

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ТАРИФА НА ЖИЛИЩНУЮ УСЛУГУ ДЛЯ АПРЕЛЬСКАЯ,3

Тариф сложился на основе норм, фактической потребности в затратах, анализа факта затрат, работ УК по видам работ, плана технического обслуживания на период 2025-2028 г.г.

Тариф учитывает 1% рентабельности и 12 %- средний процент НДС для УК Комфорт-Сити

РАСШИФРОВКА УСЛУГИ НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МКД №3 ПО УЛ. АПРЕЛЬСКАЯ

Вид работ по и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества	Какие затраты вошли	Цена услуги на 1 м2 руб./месяц с учетом 1% рентабельности и 12% НДС
1. Содержание общего имущества МКД		27,73
Содержание мест общего пользования: влажное подметание лестничных площадок, мытье лестничных площадок и маршей-1 этажи 6 р./неделю, остальные этажи 3 раза в месяц, кабин лифтов- 6 раз /нед.; окон, стеклянных поверхностей, пр. работы с периодичностью согласно соответствующему Приложению к Договору управления.	Затраты на содержание уборщиков мест общего пользования, их оплату труда, отчисления в социальные фонды, инвентарь, чистящие и моющие материалы, спецодежду	7,15
Содержание придомовой территории: подметание и уборка придомовой территории, вывоз снега, очистка от мусора урн; уборка и полив газонов; уборка мест стоянки мусорных контейнеров, посыпка тротуаров песком, пр. работы с периодичность согласно соответствующему Приложению к Договору управления.	Затраты на содержание дворников, их оплату труда, отчисления в социальные фонды, спецодежду, инвентарь, противогололедные материалы, шланги для полива, инструмент, моющие средства, затраты на мытье баков для сбора мусора, пр.	5,6
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электрооборудования (с периодичностью согласно соответствующему Приложению к Договору управления).	Услуги сторонних организаций по: техническому обслуживанию сантехнических и электрических сетей (575 000р/год), обслуживанию ИТП (156 000 р/год), узлов учета тепловой энергии, поверке общедомовых приборов учета, промывке и опрессовке системы отопления и тепловых пунктов (64 000р/год); поверку приборов учета (30 000р/год), на сопротивление изоляции (55 000р/3 года); испытание и приобретение средств защиты электротехнического персонала и перезарядка огнетушителей- 13 000р/год, услуги автовышки - 28 000р/год, затраты на содержание ИТР по сантех- и электросетям на микрорайоне Образцово в доле пропорционально площади дома.	4,54
Работы, выполняемые с целью надлежащего содержания слаботочных систем (видеонаблюдение, домофоны).	Услуги специализированной организации по обслуживанию видеонаблюдения-существующих 11 штук (33 000 р/год). Заработная плата, отчисления в фонды 30,2% от зарплаты; спецодежда, инструмент, приспособления, охрана труда и ТБ, расходные материалы, канцелярия инженеров по слаботочным системам в доле от общей площади, обслуживаемой УК, пропорционально площади дома.	1,02
Содержание и техническое обслуживание внутридомовой системы вентиляции, а также работы по обеспечению требований пожарной безопасности (работы с периодичностью согласно соответствующему Приложению к Договору управления).	Услуги лицензированных сторонних организаций по техническому обслуживанию системы автоматической пожарной сигнализации и оповещения людей при пожаре, системы общеобменной и противодымной вентиляции, внутреннего противопожарного водопровода в общедомовых помещениях МКД-300 000р/год.	1,46
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов: (организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабинами лифтов, проведение осмотров, техническое обслуживание, освидетельствование, страхование; аварийное обслуживание лифтов, с периодичностью согласно соответствующему Приложению к Договору управления).	Услуги лицензированных сторонних организаций по обслуживанию , освидетельствованию и страхованию лифтов- 664 400 р/год.	3,23
Работы по обеспечению устранения аварий на внутридомовых инженерных системах.	Услуги специализированной организации по круглосуточному мониторингу работы инженерных систем, затраты на содержание инженера, пропорционально площади дома от общей площади микрорайона Образцово, расходные материалы , круглосуточная диспетчерская служба, услуги связи и интернета по этому направлению работ.	0,94

Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов (контроль за надлежащим состоянием конструктивных элементов; проведение осмотров; разработка планов проведения работ по надлежащему состоянию конструктивных элементов и систем здания)	Зарботная плата, 30,2% отчислений от нее, спецодежда, инструмент, приспособления, расходные материалы, ОТ и ТБ, канцелярия техников смотрителей, рабочих службы по ремонту и обслуживанию, в доле от общей площади, обслуживаемой УК и мкр. Образцово, пропорционально площади дома.	1,32
Работы по благоустройству и озеленению (выкашивание газонов в теплое время года, уход за растениями, полив, прополка, удобрение, ландшафтный дизайн, восстановление насаждений и пр. с периодичностью согласно соответствующему Приложению к Договору управления).	Затраты на удобрения, землю, садовую химию, рассаду однолетних цветов, оплату привлеченных специалистов по озеленению и ландшафтному дизайну, зарплата работников службы озеленения и благоустройства, ЕСН (30,2%) от заработной платы, спецодежда, инструмент, пр.-в доле от общей площади обслуживаемой УК и мкр. Образцово, пропорционально площади дома.	1,22
Работы в целях надлежащего содержания шлагбаумов, калиток, ворот, дорожных элементов и иного оборудования в МКД	Услуги специализированного предприятия по техническому обслуживанию 1-го шлагбаума ежемесячно.	0,07
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания малых архитектурных форм (МАФ).	Услуги специализированного предприятия по обслуживанию и содержанию МАФов, зарплата работников собственной службы по ремонту и содержанию, ЕСН (30,2%) от заработной платы, спецодежда, инструмент, пр.- в доле от общей площади, обслуживаемой УК и мкр. Образцово, пропорционально площади дома.	1,11
Дезинсекция, дератизация.	Услуги специализированной организации по санитарной обработке МОП от насекомых и грызунов-15 000р./год. Не включаются расходы на обработку о клещей.	0,07
2. Услуги и работы по управлению	<i>руб. коп.</i>	7,26
Услуги и работы по управлению (заключение и дальнейшее сопровождение договоров энергоснабжения с РСО, контроль за работой общедомовых приборов учета и своевременное предоставление сведений об их показаниях в РСО, сбор и обновление информации по собственникам помещений, прием, хранение и передача технической документации, контроль над работой всех служб, прием граждан, консультирование, расчет квартплаты, распечатка и доставка квитанций, расчетно-кассовое банковское обслуживание, расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, взаимодействие с органами гос.власти, обеспечение контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, юридическая и претензионная работа, организация и проведение собраний собственников жилого фонда, организация оказания услуг и выполнения работ, договорная работа, информирование собственников, пр.).	Зарботная плата и ЕСН (30,2%) от зарплаты работников управления УК, части ИТР микрорайона Образцово, расчетно-кассового отдела, юридического отдела, бухгалтерии, водителей, кладовщика, уборщика офисов, затраты на услуги банков, канцелярию, печать квитанций, аренду офисов компании, коммунальные услуги и пр. услуги по содержанию офисов компании, обслуживание орг. и прочей техники, городская и мобильная связь, затраты на интернет, почту, содержание сайта, на техническую документацию домов, на суды и судебные издержки, на обслуживание офисных программ и мобильного приложения, на транспортные расходы, переподготовку кадров, охрану труда и технику безопасности, пр. в доле от общей площади обслуживаемой УК, пропорционально площади дома.	7,26
3. Текущий ремонт общего имущества МКД	<i>руб. коп.</i>	8,00
Затраты на текущий ремонт общего имущества, замена и модернизация элементов благоустройства, имущества МКД и пр.	Согласно утвержденному руководством УК и согласованному с Председателем Советов дома Плану текущего ремонта	8,00
Итого		42,99

РАСШИФРОВКА ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УСЛУГИ АДМИНИСТРИРОВАНИЕ

