

## ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ТАРИФА НА ЖИЛИЩНУЮ УСЛУГУ ДЛЯ НАВИГАЦИОННАЯ, Д.7

Тариф сложился на основе норм, фактической потребности в затратах, анализа факта затрат, работ УК по видам работ, плана технического обслуживания на период 2024-2026 г.г.  
Тариф учитывает 3% рентабельности и 12 %- средний процент НДС для УК Комфорт-Сити (сложился по факту прошлых лет).

<b>РАСШИФРОВКА УСЛУГИ НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МКД №7 ПО УЛ.НАВИГАЦИОННАЯ</b>		
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
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 р/нед.; окон, стеклянных поверхностей, пр. работы с периодичностью согласно соответствующему Приложению к Договору управления.	Зарплата уборщиков (2,3ставки) с учетом нового МРОТ, РК и сев. надбавки, отпускных 12%, доплат за работу в выходные и праздничные дни. Отчислений в фонды социального страхования 30,2% от зарплаты, спецодежда, инвентарь, моющие средства, пр.	5,87
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.	Зарплата 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 30,2% от зарплаты, спецодежда, инвентарь, песок, моющие средства, мытье баков для сбора мусора, ремонт баков, пр. Вывоз снега сторонним грузовым транспортом (25 т.р./год).	4,53
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: обслуживанию, ИТП, узлов учета тепловой энергии, проверке общедомовых приборов учета, промывке и опрессовке системы отопления; на сопротивление изоляции 70 т.р./3 года; ежемесячные затраты на содержание сантехников, электриков, спецодежду, инструменты, расходные материалы, инструмент , ОТи ТБ. В рамках Плана текущего ремонта предусмотрены материалы для замены вышедшего из строя оборудования ИТП на сумму 50тр/год; затраты на замены вышедшего из строя электрооборудования (вводные автоматические выключатели, эл.лампы, светильники, замена уличных ламп на светодиодные, тепловые завесы) -70 т.р./год.	4,15
Работы, выполняемые с целью надлежащего содержания слаботочных систем (видеонаблюдение, домофоны)	Услуги лицензированной организации по обслуживанию видеокамер. Заработная плата, отчисления в фонды 30,2% от зарплаты, спецодежда, инструмент,	1,26

	приспособления, охрана труда и ТБ, расходные материалы, канцелярия инженеров по слаботочным системам в доле от общей площади обслуживаемой УК, пропорционально площади дома. В рамках Плана текущего ремонта предусмотрена замена, ремонт панелей домофонов, видеокamer на 125 т.р./3 года.	
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 ревизии воздухоотводов, ТО противопожарной сигнализации, замене фильтров, зарядке огнетушителей. В рамках Плана текущего ремонта предусмотрены ремонт и установка дефлекторов на сумму 200 т.р./3 года.	0,98
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. В рамках Плана текущего ремонта предусмотрена покраска кабин на сумму 500 т.р./5 лет.	3,47
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	0,76
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, 25% 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. В рамках Плана текущего ремонта предусмотрено: ремонт подъездов 2 000 т.р./5 лет; замена и ремонт оконной и дверной фурнитуры на сумму 120 т.р./3 года; 150 т.р./3 года-мелкий ремонт кровли, ремонт фасадной плитки - 30 т.р./год, ремонт деформационных швов фасада 144 т.р./3 года.	3,16
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 благоустройству, зарплата работников собственной службы озеленения и благоустройства, ЕСН (30,2%) от заработной платы, спецодежда, инструмент, пр.-в доле от общей площади обслуживаемой УК, пропорционально	2,49

	площади дома. В рамках Плана текущего ремонта предусмотрено восстановление многолетних зеленых насаждений - 150 т.р./3 года.	
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. В рамках Плана текущего ремонта предусмотрен ремонт, замена урн и пр. МАФов на 20 т.р./год.	0,66
Работы в целях надлежащего содержания шлагбаумов, калиток, ворот, дорожных элементов и иного оборудования в МКД	В рамках Плана текущего ремонта предусмотрено: затраты на дорожные элементы-стоперы, краску, ремонт шторы шлагбаума, обновление табличек, карманов в лифтах, информационных стендов, указателей на сумму 25 т.р./год.	0,23
Дезинсекция, дератизация	Услуги специализированной организации по санитарной обработке МОП от насекомых и грызунов-15 000р./год.	0,07
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%) от зарплаты 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, содержание сайта, на техническую документацию домов, на суды и судебные издержки, на обслуживание программ и мобильного приложения, проведение праздничных мероприятий, на транспортные расходы, переподготовку кадров, охрану труда и технику безопасности, пр. в доле от общей площади обслуживаемой УК, пропорционально площади дома	8,29
<b>Итого</b>		<b>35,92</b>

## РАСШИФРОВКА ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УСЛУГИ АДМИНИСТРИРОВАНИЕ

Наименование тарифа	Состав затрат	Сумма
Тариф за администрирование жилые,	Заработная плата 2-х администраторов , с учетом нового МРОТ от 01.01.2024г., с учетом отпускных 12%, оплаты за переработку сверх	556

с 1 квартиры (администратор)	установленного законом, отчислений в фонды от начисленной заработной платы- 30,2% , канцелярия, платки, чистящие-моющие средства, орг.техника, инвентарь, оборудование рабочего места, пр. <b>НДС 20%</b> , т.к. это доп.услуга, льгота по НДС не действует. Накладные 5%, Рентабельность 5%.	
Тариф за администрирование с жилого и нежилого помещения (охрана)	Услуги лицензированной охранной организации - 1/5 круглосуточного пост (24 часа) по 164 руб/час -патруль на 5 домов, плюс 0,5 поста-охранник в ночь каждый день, накладные расходы УК-5%, рентабельность УК-5%, <b>НДС 20%</b> , т.к. это доп.услуга, льгота по НДС не действует!	755
Итого за администрирование и охрану с 1 квартиры в месяц	руб.	<b>1311</b>

**Администрирование (консьерж и 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

- ООО «УК «Комфорт-сити» обслуживает многоквартирный дом с сентября 2014 года.
- Тариф на жилищную услугу за 10 лет с момента принятия МКД на обслуживание управляющей компанией, изменялся лишь один раз- с октября 2020 года, т.е. 3,5 года назад.
- Действующий тариф на управление, содержание и ремонт вашего дома составляет 29 р./м2.
- Предлагаемый тариф 35,92 руб., что выше действующего на 23% (в среднем рост по 6,8% в год).

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

- По официальным источникам уровень инфляции за 3 года вырос на 33%,
- МРОТ увеличился в 1,3раза, а с учетом нового МРОТ с 01.01.2024года- в 1,6 раза (или на 60%).
- 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 22%.

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-ремонт подъездов, крыш, фасадов, оконных и дверных проемов, замена и ремонт электрооборудования, теплового оборудования, замена и ремонт панелей домофонов и видеокамер, ремонт МАФов, восстановление погибших многолетних растений, 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.