

## ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ТАРИФА НА ЖИЛИЩНУЮ УСЛУГУ ДЛЯ АПРЕЛЬСКАЯ,1А

Тариф сложился на основе норм, фактической потребности в затратах, анализа факта затрат, работ УК по видам работ, плана технического обслуживания на период 2024-2027 г.г.

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

### РАСШИФРОВКА УСЛУГИ НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МКД №1А 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 3% рентабельности и 12% НДС	<i>Справочно: В т.ч. на текущий ремонт, модернизацию, замену оборудования, с рентабельностью 3%, НДС 12%</i>
<p>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.</p>	<p>Зарплата уборщиков (1,7ставки) с учетом МРОТ на 01.01.2024г., РК и сев. надбавки, отпускных 12%, доплат за работу в выходные и праздничные дни. Отчислений в фонды социального страхования 29% от зарплаты, спецодежда, инвентарь, моющие средства, пр.</p>	6,22	0,00
<p>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.</p>	<p>Зарплата дворника (1,0 ставки) с учетом МРОТ на 01.01.2024г., премиальных вознаграждений, РК и сев.надбавки, отпускных 12%, доплат за работу в выходные и праздничные дни, Отчислений в фонды социального страхования 29% от зарплаты, спецодежда, инвентарь, песок, моющие средства, мытье баков для сбора мусора, ремонт баков, пр. <b>Кроме того затраты на вывоз снега сторонним транспортом-25 000р/год</b></p>	4,23	0,16
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электрооборудования (с периодичностью согласно соответствующему Приложению к Договору управления).</p>	<p>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; на сопротивление изоляции 60 000р/3 года; затраты на содержание ИТР по сантех- и электросетям на микрорайоне Образцово пропорционально площади дома. <b>В рамках Плана текущего ремонта предусмотрены материалы для замены вышедшего из строя оборудования ИТП и пр. сантехнического оборудования на сумму 50 000р /год; расходы на замену светильников , ламп на светодиодные с учетом привлечения автовышки - на сумму 81 500р/год</b></p>	5,84	0,96

<p>Работы, выполняемые с целью надлежащего содержания слаботочных систем (видеонаблюдение, домофоны).</p>	<p>Услуги специализированной организации по обслуживанию видеокамер. Заработная плата, отчисления в фонды 29% 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 предусмотрена замена, ремонт панелей домофонов, видеокамер (эл.мех замки-8шт, 2 видеокамеры, 1 винчестер, 3 панели домофона, 3 контролера) на 135 000р./5лет.</b></p>	<p>1,73</p>	<p>0,18</p>
<p>Содержание и техническое обслуживание внутридомовой системы вентиляции, а также работы по обеспечению требований пожарной безопасности (работы с периодичностью согласно соответствующему Приложению к Договору управления).</p>	<p>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: обследование системы на сумму 5 000р/год.</b></p>	<p>1,4</p>	<p>0,03</p>
<p>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).</p>	<p>Услуги лицензированных сторонних организаций по обслуживанию, освидетельствованию и страхованию лифтов. <b>В рамках Плана текущего ремонта предусмотрен мелкий ремонт лифтового оборудования, поручней на сумму 10 000р/год.</b></p>	<p>3,3</p>	<p>0,06</p>
<p>Работы по обеспечению устранения аварий на внутридомовых инженерных системах.</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 по этому направлению работ. <b>В рамках Плана текущего ремонта: мелкий ремонт поручней, замена масла и пр.- на сумму 10 000р / год</b></p>	<p>1,39</p>	<p>0,06</p>
<p>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).</p>	<p>Заработная плата, 29% 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 подъездов 1 300 000 р./7 лет; замена и ремонт оконной и дверной фурнитуры, замена входных дверей на сумму 100 000р./3 года; 15 000р./год-мелкий ремонт кровли, очистка от наледи козырьков и балконов; обновление и замена табличек, информационных карманов , стенов-15 000 р/ год</b></p>	<p>3,1</p>	<p>1,62</p>

