

**Тарифы (размер обязательных платежей)
на управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в
многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул.Красуцкого, дом 3, литера М (далее – Дом, МКД)**

№ п/п	Вид платежа	Действующий тариф руб./кв.м в месяц (жилые/ нежилые помещения/ паркинги)	Предлагаемый тариф руб./кв.м в месяц (жилые/нежилые помещения/ паркинги)
Раздел I. Услуги по содержанию, ремонту общего имущества и управлению МКД			
1.1.	Содержание общего имущества МКД	12,00	18,10
1.2.	Управление МКД	4,40	7,50
1.3.	Обслуживание системы видеонаблюдения	1,00	1,00
1.4.	Содержание и ремонт АППЗ	0,41	0,41
1.5.	Обслуживание СКУД	1,14	1,14
1.6.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,53
1.7.	Уборка мест общего пользования	4,40	8,26
1.8.	Текущий ремонт общего имущества МКД	3,50	9,10
1.9.	Санитарное содержание территории	4,00	7,51
1.10.	Содержание и ремонт лифтов	3,10	4,57
1.11.	Диспетчер-оператор	10,80	5,39
Итого по разделу I: «Услуги по содержанию, ремонту общего имущества и управлению МКД»		45,28	63,51
Раздел II. Дополнительные услуги			
2.1.	Охранник-патрульный <i>(при принятии решения на ОСС)</i>	0,00	10,69*
2.2.	Механизированная уборка земельного участка и вывоз снега в осенне-зимний период <i>(при принятии решения на ОСС)</i>	0,00	2,00*
Итого по разделу II: «Дополнительные услуги»:		0,00	12,69*
ИТОГО		45,28	76,20

***Примечание 1:** В повестку дня общего собрания собственников помещений в Доме включены вопросы об оказании услуг «Охранник-патрульный» и «Механизированная уборка и вывоз снега», а также об утверждении соответствующих размеров платы. Начисления будут производиться только при условии принятия положительного решения по данным вопросам.

В дальнейшем размеры ежемесячной платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в многоквартирном доме могут быть изменены 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.

Пояснительная записка к расчету тарифов.

ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» включило в повестку дня общего собрания собственников помещений в Доме вопрос об индексации размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в Доме.

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

Некоторые из действующих тарифов в МКД ниже тарифов, утвержденных распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2025 №305-р. Последнее утверждение тарифов в МКД было в 2016 году.

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

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат, предлагает увеличить стоимость предоставление услуг на 921 622,74 рубля в месяц, что составляет 30,92 руб./кв.м с площади жилых и нежилых помещений (в том числе паркингов) в Доме. Для квартиры площадью 50 кв.м изменение составит **1 546,00 рублей в месяц.**

Изменения тарифов 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, 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);

- Проверка энергооборудования МКД;
- 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 домов к сезонной эксплуатации;
- Подготовка домов к отопительному сезону – подготовка и сдача документов в ГУП ТЭК;
- 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.

Увеличение тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД» предлагается на 6,10 руб./кв.м.

2. 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 изменение структуры размера платы в части тарифа по статье «Санитарное содержание территории»: предлагается выделить из статьи «Санитарное содержание территории» услугу «Механизованная уборка и вывоз снега» с размером платы **2,00 руб./кв.м площади жилого и нежилого помещения (в том числе паркингов) в Доме**, рассчитанным на основании объема вывозимых снежных масс с территории ЖК и с учетом увеличения стоимости услуг подрядной организации, оказывающей услуги механизированной уборки в зимний период, а также с увеличением ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Уборка мест общего пользования» предлагается на 3,86 руб./кв.м.

Увеличение тарифа по статье «Санитарное содержание территории» предлагается на 3,51 руб./кв.м.

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

- услуга «Диспетчер-оператор», размер платы **5,39 руб./кв.м площади жилого и нежилого помещения (в том числе паркингов) в Доме (данная услуга является обязательной)**;
- услуга «Охранник-патрульный» - два поста (график работы: круглосуточно), размер платы **10,69 руб./кв.м площади жилого и нежилого помещения (в том числе паркингов) в Доме. Предложено утвердить услугу на ОСС.**

Увеличение тарифов по статьям «Диспетчер-оператор» и «Охранник-патрульный» (ранее – «Охрана») предлагается на 5,28 руб./кв.м.

4. Увеличение по статье «Содержание и ремонт лифтов».

В связи с окончанием гарантийного срока на лифты, предоставляемого изготовителем оборудования и застройщиком; износом оборудования; сокращением доступности запасных частей для оборудования импортного производства и увеличением их стоимости, управляющая организация предлагает принять решение об утверждении минимального тарифа, установленного распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19 декабря 2025 года № 305-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга». Предложенный размер платы 4,71 руб./кв.м площади жилого и нежилого помещения (в том числе паркингов) в Доме является минимальным для обеспечения надлежащей эксплуатации и ремонта лифтов.

Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт лифтов» предлагается на 1,47 руб./кв.м.

5. 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, равным 9,10 руб./кв.м. 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.

Увеличение тарифа по статье «Текущий ремонт общего имущества МКД» предлагается на 5,60 руб./кв.м.

