

**Предложение ООО «ЮИТ Сервис» о размере платы за содержание жилого помещения  
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:  
г. Санкт-Петербург, В.О. Малый пр. дом 52, стр.1  
от 25.03.2022**

**Тарифы (размер обязательных платежей) на управление, техническое обслуживание,  
содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по  
адресу:  
г. Санкт-Петербург, Малый проспект ВО д. 52, стр. 1 (далее – МКД)**

	<b>Вид платежа</b>	<b>Текущий тариф руб./м2 в месяц (МКД)</b>	<b>Предлагаемый тариф руб./м2 в месяц (МКД)</b>	<b>Ед. изм</b>
<b>Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом</b>				
1.	<i>Содержание общего имущества МКД</i>			
1.1	<u>Содержание общего имущества МКД</u>	14,69	17,80	Руб/кв.м.
1.2	<u>Охрана</u>	9,01	14,66	Руб/кв.м.
1.3	<u>Уборка мест общего пользования</u>	5,10	6,09	Руб/кв.м.
1.4	<u>Санитарное содержание территории</u>	4,48	6,69	Руб/кв.м.
1.5	<u>Содержание и ремонт АППЗ</u>	0,00	0,38	Руб/кв.м.
1.6	<u>Содержание и ремонт ПЗУ</u>	0,41	0,41	Руб/кв.м.
1.7	<u>Содержание и ремонт лифтов</u>	3,39	3,39	Руб/кв.м.
1.8	<u>Обслуживание системы видеонаблюдения</u>	0,61	0,76	Руб/кв.м.
1.9	<u>Обслуживание СКУД</u>	0,92	0,96	Руб/кв.м.
2.	<u>Управление многоквартирным домом</u>	4,68	8,50	Руб/кв.м.
3.	<u>Текущий ремонт</u>	6,21	6,33	Руб/кв.м.
	<b>ИТОГО</b>	<b>49,50</b>	<b>65,97</b>	Руб/кв.м.

Установить, 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) 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 помещений в Доме, либо в порядке, определённом решением общего собрания собственников помещений в Доме.

**Предложение ООО «ЮИТ Сервис» о размере платы за содержание жилого помещения  
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:  
г. Санкт-Петербург, В.О. Малый пр. дом 52, стр.1  
от 25.03.2022**

**Пояснительная записка к расчету тарифов**

**1.1.** ООО «ЮИТ Сервис» 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 жилого 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.

Рост индекса потребительских цен на услуги за 2021г. составил 4,98% на основании официальных данных, опубликованных Росстатом.

**1.2.** Предлагаем утвердить тариф на содержание жилого помещения в размере 65,97 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения. Таким образом, рост тарифа за 4 года (2018 г. по 2022 г.) составит 33,3% по статьям: содержание общего имущества МКД, охрана, санитарное содержание территории, уборка мест общего пользования, обслуживание систем видеонаблюдения и контроля доступом, текущий ремонт и управление многоквартирным домом. Такой рост экономически обоснован и продиктован необходимостью в качественном ремонте и обслуживании сложного инженерного оборудования, такого как вентиляционные установки, ИТП с погодозависимой автоматикой и многого другого, поддержании надлежащего санитарного содержания территории в соответствии с новыми требованиями законодательства, круглосуточной охраны объекта, аварийно-диспетчерской службы. Включена в тариф необходимая статья затрат на обслуживание системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ).

**1.3.** Увеличение тарифа по статье «Санитарное содержание территории» предлагается на основании Коммерческого предложения от подрядной организации.

Увеличить тариф «Санитарное содержание территории» предлагается на 2,21 руб./кв.м. Увеличение связано в том числе со значительным удорожанием стоимости механизированной зимней уборки и вывоза снежных масс.

Увеличить тариф «Уборка мест общего пользования» предлагается на 0,99 руб./кв.м.

**1.4.** Управляющая организация, с учетом анализа фактических затрат, предлагает увеличить тариф по статье «Содержание общего имущества МКД».

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)
- Техническое обслуживание ИТП МКД (систем отопления, холодного и горячего водоснабжения)
- Обслуживание узлов учета тепловой энергии МКД

**Предложение ООО «ЮИТ Сервис» о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, В.О. Малый пр. дом 52, стр.1 от 25.03.2022**

- Техническое обслуживание и периодический осмотр инженерных систем и коммуникаций
  - Работы по ремонту и обслуживанию средств объединенной диспетчерской связи
  - Обслуживание ковров
  - Поверка энергооборудования МКД
  - Периодическая дезинфекция
  - Подготовка домов к сезонной эксплуатации
  - Подготовка домов 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.
- Увеличить тариф при этом предлагается на 3,11 руб./м2**

1.5. Повышение тарифов по статье «Управление многоквартирным домом» связано в том числе с индексацией заработной платы обслуживающего персонала.

На сегодняшний день более 50% затратной части данной статьи приходится на аренду офиса управляющей компании (84 461 руб./мес.), так как проектом МКД не было предусмотрено соответствующее помещение.

Структура статьи «Управление многоквартирным домом»:

- бухгалтерское и операционное сопровождение;
- ведение счетов и налоговая отчетность;
- расчет суммы оплаты коммунальных и жилищных услуг и перечисление организациям поставщикам услуг;
- подготовка сведений о задолженностях, ведение документооборота;
- печать квитанции и услуг по жилищным и коммунальным услугам.
- минимизация дебиторской задолженности, минимизация необоснованных штрафных санкций со стороны инспекций.
- подбор персонала, обучение персонала, повышение квалификации
- взаимодействие по вопросам обслуживания домом с государственными учреждениями
- канцелярские расходы, материалы;
- содержание оргтехники и компьютеров, программное обеспечение;
- копировальные работы, поддержание сайта, личного кабинета, мобильного приложения, группы вконтакте;
- 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
- Работа по обновлению и раскрытию информации
- Дезинфекция офиса, СИЗ.
- другие управленческие расходы.

