

## ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ТАРИФА НА ЖИЛИЩНУЮ УСЛУГУ ДЛЯ ПАРУСНАЯ,7

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 №7 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
<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 р/нед; окон, стеклянных поверхностей, пр. работы с периодичностью согласно соответствующему Приложению к Договору управления.</p>	<p>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.</p>	<p>4,91</p>
<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 периодичностью согласно соответствующему Приложению к Договору управления.</p>	<p>Зарплата дворника (1,4ставки)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( 50 т.р./год).</p>	<p>4,27</p>
<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: обслуживанию, ИТП, узлов учета тепловой энергии, поверке общедомовых приборов учета, промывке и опрессовке системы отопления ; на сопротивление изоляции 70 т.р./ 3 года; на обслуживание ИТП, ПНС, поверку ОДПУ, промывку, опрессовку, на 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 сантехнического оборудования 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</p>	<p>4,20</p>
<p>Работы, выполняемые с целью надлежащего содержания слаботочных систем (видеонаблюдение, домофоны)</p>	<p>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</p>	<p>1,65</p>

	системам в доле от общей площади, обслуживаемой УК, пропорционально площади дома. В рамках Плана текущего ремонта предусмотрена замена, ремонт панелей домофонов, видеокамер на 160т.р./ 3года	
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 систем сплинклерного пожаротушения в мусорокамерах (водяное), т/о системы подпора воздуха.	0,48
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 предусмотрен ремонт лифтового оборудования на сумму 200 т.р./3 года.	3,18
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.	0,80
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. В рамках Плана текущего ремонта предусмотрено: ремонт подъездов 2 300 т.р./5 лет; замена и ремонт оконной и дверной фурнитуры на сумму 90 т.р./3 года; 120 т.р./3 года-мелкий ремонт кровли, ремонт фасадной плитки, ремонт деформационных швов фасада 20 т.р./в год.	3,92
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 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 - 110 т.р./ 3года.	3,52
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,	0,61

	инструмент, пр. - в доле от общей площади обслуживаемой УК, пропорционально площади дома. В рамках Плана текущего ремонта предусмотрен ремонт МАФов на 20 т.р./ год.	
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 15 т.р./год.	0,21
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 (30,2%) 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.	8,35
<b>Итого</b>		<b>36,18</b>

## РАСШИФРОВКА ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УСЛУГИ АДМИНИСТРИРОВАНИЕ

Наименование тарифа	Состав затрат	Сумма, руб.
Тариф за администрирование жилые, с 1 квартиры (администратор)	Заработная плата 2-х администраторов, с учетом МРОТ от 01.01.2024г., с учетом отпускных 12%, оплаты за переработку сверх установленного законом; отчислений в фонды от начисленной заработной платы- 30,2%; канцелярия, чистящие-моющие средства, орг. техника, инвентарь, пр.; <b>НДС 20%</b> , т.к. это доп. услуга, льгота по НДС не действует. Накладные 5%, Рентабельность 5%	510
Тариф за администрирование с жилого и нежилого помещения (охрана)	Услуги лицензированной охранной организации - 1/6 круглосуточного пост-патруль на 6 домов, плюс 0,5 поста-охранник в ночь каждый день, стоимость 1 часа-ниже среднерыночной, накладные расходы -5%, рентабельность -5%, <b>НДС 20%</b> , т.к. это доп. услуга, льгота по НДС не действует!	662
<b>Итого за администрирование и охрану с 1 квартиры в месяц</b>		<b>1172</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 октября 2019 года. За 4,5 года тариф не разу не изменялся.
- Действующий тариф на управление, содержание и ремонт вашего дома составляет 29 р./м2.
- Предлагаемый тариф 36,18 руб., что выше действующего на 24,5% (в среднем вышло по 5,4 % в 1 год).

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

- По официальным источникам уровень инфляции за 4,5 года вырос на 36%,
- МРОТ увеличился в 1,7 раза (вырос на 70%). В г. Красноярске МРОТ с учетом районного к-та и сев. надбавки с 01.01.2024г. составил 30 795 руб.
- Ежегодно дважды в год увеличивался размер платы на коммунальные услуги у наших коллег. С 2019 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.