

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ТАРИФА НА ЖИЛИЩНУЮ УСЛУГУ ДЛЯ РЕГАТНАЯ,4

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 №4 ПО УЛ.РЕГАТНАЯ

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 раз /нед.; окон, стеклянных поверхностей, пр. работы с периодичностью согласно соответствующему Приложению к Договору управления.	Зарплата уборщиков (2,3 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.	4,65
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 (1,5 ставки) с учетом нового МРОТ, РК и сев.надбавки, отпускных 12%, доплат за работу в выходные и праздничные дни, Отчислений в фонды социального страхования 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).	3,87
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 90 т.р./ 3 года; на обслуживание ИТП, ПНС, проверку 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 80тр/год; затраты на замены вышедшего из строя электрооборудования (вводные автоматические выключатели, эл.лампы, светильники, замена уличных ламп на светодиодные, тепловые завесы) - 100 т.р./год.	4,33
Работы, выполняемые с целью надлежащего содержания слаботочных систем (видеонаблюдение, домофоны).	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 системам в доле от общей площади, обслуживаемой УК, пропорционально площади дома. В рамках Плана текущего ремонта предусмотрена замена, ремонт панелей домофонов, видеокамер на 200т.р./ 3 года.	1,19

<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 систем сплинклерного пожаротушения в мусорокамерах (водяное), т/о системы подпора воздуха. В рамках Плана текущего ремонта: замена дефлекторов на сумму 100 т.р./3 года.</p>	<p>0,54</p>
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов: (организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабинками 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. В рамках Плана текущего ремонта предусмотрен ремонт лифтового оборудования на сумму 200 т.р./3 года.</p>	<p>3,06</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.</p>	<p>0,80</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, 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 2 800 т.р./5 лет; замена и ремонт оконной и дверной фурнитуры на сумму 100 т.р./3 года; 150 т.р./3 года-мелкий ремонт кровли, ремонт фасадной плитки, ремонт деформационных швов фасада 30 т.р./ в год.</p>	<p>4,08</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 (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 - 130 т.р./ 3года.</p>	<p>3,55</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 (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 МАФов на 40 т.р./ год.</p>	<p>0,75</p>

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 шторки шлагбаума, обновление табличек, карманов в лифтах, информационных стендов, указателей на сумму 10 т.р./год.	0,15
Дезинсекция, дератизация.	Услуги специализированной организации по санитарной обработке МОП от насекомых и грызунов- 20 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.	8,66
Итого		35,70

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, платки, чистящие-моющие средства, орг.техника, инвентарь, пр.; НДС 20% , т.к. это доп.услуга, льгота по НДС не действует. Накладные 5%, Рентабельность 5%.	408
Тариф за администрирование с жилого и нежилого помещения (охрана)	Услуги лицензированной охранной организации - 1/6 круглосуточного поста-патруль на 6 домов, плюс 0,5 поста-охранник в ночь каждый день, стоимость 1 часа-ниже среднерыночной, накладные расходы -5%, рентабельность -5%, НДС 20% , т.к. это доп.услуга, льгота по НДС не действует!	520
Итого за администрирование и охрану с 1 квартиры в месяц		928

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 2019 года. За 4,5 года тариф ни разу не изменялся.
- Действующий тариф на управление, содержание и ремонт вашего дома составляет 29 р./м².
- Предлагаемый тариф 35,70 руб., что выше действующего на 23,1% (в среднем вышло по 5 % в 1 год).

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