

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ТАРИФА НА ЖИЛИЩНУЮ УСЛУГУ ДЛЯ АПРЕЛЬСКАЯ, 3

Тариф сложился на основе анализа факта и анализа затрат, работ за прошлые годы. и Плана ремонтов на 2021-2024 г.г.

Тариф учитывает минимальный процент рентабельности 1% и 8,5 %- НДС (по факту 2020года с учетом частичной льготы)

РАСШИФРОВКА УСЛУГИ НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МКД АПРЕЛЬСКАЯ,3

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./месяц с учетом 1% рентабельности и 8,5% НДС
1	2	3
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- 6р/неделю; окон, стеклянных поверхностей, пр. работы	Зарплата уборщиков (2,25ставки) с учетом МРОТ, РК и сев.надбавки, отпускных, доплат за работу в выходные и праздничные дни, индекс роста МРОТ-10%, Страховые взносы в ФСС 30,2% от заработной платы, спецодежда, инвентарь, моющие средства, пр.	4,46
Содержание придомовой территории: подметание и уборка придомовой территории, вывоз снега, очистка от мусора урн, установленных возле подъездов; уборка и полив газонов;уборка мест стоянки мусорных контейнеров, посыпка тротуаров песком, пр. работы	Зарплата дворника (1,4 ставки)с учетом МРОТ, РК и сев.надбавки, отпускных, доплат за работу в выходные и праздничные дни, индекс роста МРОТ-10%, Страховые взносы в ФСС 30,2% от заработной платы, спецодежда, инвентарь, моющие средства, пр.	3,18
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электрооборудования	Услуги сторонних организаций по: обслуживанию, ИТП, узлов учета тепловой энергии, проверке общедомовых приборов учета, промывке и опрессовке системы отопления, обслуживание насосной станции (ПНС), дорогостоящие запчасти для ремонта аппаратуры и ОДПУ исходя из сроков эксплуатации, расходы на замену лампочек в местах общего пользования, затраты на содержание сантехников, электриков, спецодежду, инструменты, расходные материалы в составе сторонней специализированной организации	4,32
Работы, выполняемые с целью надлежащего содержания слаботочных систем (видеонаблюдение, домофоны, включая частичную замену видеокамер и панелей домофонов,проч.)	Услуги лицензированной организации по обслуживанию видеокамер, замена 1 панелей домофонов в 1 год, замена 1 видеокамер в 1 год, Заработная плата, Страховые взносы в ФСС 30,2% от заработной платы, спецодежда, инструмент, приспособления , расходные материалы, канцелярия инженера по обслуживанию домофонов и пр. слаботочных систем в доле от общей обслуживаемой УК площади , пропорционально площади дома	0,68
Противопожарные мероприятия и вентиляция	Услуги лицензированных сторонних организаций по обслуживанию систем пожарной сигнализации, дымоудаления и пожаротушения	2,33

1	2	3
<p>Содержание лифтов: (организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабинами лифтов, проведение осмотров, техническое обслуживание, освидетельствование, страхование; аварийное обслуживание лифтов)</p>	<p>Услуги лицензированных сторонних организаций по обслуживанию, освидетельствованию и страхованию лифтов</p>	<p>3,30</p>
<p>Аварийно-диспетчерские расходы</p>	<p>Услуги специализированной организации по круглосуточному мониторингу работы инженерных систем, устранению аварийных ситуаций на инженерных сетях дома, круглосуточная диспетчерская служба, услуги связи и интернета по этому направлению работ</p>	<p>1,85</p>
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания конструктивных элементов здания (контроль за надлежащим состоянием конструктивных элементов, проведение осмотров, разработка планов проведения работ по надлежащему состоянию конструктивных элементов и систем здания, ремонт лестничных клеток, крыш, фасадов, окон, дверей-согласно плану ремонтов и с установленной законодательно периодичностью, обслуживание шлагбаумов)</p>	<p>заложены суммы на контроль за надлежащим состоянием конструктивных элементов, проведение осмотров, разработка планов проведения работ по надлежащему состоянию конструктивных элементов и систем здания, приобретение противоскользящих ковров, выборочные, мелкие, поддерживающие эксплуатационные качества, ремонты конструктивных элементов-согласно плану ремонтов, ремонт фасадов, средства на замену и ремонт оконной и дверной фурнитуры, на частичный ремонт и уборку крыш. Заработная плата, Страховые взносы в ФСС 30,2% от заработной платы, спецодежда, инструмент, приспособления, расходные материалы, канцелярия техников смотрителей, рабочих службы по ремонту и обслуживанию, в доле от общей обслуживаемой УК площади, пропорционально площади дома, обслуживание шлагбаумов, дорожные элементы, разметка, знаки, услуги альпинистов.</p>	<p>1,11</p>
<p>Работы по благоустройству и озеленению</p>	<p>Ремонт и восстановление тротуарной плитки, затраты на удобрения, землю, рассаду однолетних цветов, привлеченных специалистов по благоустройству, зарплата работников собственной службы озеленения и благоустройства, Страховые взносы в ФСС 30,2% от заработной платы, спецодежда, инструмент, пр.-в доле от общей обслуживаемой УК площади, пропорционально площади дома.</p>	<p>1,39</p>
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержание малых архитектурных форм (МАФ)</p>	<p>Услуги специализированного предприятия по обслуживанию и содержанию МАФов, ремонт МАФов, зарплата работников собственной службы по ремонту и содержанию, Страховые взносы в ФСС 30,2% от заработной платы, спецодежда, инструмент, пр.-в доле от общей обслуживаемой УК площади, пропорционально площади дома.</p>	<p>0,40</p>
<p>Дезинсекция, дератизация</p>	<p>Услуги специализированной организации по санитарной обработке МОП от насекомых и грызунов</p>	<p>0,09</p>

