

**Тарифы (размер обязательных платежей)
на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества
паркинга, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Республиканская ул. д.24 к.2 стр. 1 (далее – Паркинг)**

	Вид платежа	Действующий тариф руб. в месяц с машино-места	Предлагаемый тариф руб. в месяц с машино-места	Ед. изм
Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению паркингом				
1.1.	Дежурный контролер (охрана паркинга)	679,79	1 636,36	Руб/м.м.
1.2.	Административно-управленческие расходы	97,11	199,88	Руб/м.м.
1.3.	Эксплуатационные расходы	461,56	1 018,24	Руб/м.м.
1.4.	Обслуживание СКД паркинг	8,54	75,15	Руб/м.м.
1.5.	Содержание и ремонт лифтов	106,72	106,72	Руб/м.м.
1.6.	Обслуживание системы видеонаблюдения паркинг	42,61	43,64	Руб/м.м.
1.7.	Уборка паркинга	185,04	230,12	Руб/м.м.
1.8.	Содержание и ремонт АСПТ	136,73	157,58	Руб/м.м.
1.9.	Текущий ремонт общего имущества паркинга	110,00	256,36	Руб/м.м.
1.10	Обслуживание ворот	55,10	65,15	Руб/м.м.
	Итого:	1 883,20	3 789,20	Руб/м.м.

По истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание паркинга и иных платежей (в том числе, в порядке индексации в соответствии с настоящим решением) 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 паркинга, либо в порядке, определённом решением общего собрания собственников паркинга.

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

Пояснительная записка к расчету тарифов

Уважаемые собственники!

Действующие на сегодняшний день тарифы в Паркинге не менялись с 2016 года.

ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» включило в повестку для голосования вопрос об индексации размера платы за содержание помещения и иных платежей на официальный индекс 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 Паркинга, и соответствует реальным затратам УК на содержание общего имущества в Паркинге.

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

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат, предлагает увеличить стоимость предоставления услуг на 314 490,00 рублей в месяц, что составляет 1 906,00 руб. с каждого машино-места в Паркинге.

1.1 Размер платы «Эксплуатационные расходы» за содержание Паркинга учитывает необходимость повышения безопасности работы инженерных систем, предотвращения возникновения аварийных ситуаций и обеспечения бесперебойности поставки ресурсов по коммуникациям, расположенным внутри паркинга, при условии организованного исполнения услуг аварийно-диспетчерского обслуживания, а также надлежащего технического обслуживания и ремонта оборудования паркинга; расходы на проведение подготовки паркинга к отопительному сезону.

Структура статьи " Эксплуатационные расходы ":

- Аварийное обслуживание паркинга: 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 паркинга;
 - Периодическое освидетельствование системы противопожарной защиты;
 - Периодические испытания противодымной вентиляции
 - Техническое обслуживание и периодический осмотр инженерных систем и коммуникаций;
 - Работы по ремонту и обслуживанию средств объединенной диспетчерской связи;
 - Периодическая дезинфекция и дератизация;
 - Подготовка паркинга к сезонной эксплуатации;
 - 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.
- Содержание общего имущества, коммуникаций и инженерных систем МКД на протяжении всего календарного года.

Предлагается:

Увеличить размер платы по статье «Эксплуатационные расходы» на 556,68 руб./м.м.

1.2. Увеличение тарифа по статье «Текущий ремонт общего имущества Паркинга».

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 15.12.2023 №250-р, равного 7,35руб./м2. Увеличение действующего тарифа составит 146,36 руб./м.м

1.3. Повышение размера платы по статье «Административно-управленческие расходы» связано с индексацией заработной платы персонала, с необходимостью дополнительных затрат на ведение судебно-претензионной работы с должниками по оплате ЖКУ, с ростом цен на услуги поставщиков.

Структура статьи «Административно-управленческие расходы»:

- 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.

Предлагается:

Увеличить размер платы по статье «Управление многоквартирным домом» на 102,77 руб./м.м.

1.4 Увеличение по статье «Уборка паркинга» связано со значительным ростом цен на рынке услуг клининговых компаний, а также компаний, оказывающих услуги механизированной уборки в зимний период. Тариф рассчитан 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 паркинга» на 45,08 руб./м.м

1.5. Повышение размера платы по статье «Обслуживание систем контроля доступа паркинга», «Обслуживание системы видеонаблюдения паркинга», «Содержание и ремонт АСПТ», «Обслуживание ворот» вызвано значительным подорожанием услуг подрядчиков, расходных материалов, а также увеличением заработной платы персонала.