6. 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, 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-поставщикам услуг;
- печать квитанций по жилищным и коммунальным услугам;
- подготовка сведений о задолженностях, ведение документооборота;
- минимизация дебиторской задолженности, ведение судебно-претензионной работы с должниками по оплате ЖКУ;
- размещение информации о доме в соответствии с законом о раскрытии информации;
- взаимодействие с государственными учреждениями по вопросам обслуживания Дома;
- минимизация необоснованных штрафных санкций со стороны инспекций;
- подбор персонала, обучение персонала, повышение квалификации;
- канцелярские расходы, расходы на материалы;
- содержание оргтехники и компьютеров, поддержка программного обеспечения;
- электронные сервисы: поддержание сайта, мобильных приложений, личного кабинета, информационные ресурсы (социальные сети); копировальные работы;
- расходы на телекоммуникационные услуги (телефон, Интернет);
- оплата труда административного персонала (распределяемые) – управляющий; административный, расчетный, юридический отделы, отдел персонала и т.д, включая налоги и выплаты;
- другие управленческие расходы.

Увеличение тарифа по статье «Управление МКД» предлагается на 3,10 руб./кв.м.

Расчет (Смета) размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул.Красуцкого, дом 3, литера М

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	6 474 145,56		Поступления от собственников помещений
1.1.2	Управление МКД	2 682 657,00		Поступления от собственников помещений
1.1.3	Обслуживание системы видеонаблюдения	357 687,60		Поступления от собственников помещений
1.1.4	Содержание и ремонт АППЗ	146 651,92		Поступления от собственников помещений
1.1.5	Обслуживание СКУД	407 763,86		Поступления от собственников помещений
1.1.6	Содержание и ремонт ПЗУ	189 574,43		Поступления от собственников помещений
1.1.7	Уборка мест общего пользования	2 954 499,58		Поступления от собственников помещений
1.1.8	Текущий ремонт общего имущества МКД	3 254 957,16		Поступления от собственников помещений
1.1.9	Санитарное содержание территории	2 686 233,88		Поступления от собственников помещений
1.1.10	Содержание и ремонт лифтов	1 634 632,33		Поступления от собственников помещений
1.1.11	Диспетчер-оператор	1 927 936,16		Поступления от собственников помещений
1.1.12	Охранник-патрульный	3 823 680,44		Поступления от собственников помещений
1.1.13	Вывоз и уборка снега	715 375,20		Поступления от собственников помещений
	Итого по разделу 1	27 255 795,12		

	Расходы			Способ покрытия расходов
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)	516 998,90	круглосуточно	Поступления по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.1.2	Обслуживание узлов учета тепловой энергии МКД	83 079,78	Согласно технической документации	Поступления по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.1.3	Проверка энергооборудования МКД	109 813,85	Согласно технической документации	Поступления по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.1.4	Услуги по дератизации и дезинсекции	52 881,23	1 раз в месяц	Поступления по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.1.5	Обслуживание ковров	343 139,67	1 раз в неделю	Поступления по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.1.6	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	1 186 564,95	2 раза в год	Поступления по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.1.7	ГСМ, спецодежда, амортизация, материалы, для обслуживания дома	4 181 667,18	Согласно регламентам и технической документации	Поступления по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.1.8	Услуги Диспетчера-оператора	1 927 936,16	ежедневно	Поступления по ст. 1.1.11 (Диспетчер-оператор)
2.1.9	Обеспечение общественного порядка	3 823 680,44	круглосуточно	Поступления по ст. 1.1.12 (Охранник-патрульный)
2.1.10	Техническое обслуживание системы видео регистрации входных групп	357 687,60	Согласно регламентам и технической документации	Поступления по ст. 1.1.3 (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.1.11	Техническое обслуживание системы контроля доступа	407 763,86	Согласно регламентам и технической документации	Поступления по ст. 1.1.5 (Обслуживание СКУД)
2.1.12	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	2 954 499,58	Согласно утвержденного графика	Поступления по ст. 1.1.7 (Уборка мест общего пользования)
2.1.13	Содержание и ремонт лифтов	1 634 632,33	Согласно регламентам и технической документации	Поступления по ст. 1.1.10 (Содержание и ремонт лифтов)
2.1.14	Вывоз и уборка снега	715 375,20	Согласно регламентам	Поступления по ст. 1.1.13 (Вывоз и уборка снега)
2.1.15	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	2 686 233,88	Согласно утвержденного графика	Поступления по ст. 1.1.6 (Санитарное содержание территории)
2.1.16	Управление МКД	2 682 657,00	ежедневно	Поступления по ст. 1.2 (Управление МКД)
2.1.17	Содержание и ремонт системы АППЗ	146 651,92	Согласно регламентам и технической документации	Поступления по ст. 1.1.4 (Содержание и ремонт АППЗ)
2.1.18	Техническое обслуживание ПЗУ	189 574,43	Согласно регламентам и технической документации	Поступления по ст. 1.1.6 (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.1.19	Текущий ремонт общего имущества МКД	3 254 957,16	Согласно плану ТР и действующего законодательства	Поступления по ст. 1.1.8 (Текущий ремонт общего имущество МКД)
	Итого по разделу 2	27 255 795,12		

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; но не менее 1000 руб. в месяц за одну конструкцию. 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 общим имуществом 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 в многоквартирном доме, 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 на расторжение 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.