

ОБОСНОВАНИЕ ТАРИФОВ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ст.3.2 ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

по содержанию Жилого дома находящегося по адресу: г. СПб, Улянка жилой комплекс "Александрино" ул. С.Корзуна дом.4

(Общая площадь 19069,5 м2)

| Статьи поступления денежных средств | Тариф руб./м2 | Сумма планируемого дохода за год в т.ч. НДС | Статьи расходов денежных средств | Сумма планируемого расхода за год в т.ч. НДС | Тариф руб./м2 |
|---|---------------|---|--|---|---|
| СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД *) | | | | | |
| 1.Содержание общего имущества МКД (кроме п.п. 2-10) | 13,15 | 3 009 167,10 | Обслуживание автоматики индивидуальных тепловых пунктов (ООО "МостПром") Обслуживание узлов учета тепловой энергии (ООО "МостПром") Дератизация (ООО "Центр санитарной профилактики") Проверка тех. состояния дымовых и вентиляционных каналов, противопожарных разделок (ЗАО "СУПР") тех.надзор, осмотры, проверка готовности и подготовка и сдача дома к сезонной эксплуатации, прием и контроль за исполнением заявок, ведение журналов- Собственные работы ОАО "АРТ "Дачное" - работы инженера службы эксплуатации(из расчета начисленной зарплаты 44998,41 руб/месяц плюс налоги) Контроль и устранение неисправностей в системах водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения - Собственные работы ОАО "АРТ "Дачное" -работы Сантехника(из расчета начисленной зарплаты 30903,67 руб/месяц плюс налоги) Контроль и устранение неисправностей электротехнических устройств, смена перегоревших лампочек, ремонт и замена розеток и выключателей в технических помещениях, мелкий ремонт электропроводки и т.д. - Собственные работы ОАО "АРТ "Дачное" - работы Электрика (из расчета начисленной зарплаты 22155,34 руб/месяц плюс налоги) Аварийное обслуживание -дежурный сантехник (из расчета начисленной зарплаты 18468,98 руб/месяц плюс налоги) Замер сопротивления изоляции Очистка кровли от снега Поверка приборов учета, испытание пожарного водопровода Расходные материалы Услуги по предоставлению кабель-канала Аренда земли под детской площадкой Прочие (аренда и ПЗУ помещения службы эксплуатации, обязательное обучение, связь, износ механизмов) | 84 000,00 78 000,00 14 500,00 22 300,00 829 605,00 569 750,00 408 463,00 340 500,00 15 000,00 115 200,00 52 800,00 111 000,00 8 500,00 38 684,00 319 116,00 | 0,367 0,341 0,063 0,097 3,625 2,490 1,785 1,488 0,066 0,503 0,231 0,485 0,037 0,169 1,395 |
| всего | | 3 009 167,10 | | 3 007 418,00 | 13,142 |
| 2.Содержание придомовой территории | 2,65 | 606 410,10 | Уборка тротуаров, проезжей части, газонов, контейнерной площадки - Собственные работы ОАО "АРТ "Дачное" - работы дворника (из расчета начисленной зарплаты 27250,56 руб/месяц) Материалы, использованные в работах (метлы, грабли, лопаты, ведра, перчатки и пр.) Работы по благоустройству в (подрезка, подкормка и рыхление кустарников, посадка кустов и деревьев в местах общего пользования, приобретение земли) | 502 400,00 35 700,00 68 200,00 | 2,195 0,156 0,298 |
| всего | | 606 410,10 | | 606 300,00 | 2,650 |
| 3.Уборка лестничных клеток | 2,33 | 533 183,22 | Сухая и влажная уборка подсобных и вспомогательных помещений, полов, лестничных маршей, площадок - Собственные работы ОАО "АРТ "Дачное" - работа уборщика (из расчета начисленной зарплаты 27250,56 руб/месяц на двоих плюс налоги) Материалы, использованные в работах (тряпки, швабры, моющие средства и пр.) | 502 400,00 28 600,00 | 2,195 0,125 |
| всего | | 533 183,22 | | 531 000,00 | 2,320 |
| 4.Содержание и ремонт ПЗУ | 0,35 | 68 312,58 | ООО "Эльтон-Системс" (обслуживание ПЗУ) | 66 780,00 | 0,292 |