Предлагается:

Увеличить тариф «Обслуживание СКД паркинга» на 66,61 руб./м.м

Увеличить тариф «Обслуживание системы видеонаблюдения паркинга» на 1,03 руб./м.м

Увеличить тариф «Содержание и ремонт АСПТ» на 20,85 руб./м.м

Увеличить тариф «Обслуживание ворот» на 10,05 руб./м.м

1.6. Увеличение по статье «Дежурный контролер (Охрана паркинга)» и связано с ростом цен на рынке услуг охранных компаний. Тарифы рассчитаны на основании коммерческого предложения подрядной организации. Основной рост стоимости услуг вызван необходимостью увеличения заработных плат сотрудников охранной компании, стоимостью расходных материалов, спец.формы персонала.

Предлагается:

Увеличить тариф «Дежурный контролер (Охрана паркинга)» предлагается на 956,57 руб./м.м

**Расчет (смета) размера платы на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества Паркинга, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Республиканская ул. д.24 к.2 стр. 1 (далее – Паркинг)**

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3	4	5
1.	Доходы			Источник поступления
1.1.	Дежурный контролер (Охрана паркинга)	3 239 992,80		Поступления от собственников помещений
1.2.	Административно-управленческие расходы	395 762,40		Поступления от собственников помещений
1.3.	Эксплуатационные расходы	2 016 115,20		Поступления от собственников помещений
1.4.	Обслуживание СКД паркинг	148 797,00		Поступления от собственников помещений
1.5.	Содержание и ремонт лифтов	211 305,60		Поступления от собственников помещений
1.6.	Обслуживание системы видеонаблюдения паркинг	86 407,20		Поступления от собственников помещений
1.7.	Уборка паркинга	455 637,60		Поступления от собственников помещений
1.8.	Содержание и ремонт АСПТ	312 008,40		Поступления от собственников помещений
1.9.	Текущий ремонт общего имущества паркинга	507 592,80		Поступления от собственников помещений
1.10.	Обслуживание ворот	128 997,00		Поступления от собственников помещений
	Итого по разделу 1	7 502 616,00		
2.	Расходы			Способ покрытия расходов
2.1.	Дежурный контролер (Охрана паркинга)	3 239 992,80	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1. (Охрана паркинга)
2.2.	Административно-управленческие расходы	395 762,40	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2. (Административно-управленческие расходы)
2.3.	Аварийное обслуживание МКД: круглосуточная работа аварийно-диспетчерской службы (выполнение аварийно-технических работ на внутренних инженерных сетях холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения)	72 910,07	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.3. (Эксплуатационные расходы)
2.4.	Техническое обслуживание ИТП	177 913,12	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3. (Эксплуатационные расходы)
2.5.	Обслуживание узлов учета тепловой энергии МКД	49 973,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3. (Эксплуатационные расходы)
2.6.	Техническое обслуживание воздушных тепловых завес, систем вентиляции блочного типа	187 756,80	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3. (Эксплуатационные расходы)
2.7.	Содержание и ремонт АППЗ Паркинга	365 904,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3. (Эксплуатационные расходы)

2.8.	Услуги по дератизации и дезинсекции	8 721,45	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.3. (Эксплуатационные расходы)
2.9.	Периодическое освидетельствование системы противопожарной защиты	106 394,90	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3. (Эксплуатационные расходы)
2.10.	Периодические испытания противодымной вентиляции	12 320,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3. (Эксплуатационные расходы)
2.11.	Заработная плата обслуживающего паркинг персонала (электрик, сантехник рабочий комплексного обслуживания ЖК) страховые взносы, дмс, медицинский осмотр, профобучение	1 034 221,85	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.3. (Эксплуатационные расходы)
2.12.	Обслуживание СКД паркинг	148 797,00	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.4. (Обслуживание СКД паркинг)
2.13.	Содержание и ремонт лифтов	211 305,60	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.5. (Содержание и ремонт лифтов)
2.14.	Обслуживание системы видеонаблюдения паркинг	86 407,20	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.6. (Обслуживание системы видеонаблюдения паркинг)
2.15.	Уборка паркинга	455 637,60	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.7. (Уборка паркинга)
2.16.	Содержание и ремонт АСПТ	312 008,40	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.8. (Содержание и ремонт АСПТ)
2.17.	Текущий ремонт общего имущества паркинга	507 592,80	Согласно плану ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.9. (Текущий ремонт общего имущества паркинга)
2.18.	Обслуживание ворот	128 997,00	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.10. (Обслуживание ворот)
	Итого по разделу 2	7 502 616,00		