1	2	3
<p>Услуги и работы по управлению (контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов , проверки состояния приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях, 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 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 , и пр.)</p>	<p>Заработная плата и Страховые взносы в ФСС 30,2% от зарплаты работников управления УК, расчетно-кассового отдела, юридического отдела, бухгалтерии, водителей, кладовщика, уборщика офиса, 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, на транспортные расходы, переподготовку кадров, охрану труда и технику безопасности, пр. в доле от общей площади участков Южный берег, Параллели, Образцово, Академгородок, пропорционально площади дома</p>	<p>4,62</p>
<p>Итого без содержания мусоропроводов</p>		<p>27,73</p>
<p>Содержание мусоропроводов</p>	<p>Заработная плата мусоропроводчика, Страховые взносы в ФСС 30,2% от заработной платы, спецодежда, инструмент и пр.</p>	<p>1,43</p>
<p>Итого с содержанием мусоропроводов</p>		<p>29.16</p>

РАСШИФРОВКА ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УСЛУГИ АДМИНИСТРИРОВАНИЕ

<p>Тариф за охрану с 1м2 жилой, нежилой площади, с площади автомест</p>	<p>Заработная плата 2-х администраторов (с 8.00-20.00ч), с учетом МРОТ и его индекса роста 10%, с учетом отпускных, оплаты за сверхурочное время, Страховые взносы в ФСС 30,2% от заработной платы, канцелярия, инвентарь, оборудование рабочего места, пр. НДС 20%, т.к. это доп.услуга, льгота по НДС не действует!</p>	<p>9,30</p>
<p>Тариф за администрирование с 1м2 жилой, нежилой площади, с площади автомест</p>	<p>Услуги лицензированной охранной организации (круглосуточно) , услуги тревожной кнопки, НДС 20%, т.к. это доп.услуга, льгота по НДС не действует!</p>	<p>5,00</p>
<p>Итого за администрирование и охрану с 1м2 жилой, нежилой площади, с площади автомест</p>	<p>руб.коп./1 м2</p>	<p>14,30</p>

Основа действующего тарифа за содержание и ремонт жилого фонда – тариф, утвержденный в 2005 году решением Горсовета В-160.

В вашем доме тариф на жилищную услугу изменялся только в связи с выводом в отдельную услугу вывоза ТБО, т.е. кардинально не пересматривался с момента принятия дома на обслуживание - **св.3 лет**. За это время процент инфляции только по официальным источникам составил около 15,91 %.

МРОТ за последние 3 года вырос в 1,73 раза. В г. Красноярске МРОТ с 01.01.2021г. составил 20 467 руб. (12 792*1,6).

Кроме роста МРОТ, цен на материалы и услуги, в 2019 году НДС вырос на 2%.

Ежегодно дважды в год возрастали цены на коммунальные услуги.

Дорожало все, только тариф за содержание, управление и текущий ремонт жилого фонда в вашем доме был не изменен. И это не смогло не сказаться негативно на финансовом состоянии дома.

За последние 3 года, по МКД Апрельская, 3 сложились убытки в размере свыше 3 млн. руб. руб.

Несмотря на то, что на дом еще распространяется действие гарантии застройщика, техническое обслуживание и поддерживающие мероприятия требуют затрат (мелкие ремонты оконной, дверной фурнитуры, антивандальные мероприятия и восстановления, приобретение дорогостоящих противоскользящих ковриков, замена хотя бы по 1 видеоканнере и панели домофона в год и пр.). Требуют обновления и элементы благоустройства и озеленения (газоны, деревья взамен погибших, кустарники), малые архитектурные формы, брусчатка. В целях безаварийности работы внутридомового оборудования, а также усиления противопожарных мероприятий требуются дополнительные вложения по таким видам работ, как т/о и ремонт лифтов, т/о и ремонт внутридомовых инженерных систем с заменой дорогостоящих запчастей, поверкой и пр., электрооборудования (с учетом затрат на поверки оборудования, промывки, опрессовки и пр.)

Действующего на сегодняшний день тарифа категорически не хватает даже на обслуживание дома, не говоря о плановых, аварийных и текущих ремонтах. Вы, как собственники многоквартирного дома, заинтересованы в том, чтобы ваша собственность получала необходимые для поддержания ее эксплуатационных качеств мероприятия: своевременное, качественное и грамотное техническое обслуживание, содержание, управление, а также текущие ремонты. Благодаря этому ваша собственность сохранит свои эксплуатационные качества и рыночную стоимость и прослужит вам еще долгие годы.

По вопросу расчета тарифа за администрирование и охрану:

Предусмотрен ФОТ 2-х администраторов с уровнем оплаты труда по МРОТ с учетом отпускных, доплат за переработку, отчисления в фонды соц. Страхования (30,2% от ФОТ), инвентарем, канцелярией и прочими материальными затратами, а также услуги специализированной охранной организации (круглосуточная охрана), услуги тревожной кнопки, НДС 20 % (доп. услуга, льготы нет). Затраты разделены на общую площадь жилых и нежилых помещений дома.