| | | | | | |
|--|------|---------------------|---|--|--|
| всего | | 68 312,58 | | 66 780,00 | 0,292 |
| 5. Мероприятия по обеспечению безопасности и сохранности имущества собственников | 0,24 | 54 920,16 | ООО "Эльтон-Системс" калитка ворота | 54 000,00 | 0,236 |
| всего | | 54 920,16 | | 54 000,00 | 0,236 |
| 6. Вывоз бытовых отходов | 3,55 | 812 360,70 | ООО "Спецсервис" | 812 360,00 | 3,550 |
| всего | | 812 360,70 | | 812 360,00 | 3,550 |
| 7. Содержание и ремонт АППЗ | 0,53 | 121 282,02 | Обслуживание автоматизированной системы противопожарной защиты ("ГО ВДПО") | 119 500,00 | 0,522 |
| всего | | 121 282,02 | | 119 500,00 | 0,522 |
| 8. Содержание и ремонт лифтов | 2,27 | 519 453,18 | Тех.обслуживание лифтов (ООО "Лифтсервис") Ежегодное освидетельствование (Инж.центр КПЛ) Обслуживание переговорных устройств, ОДС (ООО "АТС") Страхование (РЕСО-гарантия) | 367 055,00 33 000,00 105 780,00 12 800,00 | 1,604 0,144 0,462 0,056 |
| всего | | 519 453,18 | | 518 635,00 | 2,266 |
| 9. Дежурный диспетчер | 2,45 | 560 643,30 | Работа дежурного диспетчера (обязательная система диспетчерезации и пожарной сигнализации) (из расчета начисленной зарплаты 4 чел по 7000,00 руб. в мес плюс налоги) | 559 240,00 | 2,444 |
| всего | | 560 643,30 | | 559 240,00 | 2,444 |
| 10. Диспетчер аварийной службы | 0,72 | 164 760,48 | Работа диспетчера аварийной службы (из расчета начисленной зарплаты 4 чел. по 5000 руб/месяц плюс налоги) | 163 691,00 | 0,715 |
| всего | | 164 760,48 | | 163 691,00 | 0,715 |
| УПРАВЛЕНИЕ МКД | 8,03 | 1 837 537,02 | Заключение договоров, представление интересов жильцов в энергоснабжающих организациях, набор персонала и контроль за качеством оказываемых услуг - Собственные работы ОАО "АРТ "Дачное" - Работа управляющего и юриста(из расчета начисленной зарплаты 54442,08 руб/месяц на двоих плюс налоги) Ведение бухгалтерского и налогового учета, проведение расчетных денежных операций, учет труда и заработной платы, выдача справок по требованию жильцов, подготовка отчетной документации - Собственные работы ОАО "АРТ "Дачное" - работа бухгалтерии (из расчета начисленной зарплаты 21720,98 руб/месяц на двоих плюс налоги) Содержание офиса (аренда, тревожная кнопка, сигнализация) Зарплата уборщицы Программное обеспечение Информационные и банковские услуги Обслуживание и ремонт оргтехники Канцелярские, хозяйственные и почтовые расходы Содержание сайта Услуги связи Орг.мероприятия (обязательный аудит, хранение реестра акционеров и др.) Организация собрания собственников | 720 850,00 400 455,00 270 716,32 80091 69177 90689 47318 47318 1183 15238 42774 50 000,00 | 3,150 1,750 1,183 0,350 0,302 0,396 0,207 0,207 0,005 0,067 0,187 0,218 |
| всего | | 1 837 537,02 | | 1 835 809,32 | 8,022 |
| СОДЕРЖАНИЕ ВЦ | 1,08 | 247 140,72 | Обработка показаний, ведение учета начислений и поступлений квартирной платы и коммунальных платежей, составление расчетных документов - работа специалиста по расчету коммунальных платежей (из расчета начисленной зарплаты 13370,35 руб/мес плюс налоги) | 246 500,00 | 1,077 |
| всего | | 247 140,72 | | 246 500,00 | 1,077 |
| ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД в соответствии с графиком планово-предупредительного | 5,08 | 1 162 476,72 | Герметизация трещин и фасадных швов на фасаде здания (пог.м 80) Герметизация фундаментов со стороны подвалов (кв. м 120) Заделка вводов подземных коммуникаций (кв. м 6) | 56 000,00 120 000,00 6 000,00 | 0,245 0,524 0,026 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------------------------|--|---------------------|--------------|
| ремонта ^^) | | | Замена и ремонт вводных устройств (автоматы, рубильники и т.п.) в электрощитах (шт. 28) | 14 000,00 | 0,061 |
| | | | Замена насоса на линии ГВС в ИТП (2 шт.) | 240 000,00 | 1,049 |
| | | | Замена регулятора давления "Дамфос" на линии ГВС в ИТП 2 (встройка) (шт. 1) | 11 000,00 | 0,048 |
| | | | Замена редуктора на грузовом лифте в пар. 2 (шт. 1) | 49 000,00 | 0,214 |
| | | | Окраска металлических дверных полотен подвальных помещений, входных в подъезды, в мусороприемные камеры, электрощитовые, (на 1 этажах дома) (кв. м 30) | | 0,000 |
| | | | Окраска фасада в местах разрушений (местами) (кв.м 120) | 72 000,00 | 0,315 |
| | | | Ремонт асфальтовых отмосток (кв. м 199) | 199 000,00 | 0,870 |
| | | | Ремонт и замена доводчиков на дверных блоках МОП (шт. 12) | 14 400,00 | 0,063 |
| | | | Ремонт и замена замков и дверных ручек в помещениях мусороприемных камер 1-х этажей и на переходах к вент камерам 1,2,3,4,5 подъездов (на кровле) (шт. 20) | 12 000,00 | 0,052 |
| | | | Ремонт и замена участков трубопроводов на системах ХВС, ГВС и отопления (пог.м. 30) | 9 000,00 | 0,039 |
| | | | Ремонт кровли (кв. м 15) | 8 000,00 | 0,035 |
| | | | Ремонт мягкой кровли козырька над нежилыми помещениями на уровне 2- го этажа 4-го подъезда (кв. м 25) | 15 000,00 | 0,066 |
| | | | Ремонт отделки стен и потолков местами в МОП (кв. м 380) | 176 000,00 | 0,769 |
| | | | Ремонт фасадной части козырька над нежилыми помещениями (заделка швов и окраска в местах разрушений) (кв. м 64) | 34 800,00 | 0,152 |
| | | | Ремонт штукатурки вытяжек вентиляционных блоков на кровле 2, 3 подъезда (кв. м 30) | 21 000,00 | 0,092 |
| | | | Укрепление металлических покрытий на фасаде здания (пог.м 26) | 7 800,00 | 0,034 |
| | | | Устройство переходных мостиков подходов к машинным отделениям 2,4,5 подъездов (на кровле) (шт. 4) | 6 000,00 | 0,026 |
| | | | Замена полотенцесушителей (8шт.) | 12 000,00 | 0,052 |
| | | | Замена светильников наружного освещения | 24 000,00 | 0,105 |
| | | | Изготовление и установка ворот пожарного въезда со стороны ул. Солдата Корзуна по предписанию Пожарной инспекции | 55 000,00 | 0,240 |
| всего | | 1 162 476,72 | | 1 162 000,00 | 5,078 |
| КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ | По решению комитета по тарифам и Постановлению Правительства от 06.05.2011 г. № 354 | по показаниям приборов | Автоматизированная газовая котельная ОАО "АРТ "Дачное" (отопительный период с октября по апрель) | | |
| Отопление | | | Автоматизированная газовая котельная ОАО "АРТ "Дачное" | | |
| Горячее водоснабжение | | | Оплата по дог. ГУП "Водоканал СПб." | | |
| водоснабжение | | | (по общедом.приборам учета) | | |
| водоотведение | | | Электроэнергия - ОАО "петербургская сыговая компания" (общедомовые нужды-уличное освещение, лестничные клетки, подвалы, аварийное освещение, работа насосов, теплового пункта и пр.) | | |
| Холодное водоснабжение водоотведение | | | | | |
| Освещение мест общего пользования | | | | | |
| всего | | | | | |
| УСЛУГИ СБЕРБАНКА | | | МОСБ 1877/1093 Северо-Западный банк Сбербанк РФ | | |
| всего | 2,00% | | | | |