Наименование тарифа	Состав затрат	Сумма, руб.
Тариф за администрирование, с 1 м2 жилой и нежилой площади	Услуги охранной организации (24 часа в сутки 1 охранник) (осуществление видеонаблюдения за внешним и внутренним периметром многоквартирного дома, осуществление допуска во внутренний двор многоквартирного дома транспортных средств спец. служб (скорая, полиция, пожарные и т.д.), транспортных средств жителей многоквартирного дома для осуществления погрузки-разгрузки, посадки-высадки пассажиров, осуществление допуска на внутридомовую территорию жителей многоквартирного дома через «Парадный вход», реагирование на происшествия путем нажатия тревожной кнопки); затраты на установку и ежемесячное обслуживание тревожной кнопки; канцелярия, орг.техника, инвентарь, пр.; накладные УК; рентабельность УК 5%. НДС 20%, т.к. это доп.услуга, льгота по НДС не действует.	284 876,59
Итого за администрирование с 1 м2 жилой и нежилой площади (включая площадь машиномест), руб.коп. в месяц		14,71

Администрирование является дополнительной услугой. Не действует льгота по НДС. Т.е. с начисленных собственников доходов-20% НДС отдаем в бюджет.

Несколько фактов о вашем доме

Несколько фактов о вашем доме

- ООО «УК «Комфорт-сити» обслуживает многоквартирный дом с июля 2017 года.
- Тариф на жилищную услугу за 8 лет менялся лишь один раз-в июле 2021 года.
- Действующий тариф на управление, содержание и ремонт вашего дома составляет 27,73 р./м2.
- Предлагаемый тариф 42,99 р/м2 включает в себя затраты на техническое обслуживание, санитарное содержание, эксплуатацию мест общего пользования (27,73р/м2), затраты на управление (7,26 р./м2), а также затраты на необходимый текущий ремонт мест общего пользования, конструктивных элементов, замену и модернизацию оборудования, озеленения, МАФ и пр.(8,00 р/м2). Впервые в тарифе выделены затраты на текущий ремонт общего имущества дома. Этот платеж носит накопительный и переходящий характер. Необходимость текущего ремонта обусловлена сроками эксплуатации, а также выявленными в результате осмотров и экспертиз изменениями в конструктивах, сетях и пр. элементах. План текущего ремонта определен совместно с Председателем Совета дом и согласован с ним.

Что происходило с момента изменения тарифа на жил.услугу, т.е. с июля 2021г.?

- По официальным источникам уровень инфляции за 4 года вырос на 40,5%,
- МРОТ увеличился в 1,8 раза.
- Ежегодно дважды в год увеличивался размер платы на коммунальные услуги у ресурсоснабжающих организаций. С июля 2025г рост тарифов за тепло загода, например, составит 52%.

Предлагаемый УК тариф на содержание, управление и текущий ремонт вашего дома и прилегающей территории выше существующего 55%, из которых основная доля (29%) приходится на текущий ремонт общего имущества, а также на рост НДС - 3%, на остальной рост в 23% вызван инфляцией, ростом МРОТ и ростом стоимости услуг подрядчиков, по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД. Затраты на управления возрасли также в связи с общим удорожанием входящих в него расходов, банковских, судебных издержек, а также увеличением парка грузовой и прочей спец.техники, ростом производственных площадей, ростом аренды офисов, орг.техники и пр.

Управляющая компания не имеет цель получить большую прибыль от введения новых тарифов. Главная задача -сохранить ваше имущество в надлежащем, достойном состоянии. По этой причине тариф включает в себя самый минимальный размер рентабельности-1%.

Действующий на сегодняшний день тариф не покрывает в полном объеме затрат на обслуживание, управление и текущий ремонт дома. Управляющая компания несет убытки. Все это не позволяет проводить в плановом и полном объеме работы по качественному содержанию, ремонту мест общего пользования, управлению домом. В связи с этим ухудшается состояние вашего имущества, теряются его потребительские качества, снижается его рыночная стоимость. Если вы, как собственники жилого и нежилого фонда, хотите сохранить свою недвижимость в достойном состоянии, получать качественные услуги по эксплуатации и содержанию, по управлению вашим домом, а также по проведению текущих ремонтов и модернизации оборудования вашего дома, чтобы ваш дом служил вам как можно дольше, чтобы рыночная стоимость ваших квартир не падала, а наоборот только прирастала, вам необходимо принять новый тариф.