

**Предложение ООО «ЮИТ Сервис» о размере платы за содержание жилого помещения
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 35, корпус 1, лит. А
16.06.2022г.**

**Тарифы (размер обязательных платежей)
на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества
многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 35, корпус 1, лит. А (далее – МКД)**

	Вид платежа	Действующий тариф Руб./м² в месяц (МКД)	Действующий тариф руб./машиноместо в месяц (Паркинг в доле МКД)	Предлагаемый тариф Руб./м² в месяц (МКД)	Предлагаемый тариф руб./машиноместо в месяц (Паркинг в доле МКД)
1.	<i>Содержание общего имущества МКД</i>				
1.1.	Содержание общего имущества МКД	7,09	324,00	15,03	453,93
1.2.	Охрана	7,05	0,00	9,77	0,00
1.3.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,45	0,00	0,45	13,54
1.4.	Уборка мест общего пользования	1,11	0,00	4,52	136,39
1.5.	Санитарное содержание территории	1,83	83,00	3,62	109,21
1.6.	Содержание и ремонт АППЗ	0,44	0,00	0,54	16,36
1.7.	Обслуживание СКУД	0,00	0,00	0,09	2,59
1.8.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,00	0,53	16,00
1.9.	Содержание и ремонт лифтов	2,14	0,00	2,51	75,77
1.10.	Очистка мусорокамер	1,09	0,00	0,00	0,00
1.11.	Административно-управленческие расходы	3,72	0,00	0,00	0,00
1.12.	Эксплуатационные расходы	9,36	0,00	0,00	0,00
1.13.	Обслуживание ПУ	0,81	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Управление многоквартирным домом</i>	2,57	128,00	5,37	162,24
3.	<i>Текущий ремонт</i>	5,08	0,00	6,40	193,33
	ИТОГО	43,27	535,00	48,83	1179,36

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.

Тарифы на коммунальные услуги и ресурсы устанавливаются органами власти Санкт-Петербурга, в частности Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. Информацию об изменении стоимости Управляющая организация доводит до владельцев помещений за 30 дней до такого изменения.

**Предложение ООО «ЮИТ Сервис» о размере платы за содержание жилого помещения
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 35, корпус 1, лит. А
16.06.2022г.**

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 48,83 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения. Таким образом, рост тарифа за 4,5 года (с ноября 2017 г. по июнь 2022 г.) составит 12,8% по статьям: охрана, санитарное содержание территории, уборка мест общего пользования, обслуживание систем видеонаблюдения и автоматической системы противопожарной защиты Дома (АППЗ), содержание и ремонт лифтового оборудования и текущий ремонт общего имущества Дома. Такой рост экономически обоснован и продиктован необходимостью в качественном ремонте и обслуживании сложного инженерного оборудования, такого как вентиляционные установки, ИТП с погодозависимой автоматикой, 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 контроля управления доступом (СКУД).

1.3. Увеличение тарифа по статье «Санитарное содержание территории» и «Уборка мест общего пользования» предлагается на основании Коммерческого предложения от подрядной организации ООО «СТИКл».

Увеличить тариф «Санитарное содержание территории» предлагается на 1,79 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 3,62 руб./кв.м.

1.4. В предлагаемый тариф «Содержание общего имущества МКД» вошла стоимость эксплуатационных расходов. **Установить тариф при этом предлагается в размере 15,03 руб./м² вместо действующего 16,45 руб/м² (7,09+9,36).**

Предложение ООО «ЮИТ Сервис» о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 35, корпус 1, лит. А 16.06.2022г.

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
- Техническое обслуживание и периодический осмотр инженерных систем и коммуникаций
- Работы по ремонту и обслуживанию средств объединенной диспетчерской связи
- Обслуживание грязезащитных ковров
- Проверка энергооборудования МКД
- Периодическая дезинфекция
- Подготовка домов к сезонной эксплуатации
- Подготовка домов к отопительному сезону – подготовка и сдача документов в теплоснабжающую организацию
- Обслуживание выпусков канализации
- Оплата работы сотрудников на объекте (распределяемые) – электрик, сантехник, рабочий комплексного обслуживания, инженеры по направлениям.

1.5. В предлагаемый тариф «Управление многоквартирным домом» вошла стоимость Административно-управленческих расходов. **Установить тариф при этом предлагается в размере 5,37 руб./м² вместо действующего 6,29 руб./м² (2,57+3,72).**

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

**Предложение ООО «ЮИТ Сервис» о размере платы за содержание жилого помещения
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 35, корпус 1, лит. А
16.06.2022г.**

- Работа по обновлению и раскрытию информации
- Дезинфекция офиса, СИЗ.
- другие управленческие расходы.

