

**Тарифы (размер ежемесячной платы)
на управление, техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества,
дополнительные услуги в многоквартирном доме, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Среднерогатская ул., дом 14, корпус 1, стр. 1 (далее – МКД)**

№ п/п	Вид платежа	Действующий тариф, руб./кв.м в месяц	Предлагаемый тариф, руб./кв.м в месяц
1.	<i>Содержание и ремонт общего имущества МКД</i>		
1.1	Содержание общего имущества МКД	15,31	17,40
1.2	Охрана	12,77	18,57
1.3	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,43	0,46
1.4	Обслуживание СКУД	0,86	1,05
1.5	Уборка мест общего пользования	6,93	7,76
1.6	Санитарное содержание территории	5,98	6,02
1.7	Содержание и ремонт АППЗ	1,72	1,80
1.8	Содержание и ремонт ПЗУ	1,06	1,08
1.9	Содержание и ремонт лифтов	2,60	3,57
1.10	Обслуживание шлагбаумов	0,59	0,66
1.11	Текущий ремонт общего имущества МКД	2,77	8,47
2.	<i>Управление МКД</i>		
2.1	Управление МКД	9,84	10,07
	ИТОГО	60,86	76,91

В дальнейшем размер ежемесячной платы за управление, техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества, дополнительные услуги в МКД может быть изменен 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.

Уважаемые собственники!

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат, предлагает увеличить стоимость предоставления услуг на 534 612,66 рублей в месяц, что составляет 16,05 руб./кв.м с площади жилых, нежилых помещений и машино-мест в паркинге в МКД. Для квартиры площадью 50,0 кв.м. изменение составит 802,5 руб. в месяц.

Изменения 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 МКД, 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 и расходы на проведение подготовки МКД 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);

- обслуживание узлов учета тепловой энергии МКД;
- поверка 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 МКД к сезонной эксплуатации;
- подготовка МКД к отопительному сезону – подготовка и сдача документов в ГУП ТЭЖ;
- обслуживание выпусков канализации;
- 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» составит 2,09 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, а также компаний, оказывающих услуги механизированной уборки в зимний период. Основной рост стоимости услуг вызван значительным удорожанием услуг по вывозу снега, необходимостью увеличения заработных плат сотрудников клининга, стоимостью расходных материалов, спец.формы персонала, а также увеличением ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Санитарное содержание территории» составит 0,04 руб./кв.м.

Увеличение тарифа по статье «Уборка мест общего пользования» составит 0,83 руб./кв.м.

3. Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт лифтов», связано с износом оборудования, изменением доступности и стоимости запасных частей для оборудования импортного производства, увеличением стоимости услуг подрядных организаций, а также увеличением ставки налогообложения. Управляющая организация предлагает утвердить тариф по статье «Содержание и ремонт лифтов», рассчитанный по формуле, установленной распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2025 №305-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга». Предложенный размер платы является минимальным для обеспечения надлежащей эксплуатации и ремонта лифтов и равен 3,57 руб./м2.

Предлагается увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт лифтов» на 0,97 руб./м2.

4. 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, равного 8,47 руб./м2. Изменение связано с изменением стоимости на работы и материалы, необходимые для выполнения плановых и внеплановых работ в рамках осуществления надлежащего ремонта МКД, а также с увеличением ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Текущий ремонт общего имущества МКД» составит 5,70 руб./кв.м.

5. 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, с ростом цен на услуги поставщиков, 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 и поставщикам услуг;
- подготовка сведений о задолженностях, ведение документооборота;
- печать квитанций по жилищным и коммунальным услугам;
- минимизация дебиторской задолженности, минимизация необоснованных штрафных санкций со стороны инспекций;
- подбор персонала, обучение персонала, повышение квалификации;
- взаимодействие с государственными учреждениями по вопросам обслуживания МКД;
- 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 МКД в соответствии с законом о раскрытии информации;

- расходы на телекоммуникационные услуги (телефон, Интернет), аудиторские услуги;
- 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» составит 0,23 руб./кв.м.

6. Увеличение тарифа по статьям «Содержание и ремонт АППЗ», «Содержание и ремонт ПЗУ», «Обслуживание СКУД», «Обслуживание системы видеонаблюдения», «Обслуживание шлагбаумов» связано с изменением уровня цен на товары и услуги, с увеличением стоимости услуг подрядных организаций, а также увеличением ставки налогообложения. Предлагаемые размеры платы рассчитаны на основании фактических затрат на эти услуги, на основании коммерческих предложений подрядных организаций, обслуживающих системы.

Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт АППЗ» составит 0,08 руб./кв.м.

Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт ПЗУ» составит 0,02 руб./кв.м.

Увеличение тарифа по статье «Обслуживание СКУД» составит 0,19 руб./кв.м.

Увеличение тарифа по статье «Обслуживание системы видеонаблюдения» составит 0,03 руб./кв.м.

