

**ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ (ТАРИФА) за жилое помещение (платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома №12 по улице Парусная.**

Тариф сложился на основе норм, фактической потребности в затратах, анализа факта затрат, работ УК по видам работ за 2019-2022гг., плана технического обслуживания на период 2023-2026 гг. Тариф учитывает 3% рентабельности и 11 % среднего процента НДС для ООО «УК «Комфорт-Сити» (сложился по факту 2022 года и плану на 2023 год).

**РАСШИФРОВКА РАЗМЕРА ПЛАТЫ (ТАРИФА)**

Вид работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД	Какие затраты вошли (из расчета на срок действия размера платы (тарифа) - 3 года)	Цена работы/услуги на 1 м2 руб./мес. с учетом 3% рентаб. и 11% НДС
<p><b>Содержание мест общего пользования:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- влажное подметание лестничных площадок,</li> <li>- влажная уборка лестничных площадок и маршей-1 этажи 6 раз/неделя, остальные этажи 3 раза в месяц, кабин лифтов- 6 раз/неделя; окон, стеклянных поверхностей, пр. работы с периодичностью согласно соответствующему Приложению к Договору управления.</li> </ul>	<p>Зарплата уборщиков (1,5 ставки) с учетом нового МРОТ, РК и сев. надбавки, отпускных 12%, доплат за работу в выходные и праздничные дни, отчислений в фонды социального страхования 25% от зарплаты, спецодежда, инвентарь, моющие средства, частичная замена придверных ковриков и пр.</p>	6,43
<p><b>Содержание придомовой территории:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- подметание и уборка придомовой территории,</li> <li>- вывоз снега,</li> <li>- очистка от мусора урн;</li> <li>- уборка и полив газонов;</li> <li>- уборка мест стоянки мусорных контейнеров,</li> <li>- посыпка тротуаров песком,</li> <li>- пр. работы</li> </ul> <p>Периодичность согласно соответствующему Приложению к Договору управления.</p>	<p>Заработная плата дворника (1,4 ставки) с учетом нового МРОТ, РК и сев. надбавки, отпускных 12%, доплат за работу в выходные и праздничные дни, отчислений в фонды социального страхования 25% от зарплаты, спецодежда, инвентарь, песок, моющие средства, мытье баков для сбора мусора, ремонт баков, вывоз снега сторонним грузовым транспортом.</p>	6,60
<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электрооборудования</b></p> <p>Периодичность согласно соответствующему Приложению к Договору управления.)</p>	<p>Услуги сторонних организаций по: обслуживанию ИТП, узлов учета тепловой энергии, проверке общедомовых приборов учета, промывке и опрессовке системы отопления; на сопротивление изоляции 40 000 р./3 года; Ежемесячные затраты на содержание сантехников, электриков, спецодежду, инструменты, расходные материалы, инструмент, ОТ и ТБ.</p> <p>В рамках Плана текущего ремонта предусмотрены материалы для замены вышедшего из строя оборудования ИТП на сумму 85 000 руб. из расчета на 3 года; расходы на замену светильников, ламп, электроаппараты на сумму 115 000 на 3 года.</p>	2,56
<p><b>Работы, выполняемые с целью надлежащего содержания слаботочных систем</b> (видеонаблюдение, домофоны)</p>	<p>Услуги лицензированной организации по обслуживанию видеокамер.</p> <p>Заработная плата, отчисления в фонды 25% 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.</p> <p>В рамках Плана текущего ремонта предусмотрена замена панелей домофонов - 40 800 р/3 года и видеокамер на сумму 14 000 р. в год</p>	1,00
<p><b>Содержание и техническое обслуживание внутридомовой системы вентиляции, а также работы по обеспечению требований пожарной безопасности</b></p> <p>Периодичность согласно соответствующему Приложению к Договору управления</p>	<p>Услуги лицензированных сторонних организаций - ревизия воздуховодов и агрегатов системы подпора воздуха в лифтовых шахтах и лестничных клетках, ТО противопожарной сигнализации, замена фильтров, зарядка огнетушителей.</p> <p>В рамках Плана текущего ремонта – ремонт-замена пожарного оборудования на сумму 100 000 р./3 года</p>	1,74