1.6. Повышение тарифа по статье «Охрана» связано с ростом цен на услуги ООО Охранная организация «КРЕДО». Охранное предприятие направило КП с повышением стоимости предоставляемых услуг. Улучшить качество услуг предложено путем увеличения стоимости по договору. Договором с ООО «Кредо» предусмотрено 3 круглосуточных поста охраны 7 дней в неделю, включая рабочие, выходные и праздничные дни, а также привлечение группы быстрого реагирования для пресечения противоправных действий, осуществляющей выезд по сигналу «Тревога» в любое время суток.

При этом затраты на 1 пост охраны после увеличения тарифа составят:
 $4499905,68/12\text{мес.}/2\text{ поста} = 187\,496,07$ руб. в месяц, включая НДС, что соответствует рыночной стоимости круглосуточного поста охраны в Санкт-Петербурге в 2021г. Действующий тариф за охрану не позволяет обеспечить качество предоставляемой услуги соразмерно предъявляемым требованиям.

Увеличить тариф предлагается на 2,72 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, наб. реки Смоленки, дом 35, корпус 1, лит. А
16.06.2022г.**

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

многоквартирного дом по адресу:

г. Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 35, корп.1, лит. А

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	7 772 334,50		Поступления от собственников помещений
1.1.2	Охрана	4 499 905,68		Поступления от собственников помещений
1.1.3	Обслуживание системы видеонаблюдения	232 609,68		Поступления от собственников помещений
1.1.4	Уборка мест общего пользования	2 337 161,76		Поступления от собственников помещений
1.1.5	Санитарное содержание территории	1 871 755,20		Поступления от собственников помещений
1.1.6	Содержание и ремонт АППЗ	279 341,28		Поступления от собственников помещений
1.1.7	Обслуживание СКУД (системы управления контроля доступом)	46 301,04		Поступления от собственников помещений
1.1.8	Содержание и ремонт ПЗУ	274 061,52		Поступления от собственников помещений
1.1.9	Содержание и ремонт лифтов	1 297 907,28		Поступления от собственников помещений
1.2	<i>Управление многоквартирным домом</i>	2 777 049,36		Поступления от собственников помещений
1.3	<i>Текущий ремонт общего имущества дома</i>	3 309 651,36		Поступления от собственников помещений
	Итого по разделу 1	24 698 078,66		

**Предложение ООО «ЮИТ Сервис» о размере платы за содержание жилого помещения
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 35, корпус 1, лит. А
16.06.2022г.**

1	2	3		4
2.	Стоимость услуг и работ Управляющей организации			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)	412 881,00	Круглосуточно	Поступления по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.2	Техническое обслуживание ИТП и узлов учета тепловой энергии МКД	214 673,75	Согласно регламенту и технической документации	Поступления по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.3	Поверка энергооборудования МКД	165 926,66	Согласно технической документации	Поступления по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.4	Работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации	1 814 501,80	2 раза в год	Поступления по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.5	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации, дренажной системы, вентиляции, электроснабжения	5 164 351,29	Согласно регламентам и технической документации	Поступления по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.6	Обеспечение общественного порядка	4 499 905,68	Круглосуточно	Поступления по ст. 1.1.2 (Охрана)
2.7	Техническое обслуживание системы видеорегистрации входных групп	232 609,68	Согласно регламентам и технической документации	Поступления по ст. 1.1.3 (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.8	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	2 337 161,76	Согласно утвержденного графика	Поступления по ст. 1.1.4 (Уборка мест общего пользования)
2.9	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	1 871 755,20	Согласно утвержденного графика	Поступления по ст. 1.1.5 (Санитарное содержание территории)
2.10	Содержание и ремонт системы АППЗ	279 341,28	Согласно регламентам и технической документации	Поступления по ст. 1.1.6 (Содержание и ремонт системы АППЗ)

**Предложение ООО «ЮИТ Сервис» о размере платы за содержание жилого помещения
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 35, корпус 1, лит. А
16.06.2022г.**

2.11	Обслуживание СКУД (системы управления контроля доступом)	46 301,04	Согласно регламентам и технической документации	Поступления по ст. 1.1.7 (Обслуживание СКУД)
2.12	Техническое обслуживание ПЗУ	274 061,52	Согласно регламентам и технической документации	Поступления по ст. 1.1.8 (Техническое обслуживание ПЗУ)
2.13	Содержание и ремонт лифтов	1 297 907,28	Согласно регламентам и технической документации	Поступления по ст. 1.1.9 (Содержание и ремонт лифтов)
2.14	Управление многоквартирным домом	2 777 049,36	Ежедневно	Поступления по ст. 1.2 (Управление многоквартирным домом)
2.15	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	3 309 651,36	Согласно плана ТР и действующего законодательства	Поступления по ст. 1.3 (Текущий ремонт общего имущества дома)
	Итого по разделу 2	24 698 078,66		