) Правительство Санкт-Петербурга в своем информационном письме от 27.08.2015 г. № 01-13-1323/15-0-0 подчеркивает, что для собственников жилых помещений в МКД порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения регламентируется исключительно **Жилищным кодексом РФ, согласно которому Управляющим организациям для решения вопросов, связанных с формированием платы за содержание и ремонт жилого помещения (в том числе платы за управление многоквартирным домом) и ее наполнением, следует исходить из решений, принятых собственниками, в соответствии с действующим законодательством. Во исполнении данного указания Управляющая компания предлагает при наполнении раздела "СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА" выделить и тарифицировать наиболее значительные виды услуг и привести их отдельно за номерами 1-10. Аналогичный подход к выделению видов услуг в составе данного раздела использует Комитет по тарифам Правительства Санкт-Петербурга при ежегодном назначении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории СПб, **для неприватизированных квартир (нанимателей жилых помещений)**. При этом общий размер платы по разделу может быть определен суммированием тарифов по выделенным наиболее значимым видам услуг.*

****) Тариф рассчитан, исходя из выполнения всех запланированных, неотложных работ в течение 12 месяцев с даты утверждения.*

1. Данные тарифы действуют в течение всего периода до введения новых тарифов, утвержденных собственниками в соответствии с требованиями законодательства.
2. При возникновении производственной необходимости допускается поступающие денежные средства перераспределять между статьями расходов по всем разделам.
3. Превышение расходов над доходами покрывается за счет собственных средств УК. Превышение доходов над расходами пополняет собственные средства УК.

Главный бухгалтер

Маслова В.Ф.