

## ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ТАРИФА НА ЖИЛИЩНУЮ УСЛУГУ ДЛЯ ПАРУСНАЯ,12

Тариф сложился на основе норм, фактической потребности в затратах, анализа факта затрат, работ УК по видам работ, плана технического обслуживания на период 2025-2027 г.г.

Тариф учитывает 3% рентабельности и 12 %- средний процент НДС для УК Комфорт-Сити

### РАСШИФРОВКА УСЛУГИ НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МКД №12 ПО УЛ.ПАРУСНАЯ

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 3% рентабельности и 12% НДС	Справочно: В т.ч. на текущий ремонт, модернизацию, замену оборудования, с рентабельностью 3%, НДС 12%
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 уборщика, его ФОТ, отчисления в социальные фонды, чистящие, моющие средства, спецодежду, инвентарь.	5,03	0,00
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 дворника, его ФОТ, отчисления в социальные фонды, чистящие, моющие средства, спецодежду, инвентарь. Затраты на противоскользящие средства, моющие средства, затраты на мытье баков, пр.	5,97	0,00
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплотребления, 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, обслуживанию ИТП, узлов учета тепловой энергии, поверке общедомовых приборов учета, промывке и опрессовке системы отопления и тепловых пунктов (25 000р/год); поверку УУ ТЭ (50 000р/4 года), на сопротивление изоляции (40 000р/3 года); затраты на содержание рабочих и ИТР по сантех- и электросетям на микрорайоне Южный берег в доле пропорционально площади дома; отчисления в соц.страх-30,2% от ФОТ, затраты на спецодежду, инструмент, охрану труда, медосмотры, повышение квалификации работников, расходные материалы. <b>В рамках Плана текущего ремонта предусмотрены материалы для замены вышедшего из строя оборудования ИТП и пр. сантехнического оборудования на сумму 899 000р /7 лет; расходы на замену светильников, ламп на светодиодные с учетом привлечения автовышки - на сумму 60 000 р/3 года</b>	4,39	1,12
Работы, выполняемые с целью надлежащего содержания слаботочных систем (видеонаблюдение, домофоны).	Услуги специализированной организации по обслуживанию видеокамер. 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. <b>В рамках Плана текущего ремонта предусмотрены ремонт и замена панелей домофонов на 40 800р/год, замена на новые видеокамер на 14 000р./год.</b>	1,35	0,21
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. <b>В рамках Плана текущего ремонта: замена пожарного оборудования (пожарных рукавов, пожарные ящики, замена аккумуляторов) на 90 000р/3 года.</b>	2,68	0,23
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. <b>В рамках Плана текущего ремонта предусмотрен ремонт лифтового оборудования и покраска кабин на сумму 210 000 руб./5 лет</b>	5,91	0,32
Работы по обеспечению устранения аварий на внутридомовых инженерных системах.	Услуги специализированной организации по круглосуточному мониторингу работы инженерных систем, устранению аварийных ситуаций на инженерных сетях дома, расходные материалы для устранения аварий, круглосуточная диспетчерская служба, услуги связи и интернета по этому направлению работ. <b>В рамках Плана текущего ремонта: материалы для аварийных работ- на сумму 10 000р / год</b>	0,79	0,08
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; текущий ремонт лестничных клеток, крыш, фасадов, окон, дверей, фундаментов, отмосток, перекрытий - в рамках и согласно Плану ремонтов).	Заработная 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, пропорционально площади дома. <b>В рамках Плана текущего ремонта предусмотрено: ремонт 3 подъездов в ценах 2024г на 2 112 000 р./7лет; замена и ремонт оконной и дверной фурнитуры, ремонты дверей и ворот на сумму 70 000р./3 года; мелкосрочный ремонт мягкой кровли-150 000р/3года; хранение элементов фасадов 72 000р /год, мелкий ремонт крыш, фасадов -50 000р/3 года; обновление и замена табличек, информационных карманов, стенов-15 000 р/ год ;затраты на дорожную краску, цементные стоперы и пр.затраты на дорожные элементы-5 000р/год.</b>	3,62	2,89