Увеличение тарифа по статье «Обслуживание шлагбаумов» составит 0,07 руб./кв.м.

7. Увеличение тарифа по статье «Охрана» связано с ростом цен на рынке услуг охранных компаний Санкт-Петербурга. Тариф рассчитан на основании коммерческого предложения подрядной организации. Основной рост стоимости услуг вызван необходимостью увеличения заработных плат сотрудников охранной компании, увеличением МРОТ, увеличением стоимости расходных материалов, спец. формы персонала, а также увеличением ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Охрана» составит 5,80 руб./кв.м.

**Расчет (Смета) размера платы
за управление, техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества,
дополнительные услуги в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, Среднерогатская ул., дом 14, корпус 1, строение 1 (далее – МКД)**

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 и ремонт общего имущества МКД</i>			
1.1.1	Содержание общего имущества МКД	6 954 960,96		Поступления от собственников помещений
1.1.2	Охрана	7 422 622,13		Поступления от собственников помещений
1.1.3	Обслуживание системы видеонаблюдения	183 866,78		Поступления от собственников помещений
1.1.4	Обслуживание СКУД	419 695,92		Поступления от собственников помещений
1.1.5	Уборка мест общего пользования	3 101 752,70		Поступления от собственников помещений
1.1.6	Обслуживание шлагбаумов	263 808,86		Поступления от собственников помещений
1.1.7	Санитарное содержание территории	2 406 256,61		Поступления от собственников помещений
1.1.8	Содержание и ремонт АППЗ	719 478,72		Поступления от собственников помещений
1.1.9	Содержание и ремонт ПЗУ	431 687,23		Поступления от собственников помещений
1.1.10	Содержание и ремонт лифтов	1 426 966,13		Поступления от собственников помещений
1.1.11	Текущий ремонт общего имущества МКД	3 385 547,09		Поступления от собственников помещений
1.2	<i>Управление МКД</i>			
1.2.1	<i>Управление МКД</i>	4 025 083,73		Поступления от собственников помещений
	Итого по Разделу 1	30 741 726,86		
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)	656 201,28	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.2	Техническое обслуживание ИТП МКД	122 590,63	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	62 410,91	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.4	Проверка энергооборудования МКД	50 563,64	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.5	Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации	1 576 430,57	2 раза в год	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.6	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации, дренажной системы, вентиляции, электроснабжения	4 486 763,93	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.7	Охрана	7 422 622,13	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.2 (Охрана)
2.8	Техническое обслуживание системы видеорегистрации входных групп	183 866,78	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.9	Техническое обслуживание системы контроля доступа	419 695,92	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.4 (Обслуживание СКУД)
2.10	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	3 101 752,70	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.5 (Уборка мест общего пользования)
2.11	Обслуживание шлагбаумов	263 808,86	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.6 (Обслуживание шлагбаумов)
2.12	Содержание и ремонт лифтов	1 426 966,13	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.10 (Содержание и ремонт лифтов)
2.13	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	2 406 256,61	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.7 (Санитарное содержание территории)
2.14	Управление МКД	4 025 083,73	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2.1 (Управление МКД)
2.15	Содержание и ремонт системы АППЗ	719 478,72	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.8 (Содержание и ремонт АППЗ)
2.16	Техническое обслуживание ПЗУ	431 687,23	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.9 (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.17	Текущий ремонт общего имущества МКД	3 385 547,09	Согласно плана ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.1.11 (Текущий ремонт общего имущество МКД)
	Итого по Разделу 2	30 741 726,86		

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. 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. Использование общего имущества в подземной автостоянке (стен, колонн) под размещение частного электро-зарядного оборудования осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ на договорной основе. Плата за пользование общим имуществом составляет не менее 700 руб. в месяц за 1 место размещения.

ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» осуществляет выдачу технических условий для установки собственниками машино-мест зарядных станций и осуществляет технический контроль по размещению собственниками оборудования и выполняемым работам; уполномочивается на заключение от имени собственников многоквартирного дома необходимых для установки оборудования договоров, в том числе, при необходимости, на приобретение дополнительных мощностей в сетевой организации.

Приобретение оборудования для зарядных станций и производство работ осуществляется за счет денежных средств собственников машино-мест, обратившихся с запросом для установки зарядных станций. Расходы по оплате потребленной электроэнергии, техническое обслуживание оборудования, иные расходы, связанные с эксплуатацией этого оборудования для зарядки электромобилей, возлагаются на заинтересованных собственников машино-мест. Использование дополнительного оборудования для зарядки электромобилей осуществляется только при условии обеспечения отдельного учета потребленной энергии, посредством установки собственником машино-места индивидуального прибора учета электрической энергии.

7. В дальнейшем стоимость услуги за пользование общим имуществом многоквартирного дома может быть изменен 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 многоквартирного дома, 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 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).
- В случае потребления коммунальных ресурсов в договоре на арендатора возлагается обязанность компенсации затрат в соответствии с объемом потребления.