

**Тарифы (размер ежемесячной платы)
на управление, техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт общего
имущества, дополнительные услуги в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, Студенческая ул., дом 26, корпус 2, строение 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	26,25	24,71
1.2.	Текущий ремонт общего имущества МКД	0,00	8,47
1.3.	Охрана	13,68	14,95
1.4.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,61	0,67
1.5.	Содержание и ремонт АППЗ	0,87	0,95
1.6.	Обслуживание СКУД	0,76	0,83
1.7.	Обслуживание ворот	0,61	0,67
1.8.	Содержание и ремонт ПЗУ	1,00	1,09
1.9.	Уборка мест общего пользования	9,62	10,51
1.10.	Санитарное содержание территории	13,05	14,26
1.11.	Содержание и ремонт лифтов	2,80	3,06
2.	<i>Управление МКД</i>		
2.1.	Управление МКД	12,60	13,77
	ИТОГО	81,85	93,94

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 114 443,94 рублей в месяц, что составляет 12,09 руб./кв.м с площади жилых и нежилых помещений в МКД. Для квартиры площадью 50,0 кв.м. изменение составит 604,50 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 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 1,21 руб./кв.м.

Увеличение тарифа по статье «Уборка мест общего пользования» составит 0,89 руб./кв.м.

2. 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, стоимости расходных материалов, спец. формы персонала, а также увеличением ставки налогообложения.

Увеличение тарифа по статье «Охрана» составит 1,27 руб./кв.м.

3. Предлагается изменение структуры размера платы в части тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД»: тариф по статье «Текущий ремонт общего имущества МКД», ранее входящий в состав тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД», предлагается вынести отдельным тарифом, с размером платы 8,47 руб./кв.м. При этом тариф по статье «Содержание общего имущества МКД» предлагается уменьшить на 1,54 руб./кв.м.

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./кв.м.

4. 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 1,17 руб./кв.м.

6. 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 3,06 руб./м².

Предлагается увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт лифтов» на 0,26 руб./м².

7. Увеличение тарифа по статьям «Содержание и ремонт АППЗ», «Содержание и ремонт ПЗУ», «Обслуживание СКУД», «Обслуживание системы видеонаблюдения», «Обслуживание ворот» 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 0,09 руб./кв.м.

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

Увеличение тарифа по статье «Обслуживание системы видеонаблюдения» составит 0,06 руб./кв.м.

Увеличение тарифа по статье «Обслуживание ворот» составит 0,06 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, Студенческая ул., дом 26, корпус 2, строение 1 (далее – МКД)**

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3	4	
1.	Доходы			Источник поступления
1.1	<i>Содержание и ремонт общего имущества МКД</i>			
1.1.1	Содержание общего имущества МКД	2 806 739,71		Поступления от собственников помещений
1.1.2	Текущий ремонт	962 083,58		Поступления от собственников помещений
1.1.3	Охрана	1 698 128,64		Поступления от собственников помещений
1.1.4	Обслуживание системы видеонаблюдения	76 103,42		Поступления от собственников помещений
1.1.5	Содержание и ремонт АППЗ	107 907,84		Поступления от собственников помещений
1.1.6	Обслуживание СКУД	94 277,38		Поступления от собственников помещений
1.1.7	Обслуживание ворот	76 103,42		Поступления от собственников помещений
1.1.8	Содержание и ремонт ПЗУ	123 810,05		Поступления от собственников помещений
1.1.9	Уборка мест общего пользования	1 193 801,47		Поступления от собственников помещений
1.1.10	Санитарное содержание территории	1 619 753,47		Поступления от собственников помещений
1.1.11	Содержание и ремонт лифтов	347 576,83		Поступления от собственников помещений
1.2	<i>Управление МКД</i>			
1.2.1	Управление МКД	1 564 095,74		Поступления от собственников помещений
	Итого по Разделу 1	10 670 381,55		
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)	306 451,47	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.2.	Техническое обслуживание ОДС (объединенных диспетчерских систем)	238 218,65	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.3.	Уход за зелеными насаждениями и благоустройство	178 000,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.4.	Уход за вестибюльными коврами (по факту выкладки ковров)	65 296,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.5.	Заработная плата обслуживающего МКД персонала (электрик, сантехник, рабочий комплексного обслуживания ЖК) страховые взносы, ДМС, медицинский осмотр, проф. обучение	1 310 354,42	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)

2.6.	Проверка энергооборудования	34 608,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.7.	Обслуживание и ремонт вентиляционного оборудования	77 210,30	еженедельно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.8.	ГСМ, спецодежда, амортизация, материалы, медосмотры, Санитарно-эпидемиологические мероприятия	175 760,00	2 раза в год	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.9.	Техническое обслуживание ИТП (индивидуальных тепловых пунктов) и насосов расходы на материалы и регламентные работы, аварийные выезды	420 840,87	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.10.	Обеспечение общественного порядка	1 698 128,64	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Охрана)
2.11.	Техническое обслуживание системы видео регистрации входных групп	76 103,42	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.4. (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.12.	Техническое обслуживание системы контроля доступа	94 277,38	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.6. (ОбслуживаниеСКУД)
2.13.	Уборка лестничных клеток, мест общего пользования	1 193 801,47	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.9. (Уборка мест общего пользования)
2.14.	Содержание и ремонт лифтов	347 576,83	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.11. (Содержание и ремонт лифтов)
2.15.	Обслуживание ворот	76 103,42	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.7. (Обслуживание ворот)
2.16.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	1 619 753,47	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.10. (Санитарное содержание территории)
2.17.	Управление МКД	1 564 095,74	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2.1. (Управление МКД)
2.18.	Содержание и ремонт системы АППЗ	107 907,84	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.5. (Содержание и ремонт АППЗ)
2.19.	Техническое обслуживание ПЗУ	123 810,05	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.8. (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.20.	Текущий ремонт общего имущества МКД в соответствии с Планом работ по текущему ремонту	962 083,58	Согласно плану ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.1.2. (Текущий ремонт общего имущество МКД)
	Итого по разделу 2	10 670 381,55		

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. 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.