**Предложение ООО «ЮИТ Сервис» о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, В.О. Малый пр. дом 52, стр.1 от 25.03.2022**

**Увеличить тариф по статье «Управление МКД» предлагается на 3,82 руб./м2.**

**1.6.** Повышение тарифа по статье «Охрана» связано с ростом цен на услуги ООО «ЛД-Безопасность». Охранное предприятие направило КП с повышением стоимости предоставляемых услуг. Улучшить качество услуг предложено путем увеличения стоимости по договору. Договором с ООО «ЛД-Безопасность» предусмотрено 3 круглосуточных поста охраны. При этом затраты на 1 пост охраны после увеличения тарифа составит:  $6\,178\,363,18/12\text{мес.}/3\text{ постов} = 171\,621,20$  руб. в месяц, включая НДС, что соответствует средней рыночной стоимости поста охраны в Санкт-Петербурге за 2021г. Действующий тариф за охрану (9,01 руб./кв.м.) предусматривает оплату за пост 105 478 руб., что не позволяет обеспечить качество предоставляемой услуги соразмерно предъявляемым требованиям.

**Увеличить тариф предлагается на 5,65 руб./кв.м.**

В случае отсутствия положительного решения по повышению тарифа, будем вынуждены уменьшить количество круглосуточных постов охраны на жилом комплексе.

**1.7.** Тариф по статье «Текущий ремонт» предложено установить на уровне общегородского тарифа, утвержденного распоряжением Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга от 29.11.2021 № 145-р (включает в себя услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 49

**Предложение ООО «ЮИТ Сервис» о размере платы за содержание жилого помещения  
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Малый проспект ВО д. 52 стр.1  
от 25.03.2022 г.**

**Расчет (Смета) размера платы за содержание помещения на календарный год**

многоквартирный дом по адресу:  
Малый проспект ВО д. 52 стр.1  
на 2022 год

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3		4
<b>1.</b>	<b>Плата за содержание помещения</b>			<b>Источник поступления</b>
1.1	<i>Содержание общего имущества</i>			
1.1.1	Содержание общего имущества МКД	7 501 696,08		Поступления от собственников помещений
1.1.2	Охрана	6 178 363,18		Поступления от собственников помещений
1.1.3	Обслуживание системы видеонаблюдения	320 297,14		Поступления от собственников помещений
1.1.4	Обслуживание СКУД	404 585,86		Поступления от собственников помещений
1.1.5	Уборка мест общего пользования	2 566 591,52		Поступления от собственников помещений
1.1.6	Санитарное содержание территории	2 819 457,68		Поступления от собственников помещений
1.1.7	Содержание и ремонт АППЗ	160 243,14		Поступления от собственников помещений
1.1.8	Содержание и ремонт ПЗУ	172 791,88		Поступления от собственников помещений
1.1.9	Содержание и ремонт лифтов	1 428 693,80		Поступления от собственников помещений
1.2	Управление многоквартирным домом	3 582 270,60		Поступления от собственников помещений
1.3	Текущий ремонт общего имущества дома	2 667 737,99		Поступления от собственников помещений

**Предложение ООО «ЮИТ Сервис» о размере платы за содержание жилого помещения  
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Малый проспект ВО д. 52 стр.1  
от 25.03.2022 г.**

	<b>Итого по разделу 1</b>	<b>27 802 634,30</b>		
<b>2.</b>	<b>Стоимость услуг и работ Управляющей организации</b>			<b>Способ покрытия расходов</b>
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)	478 584,85	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.2	Техническое обслуживание ИТП МКД	98 750,00	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	129 232,98	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.4	Поверка энергооборудования МКД	88 739,98	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.5	Услуги по дератизации и дезинсекции	69 400,69	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.6	Обслуживание ковров	186 922,58	еженедельно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.7	Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации	1 612 516,00	2 раза в год	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.8	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации, дренажной системы, вентиляции, электроснабжения	4 837 549,00	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.9	Обеспечение общественного порядка	6 178 363,18	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.2 (Охрана)
2.10	Техническое обслуживание системы видеорегистрации входных групп	320 297,14	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Обслуживание системы видеонаблюдения)

**Предложение ООО «ЮИТ Сервис» о размере платы за содержание жилого помещения  
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Малый проспект ВО д. 52 стр.1  
от 25.03.2022 г.**

2.11	Техническое обслуживание системы контроля доступа	404 585,86	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.4 (Обслуживание СКУД)
2.12	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	2 566 591,52	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.5 (Уборка мест общего пользования)
2.13	Содержание и ремонт лифтов	1 428 693,80	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.9 (Содержание и ремонт лифтов)
2.14	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	2 819 457,68	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.6 (Санитарное содержание территории)
2.15	Управление многоквартирным домом	3 582 270,60	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2 (Управление многоквартирным домом)
2.16	Содержание и ремонт системы АППЗ	160 148,57	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.7 (Содержание и ремонт АППЗ)
2.17	Техническое обслуживание ПЗУ	172 791,88	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.8 (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.18	Текущий ремонт общего имущества дома в соответствии с Планом работ по текущему ремонту на 2022г.	2 667 739,99	Согласно плана ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Текущий ремонт общего имущество дома)
	<b>Итого по разделу 2</b>	<b>27 802 634,30</b>		