<p>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).</p>	<p>Затраты на удобрения, землю, садовую химию, рассаду однолетних цветов, оплату привлеченных специалистов по озеленению и ландшафтному дизайну, зарплата работников собственной службы озеленения и благоустройства, ЕСН (29%) 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 – 40 000 р/год</b></p>	<p>1,5</p>	<p>0,17</p>
<p>Работы в целях надлежащего содержания шлагбаумов, калиток, ворот, дорожных элементов и иного оборудования в МКД</p>	<p>Услуги специализированного предприятия по обслуживанию 2-х шлагбаумов ежемесячно. <b>В рамках Плана текущего ремонта: затраты на шторы шлагбаума, на дорожную краску, цементные столпы и пр.затраты на дорожные элементы-25 000р/год</b></p>	<p>0,31</p>	<p>0,16</p>
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания малых архитектурных форм (МАФ).</p>	<p>Услуги специализированного предприятия по обслуживанию и содержанию МАФов, ремонт МАФов, зарплата работников собственной службы по ремонту и содержанию, ЕСН (29%) от заработной платы, спецодежда, инструмент, пр.- в доле от общей площади, обслуживаемой УК, пропорционально площади дома. <b>В рамках Плана текущего ремонта предусмотрен ремонт МАФов на 35 000р./ год.</b></p>	<p>1,49</p>	<p>0,21</p>
<p>Дезинсекция, дератизация.</p>	<p>Услуги специализированной организации по санитарной обработке МОП от насекомых и грызунов-20 000р./год.</p>	<p>0,10</p>	<p>0</p>
<p>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.).</p>	<p>Заработная плата и ЕСН (29%) от заработной платы 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 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</p>	<p>7,04</p>	<p>0</p>
<p><b>Итого</b></p>		<p><b>37,65</b></p>	<p><b>3,61</b></p>

## Несколько фактов о вашем доме

Несколько фактов о вашем доме

- ООО «УК «Комфорт-сити» обслуживает многоквартирный дом с ноября 2020 года.
- Тариф на жилищную услугу меняется впервые, спустя **4 года**.
- Действующий тариф на управление, содержание и ремонт вашего дома составляет 26,43 р./м<sup>2</sup>.
- Предлагаемый тариф 37,65 р/м<sup>2</sup> включает в себя затраты на техническое обслуживание, санитарное содержание, эксплуатацию мест общего пользования (27,0р/м<sup>2</sup>), затраты на управление (7,04 р./м<sup>2</sup>), а также затраты на необходимый текущий ремонт мест общего пользования, конструктивных элементов, замену и модернизацию оборудования, озеленения, МАФ и пр.(3,61 р/м<sup>2</sup>). Необходимость текущего ремонта обусловлена сроками эксплуатации, а также выявленными в результате осмотров и экспертиз изменениями в конструктивах, сетях и пр. элементах.

## Что происходило с момента изменения тарифа на жил.услугу, т.е. с ноября 2020г.?

- По официальным источникам уровень инфляции за 4 года вырос на 38%,
- МРОТ увеличился в 1,6 раза. А по прогнозу с 01.01.2025-в 1,82 раза.
- Ежегодно дважды в год увеличивался размер платы на коммунальные услуги у ресурсоснабжающих организаций. С июля 2021 г рост тарифов за тепло, например, составил 45%.

Предлагаемый УК тариф на содержание, управление и текущий ремонт вашего дома и прилегающей территории выше существующего 42%. Из которых на рост НДС пришлось 3,5%, на необходимость проведения серьезных ремонтных работ и модернизаций -13,7%. Остальной рост в 24,8% вызван инфляцией, ростом МРОТ и ростом стоимости услуг подрядчиков. Затраты на управления возрасли также в связи с общим удорожанием входящих в него расходов, а также увеличением парка грузовой и прочей спец.техники, ростом производственных площадей, ростом аренды офисов, орг.техники и пр.

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, 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 стоит принять новый тариф, который УК постарается зафиксировать на ближайшие 3 года.