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, пропорционально площади дома. <b>В рамках Плана текущего ремонта предусмотрено восстановление многолетних зеленых насаждений, газонов, устройство клумбы- на 150 000 р/ 3года</b>	2,39	0,38
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания малых архитектурных форм (МАФ).	Услуги специализированного предприятия по обслуживанию и содержанию МАФов, ремонт 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, пропорционально площади дома. <b>В рамках Плана текущего ремонта предусмотрен ремонт и покраска МАФ - 5 000р/год, замена 2 урн в год - 6 000р/год</b>	0,56	0,05
Дезинсекция, дератизация.	Услуги специализированной организации по санитарной обработке МОП от насекомых и грызунов-10 000р./год.	0,08	0
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.).	Заработная плата и ЕСН (30,2%) от зарплаты работников управления УК, руководства, технических и инженерных специалистов, расчетно-кассового отдела, юридического отдела, бухгалтерии, водителей, кладовщиков, уборщиков 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 программ и мобильного приложения, украшения к праздникам, на транспортные расходы, переподготовку кадров, охрану труда и технику безопасности, пр. в доле от общей площади обслуживаемой УК, пропорционально площади дома.	7,87	0
<b>Итого</b>		<b>40,64</b>	<b>5,27</b>

### РАСШИФРОВКА ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УСЛУГИ АДМИНИСТРИРОВАНИЕ

Наименование тарифа	Состав затрат	Сумма, руб.
Тариф за администрирование с жилого и нежилого помещения (охрана)	Услуги охранной организации - доля от патруля из 3-х человек с круглосуточным режимом работы (13% от стоимости патруля, одного на 5 домов, пропорционально кол-ву помещений)по 195 руб/час с учетом услуг группы быстрого реагирования 3 500 р/месяц. Плюс 21% Накладных расходов, 15% рентабельность УК, НДС 20%. <b>Расчет: (3чел*31 дн.*24 час*195 р/ч*13%+3500)*1,21 (накл)* 1,15 (рентаб.)*1,2 (НДС)) / (150кварт* 16 офисов)</b>	585
<b>Итого за администрирование и охрану с 1 помещения в месяц</b>		<b>585</b>

**Администрирование (охрана) 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 ноября 2012года.
- Тариф на жилищную услугу за 12 лет менялся только 1 раз -в октябре 2019г.!
- Действующий тариф на управление, содержание и ремонт вашего дома составляет 32,00 р./м2.

- Предлагаемый тариф 40,64р/м2 включает в себя затраты на техническое обслуживание, санитарное содержание, эксплуатацию мест общего пользования (27,50 р./м2), затраты на управление ( 7,87р./м2), а также затраты на необходимый текущий ремонт мест общего пользования, конструктивных элементов, замену и модернизацию оборудования, озеленения, МАФ и пр.(5,27р/м2). Необходимость текущего ремонта обусловлена сроками эксплуатации, а также выявленными в результате осмотров изменениями в конструктивах, сетях и пр. элементах.

### Что происходило с момента изменения тарифа на жил.услугу, т.е. с октября 2019г.?

- По официальным источникам уровень инфляции за 5 лет вырос на 41,7%,
- МРОТ увеличился в 1,7 раза. А по прогнозу с 01.01.2025-в 2 раза.
- Ежегодно дважды в год увеличивался размер платы на коммунальные услуги у ресурсоснабжающих организаций. С июля 2019 г рост тарифов за тепло, например, составил свыше 45%.

Предлагаемый УК тариф на содержание, управление и текущий ремонт вашего дома и прилегающей территории выше существующего 27%. Из которых на рост НДС пришлось 5%, на необходимость проведения серьезных ремонтных работ и модернизаций -13%. Остальной рост в 9% вызван инфляцией, ростом МРОТ и ростом стоимости услуг подрядчиков. Затраты на управление возрасли также в связи с общим дорожанием входящих в него расходов, а также увеличением парка грузовой и прочей спец.техники, ростом производственных площадей, ростом аренды офисов, орг.техники, изменением ставок отчислений в ЕСН и пр.

Управляющая компания не имеет цель получить большую прибыль от введения новых тарифов. Главная задача -сохранить ваше имущество в надлежащем, достойном состоянии. В подтверждение этого снижение своего процента рентабельности. В данном тарифе предусмотрено 3% рентабельности для УК по сравнению с 5% в 2019 году.

Действующий на сегодняшний день тариф не покрывает в полном объеме даже затраты на обслуживание, управление, не говоря уже о текущем ремонте 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, необходимые текущие ремонты и модернизацию 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.