Предложение на разработку и согласование проекта благоустройства элементов благоустройства с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга

1. Описание:

В целях реализации предложения собственников, по установке в будущем ограждения контейнерной площадки, выделения дополнительного парковочного места для инвалидов, дополнительного озеленения, установке дополнительных велопарковок, замене покрытий и прочих элементов благоустройства, в соответствии с нормами действующего законодательства необходимо разработать проект благоустройства элементов благоустройства. В связи с чем, на общем собрании собственников предлагается принять решение о разработке и согласовании проекта благоустройства элементов благоустройства с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга за счет денежных средств собственников помещений многоквартирного дома и собственников паркинга.

Для проведения работ по установке вышеуказанных элементов благоустройства в соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961 (далее – Правила № 961), необходимо в обязательном порядке сначала разработать и согласовать проект благоустройства элементов благоустройства.

Проектирование благоустройства осуществляется в соответствии с Правилами № 961, согласно которым проект благоустройства элементов благоустройства согласовывается на основании заявления, поданного заказчиком в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – КГА).

Несоблюдение требований о необходимости согласования проекта благоустройства элементов благоустройства с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга и размещение элементов благоустройства на территории земельного участка многоквартирного дома и паркинга без получения разрешения КГА влечет наложение административного штрафа и демонтаж самовольно установленных элементов благоустройства.

Получение согласованного проекта благоустройства элементов благоустройства позволит вынести на следующее общее собрание собственников вопрос по установке ограждения контейнерной площадки, выделения дополнительного парковочного места для инвалидов, дополнительного озеленения, установке дополнительных велопарковок, замене покрытий и прочих элементов благоустройства (в случае их согласования КГА).

После согласования КГА проекта благоустройства элементов благоустройства земельного участка, вопросы по размещению дополнительных элементов благоустройства могут быть вынесены на общее собрание собственников помещений дома и собственников паркинга с определением порядка финансирования соответствующих работ.

2. Коммерческое предложение

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на разработку и согласование проекта благоустройства элементов благоустройства
земельного участка с кадастровым номером 78:11:0006002:1818, на котором расположен
многоквартирный дом и парковка по адресу: ул. Республиканская, д. 24, к. 1, стр. 1,
ул. Республиканская, д. 24, к. 2, стр. 1

№	Вид работ	Сроки Месяцы	Стоимость Рубли
1	Разработка проекта	2-3	210 900
2	Согласование проекта в КГА	1-6	
ИТОГО:			210 900

3. Расчет целевого взноса

Наименование затрат	Стоимость работ согласно КП, руб., с НДС (20%)	Услуги заказчика (тех.надзор, согласование и обеспечение работ подрядчика, прием в эксплуатацию, финансирование опережающее сбор) 10%, руб.	Предполагаемая стоимость работ, руб., с НДС и увеличением стоимости (10%)	Площадь жилых и нежилых помещений, в доме и машино-мест в паркинге, м ²	Стоимость (руб.) на 1м ² , с НДС (20%)
Разработка проекта благоустройства элементов благоустройства и согласование его в КГА	210 900	21 090	231 990	32 475,0	7,14

Поручить управляющей организации ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» заключить соответствующий договор с подрядной организацией на разработку проекта благоустройства элементов благоустройства и согласование его с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга в установленном законом порядке.

Начало разработки проекта благоустройства элементов благоустройства – не ранее сбора денежных средств в размере более 90% от определенной стоимости работ.

В случае положительного решения общего собрания собственников внесение целевого взноса будет произведено путем включения в счет-квитанцию в строке «Цел.взнос проект» в месяце, следующим за окончанием голосования, в размере 7,14 руб./кв.м. площади машино-места.

Внимание! Реализация данного решения возможна только в случае положительного решения общего собрания собственников в доме и паркинге, расположенных по адресам: Республиканская улица, дом 24, корпус 1, строение 1 и Республиканская улица, дом 24, корпус 2, строение 1.