<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабинами лифтов,</li> <li>- проведение осмотров,</li> <li>-техническое обслуживание, освидетельствование, страхование;</li> <li>- аварийное обслуживание лифтов,</li> </ul> <p>Периодичность согласно соответствующему Приложению к Договору управления.</p>	<p>Услуги лицензированных сторонних организаций по обслуживанию, освидетельствованию и страхованию лифтов. В рамках Плана текущего ремонта - ремонт кабин лифтов, замена зеркал на сумму 270 000р. на 3 года.</p>	5,95
<p><b>Работы по обеспечению устранения аварий на внутридомовых инженерных системах</b></p>	<p>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, необходимые для указанных работ</p>	0,82
<p><b>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций</b> (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) <b>и несущих конструкций</b> (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)</p>	<p>Заработная плата, 25% отчислений от заработной платы, спецодежда, инструменты, 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.</p> <p>В рамках Плана текущего ремонта предусмотрено:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- замена стеклопакетов, замена, ремонт оконной и дверной фурнитуры на сумму – 120 000 рублей/3 года;</li> <li>- затраты на дорожные элементы - стопперы, краску - 5 000 рублей в год;</li> <li>- 50 000 рублей/3 года-мелкий ремонт кровли,</li> <li>- услуги альпинистов по очистке кровли и фасада от наледи – 10 000 р.</li> <li>- обновление и замена табличек, карманов, стенов – 25 000 р.</li> <li>- пр. работы</li> </ul>	1,34
<p><b>Работы по благоустройству и озеленению</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выкашивание газонов в теплое время года,</li> <li>- уход за растениями, полив, прополка, удобрение,</li> <li>- ландшафтный дизайн,</li> <li>- восстановление насаждений</li> <li>- пр. работы</li> </ul> <p>Периодичность согласно соответствующему Приложению к Договору управления.</p>	<p>Затраты на удобрения, землю, садовую химию, рассаду однолетних цветов, оплату привлеченных специалистов по благоустройству, зарплата работников собственной службы озеленения и благоустройства, ЕСН (25%) от заработной платы, спецодежда, инструмент, пр.- в доле от общей площади, обслуживаемой УК, пропорционально площади дома.</p> <p>В рамках Плана текущего ремонта предусмотрено восстановление многолетних зеленых насаждений - 20 000/3 года.</p>	1,98
<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания малых архитектурных форм (МАФ)</b></p>	<p>Услуги специализированного предприятия по обслуживанию и содержанию МАФов, ремонт МАФов.</p> <p>Зарплата работников собственной службы по ремонту и содержанию (ЕСН (25%) от заработной платы, спецодежда, инструмент, пр.) - в доле от общей площади, обслуживаемой УК, пропорционально площади дома.</p> <p>В рамках Плана текущего ремонта предусмотрена замена урн на 6 000 рублей/3 года, ремонт МАФов -5 000 рублей в год.</p>	0,46
<p><b>Дезинсекция, дератизация</b></p>	<p>Услуги специализированной организации по санитарной обработке мест общего пользования от насекомых и грызунов</p>	0,07
<p><b>Услуги и работы по управлению</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов,</li> <li>- проверка состояния приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях,</li> <li>- сбор и обновление информации по собственникам помещений,</li> <li>- прием, хранение и передача технической документации,</li> </ul>	<p>Заработная плата и ЕСН (25%) от заработной платы работников управления УК, расчетно-кассового отдела, юридического отдела, бухгалтерии, водителей, кладовщика, уборщика офисов, затраты на инкассацию, 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, обслуживание сайта УК, на техническую документацию домов, на суды и судебные издержки, на обслуживание программ и мобильного приложения, проведение праздничных мероприятий, на транспортные расходы, переподготовку</p>	7,82

