных групп	40 121,96	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.11 (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.12	Техническое обслуживание системы контроля доступа	6 686,99	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.8 (Обслуживание СКУД)

2.13	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	966 939,33	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.9 (Уборка мест общего пользования)
2.14	Содержание и ремонт лифтов	441 341,60	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.6 (Содержание и ремонт лифтов)
2.15	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	718 183,16	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Санитарное содержание территории)
2.16	Управление многоквартирным домом	1 654 362,32	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.1.7 (Управление многоквартирным домом)
2.17	Содержание и ремонт системы АППЗ	98 967,51	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.5 (Содержание и ремонт АППЗ)
2.18	Техническое обслуживание ПЗУ	109 666,70	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.4 (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.19	Текущий ремонт общего имущества дома	982 988,12	Согласно плана ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.1.2 (Текущий ремонт общего имущество дома)
	Итого по разделу 2	10 721 926,18		

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

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.

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.