

## ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ТАРИФА НА ЖИЛИЩНУЮ УСЛУГУ ДЛЯ КАПИТАНСКАЯ,16

Тариф сложился на основе норм, фактической потребности в затратах, анализа факта затрат, работ УК по видам работ, плана технического обслуживания на период 2024-2026 гг.

Тариф учитывает 3% рентабельности и 12 %- средний процент НДС для УК Комфорт-Сити (сложился по факту прошлых лет).

### РАСШИФРОВКА УСЛУГИ НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МКД №16 ПО УЛ.КАПИТАНСКАЯ

Вид работ по и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества	Какие затраты вошли (из расчета на срок действия тарифа- 3 года)	Цена услуги на 1 м2 руб./мес. с учетом 3% рентаб. и 12% НДС
1	2	3
<b>Содержание мест общего пользования:</b> 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 (2,0 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, моющие средства, пр.	6,46
<b>Содержание придомовой территории:</b> 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 (20 т.р./год).	4,92
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электрооборудования</b> (с периодичностью согласно соответствующему Приложению к Договору управления).	Услуги сторонних организаций по: обслуживанию, ИТП, узлов учета тепловой энергии, поверке общедомовых приборов учета, промывке и опрессовке системы отопления; на сопротивление изоляции 45 т.р./3 года; ежемесячные затраты на содержание сантехников, электриков, спецодежду, инструменты, расходные материалы, инструмент, ОТ и ТБ. В рамках Плана текущего ремонта предусмотрены материалы для замены вышедшего из строя оборудования ИТП на сумму 70тр/год; затраты на замены вышедшего из строя электрооборудования (вводные автоматические выключатели, эл.лампы, светильники, кабельные линии в подвале, замена уличных ламп на светодиодные, тепловые завесы) -120 т.р./3 года.	4,46
<b>Работы, выполняемые с целью надлежащего содержания слаботочных систем</b> (видеонаблюдение, домофоны).	Услуги лицензированной организации по обслуживанию видеочкамер. 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. В рамках Плана текущего ремонта предусмотрена замена, ремонт панелей домофонов, видеочкамер на 15 т.р./год.	1,00

<p><b>Содержание и техническое обслуживание внутридомовой системы вентиляции, а также работы по обеспечению требований пожарной безопасности</b> (работы с периодичностью согласно соответствующему Приложению к Договору управления).</p>	<p>Услуги лицензированных сторонних организаций по ревизии воздухоотводов, ТО противопожарной сигнализации, замене фильтров, зарядке огнетушителей.</p>	<p>3,35</p>
<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов:</b> (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. Замена 6 тяговых ремней в 2-х лифтах на сумму 863 000р./ 3 года.</p>	<p>4,05</p>
<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 по этому направлению работ.</p>	<p>0,74</p>
<p><b>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</b> (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, 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. В рамках Плана текущего ремонта предусмотрено: ремонт подъездов 1 400 000р./ 4 года, замена стеклопакетов, а также заложены суммы на замену и ремонт оконной и дверной фурнитуры на сумму 50 000р.; также 50 000р./ 3 года-мелкий ремонт кровли, ремонт фасадной плитки -20 000р, осмотр клэймерных креплений фасадной навесной системы Краспан 100 000р./3г., пр. работы.</p>	<p>2,92</p>
<p><b>Работы по благоустройству и озеленению</b> (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 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 площади дома. В рамках Плана текущего ремонта предусмотрено восстановление многолетних зеленых насаждений - 10 000р./год.</p>	<p>2,33</p>
<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, 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 на 10 000р., мелкий ремонт МАФов-5 000р. в год.</p>	<p>0,51</p>
<p><b>Работы в целях надлежащего содержания калиток, ворот, дорожных элементов и иного оборудования в МКД</b></p>	<p>В рамках Плана текущего ремонта предусмотрено: затраты на дорожные элементы-стоперы, краску -10 000 руб. в год; обновление табличек, карманов в лифтах, информационных стендов, указателей-15 000р.</p>	<p>0,14</p>

<b>Дезинсекция, дератизация</b>	Услуги специализированной организации по санитарной обработке МОП от насекомых и грызунов-15 000р./год.	0,08
<b>Услуги и работы по управлению</b> (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, 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 мероприятий, на транспортные расходы, переподготовку кадров, охрану труда и технику безопасности, пр. в доле от общей площади обслуживаемой УК, пропорционально площади дома.	8,68
<b>Итого</b>		<b>39,64</b>

## РАСШИФРОВКА ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УСЛУГИ АДМИНИСТРИРОВАНИЕ

Наименование тарифа	Состав затрат	Сумма
Тариф за администрирование жилые , с 1 квартиры (консьерж)	Заработная плата 4-х консьержей, новый МРОТ, с учетом отпускных 12%, оплаты за переработку сверх установленного законом, ЕСН 30,2% от заработной платы, канцелярия, платки, чистящие-моющие средства, орг.техника, инвентарь, пр. <b>НДС 20%</b> , т.к. это доп.услуга, льгота по НДС не действует. Накладные 5%, Рентабельность 3%	1091
Тариф за администрирование с жилого и нежилого помещения (охрана)	Услуги лицензированной охранной организации - 1/6 круглосуточного пост (24 часа) по 164 руб/час -патруль на 6 домов, плюс 0,5 поста-охранник в ночь каждый день, накладные расходы УК-5%, рентабельность УК-3%, <b>НДС 20%</b> , т.к. это доп.услуга, льгота по НДС не действует!	696
<b>Итого за администрирование и охрану с 1 квартиры в месяц</b>	<b>руб.</b>	<b>1787</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 декабря 2016 года.
- Тариф на жилищную услугу за 7 лет с момента принятия МКД на обслуживание управляющей компанией, изменялся лишь один раз-в сентябре 2020 года, т.е.3,5 года назад.
- Действующий тариф на управление, содержание и ремонт вашего дома составляет 32 р./м2.
- Предлагаемый тариф 39,60 руб., что выше действующего на 23% (в среднем вышло по 6,7 % в 1 год).

## Что происходило с момента изменения тарифа на жилуслугу, т.е. с сентября 2020г.?

- По официальным источникам уровень инфляции за 3 года вырос на 30%,
- МРОТ увеличился в 1,3раза, 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 26%.

Новый тариф учитывает повышение цен на рынке материалов и услуг, а также новый МРОТ. А главное, 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.