<ul style="list-style-type: none"> <li>- контроль над работой всех служб,</li> <li>- прием граждан, консультирование,</li> <li>- расчет квартплаты,</li> <li>- распечатка и доставка квитанций,</li> <li>- расчетно-кассовое банковское обслуживание,</li> <li>- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ,</li> <li>- взаимодействие с органами гос. власти,</li> <li>- обеспечение контроля за исполнением решений общего собрания собственников, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания,</li> <li>- юридическая и претензионная работа,</li> <li>- организация и проведение собраний собственников,</li> <li>- организация оказания услуг и выполнения работ,</li> <li>- договорная работа,</li> <li>- информирование собственников,</li> <li>- пр. работы и услуги</li> </ul>	<p>кадров, охрану труда и технику безопасности, пр. в доле от общей площади обслуживаемой УК, пропорционально площади дома</p>	
<b>Итого</b>		<b>36,77</b>

### РАСШИФРОВКА ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УСЛУГИ АДМИНИСТРИРОВАНИЕ ДОМА

Наименование тарифа	Состав затрат	Сумма, руб.
Тариф за администрирование (охрана) с каждого жилого и нежилого помещения	Услуги лицензированной охранной организации – 3 круглосуточных поста (24 часа) по 160 руб./час в месяц (30,5 дней) с учетом дефлятора 5% – патруль в доле от 5-х домов Малых кварталов -1/5, накладные расходы УК-5%, рентабельность УК-5%, НДС 20%, т.к. это доп. услуга, льгота по НДС не действует! Делим на количество квартир+нежилых 150+16	588
<b><i>Администрирование дома (консьерж и охрана) является дополнительной услугой. Не действует льгота по НДС. Т.е. с начисленных собственников доходов-20% НДС отдаем в бюджет).</i></b>		

### Несколько фактов о вашем доме

- ООО «УК «Комфорт-Сити» обслуживает многоквартирный дом с ноября 2012 года.
- Тариф на жилищную услугу за 11 лет с момента принятия МКД на обслуживание управляющей компанией, менялся лишь один раз-в октябре 2019 года, т.е. 4 года назад.
- Действующий тариф на управление, содержание и ремонт вашего дома составляет 32 р./м2.
- Предлагаемый тариф 36,77 руб., что выше действующего на 14,9% (в среднем вышло по 3,7% роста за каждый год).

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

- По официальным источникам уровень инфляции за 3 года вырос на 33,15%,
- МРОТ увеличился в 1,44 раза, а с января 2024г -1,6 раза. В г. Красноярске МРОТ с учетом районного к-та и сев. надбавки с 01.01.2024г. составит 30 795 руб.
- Ежегодно дважды в год увеличивался размер платы на коммунальные услуги у наших коллег. С 2020 г рост тарифов за воду, тепло и свет составил в среднем 25%.

Новый тариф учитывает повышение цен на рынке материалов и услуг, а также новый МРОТ. В нем, кроме работ с установленной периодичностью, связанных с содержанием и техническим обслуживанием мест общего пользования и внутридомовых сетей и оборудования, МАФов, элементов благоустройства, предусмотрены дополнительные затраты на текущий ремонт, замену или восстановление объектов, относящихся к местам общего пользования вашего дома, покраска кабин лифтов, замена панелей домофонов и видеоканалов, ремонт и замена МАФов, многолетних растений, внутридомового оборудования и пр. пр. (более подробно в столбце 2 таблиц выше).

Действующий на сегодняшний день тариф не покрывает в полном объеме затрат на обслуживание, управление и текущий ремонт дома, 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, а управляющая компания несет убытки. Необходимо увеличение тарифа с учетом предстоящих ремонтных работ и в связи со значительным ростом МРОТ, цен на ТМЦ, на услуги подрядчиков и пр. затраты.

Качественное обслуживание, управление и текущий ремонт вашего дома напрямую зависят от своевременного увеличения тарифа, учитывающего рыночную стоимость материалов, услуг и рост МРОТ.

Вы, как собственники многоквартирного дома, в первую очередь заинтересованы в том, чтобы обслуживание, управление и текущий ремонт вашего дома были качественными и своевременными.