

УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ!

ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ТАРИФАМ НА УСЛУГИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ДЛЯ ДОМА ПО
АДРЕСУ УЛ. МАРШАЛА ЖУКОВА ДОМ 48 корпус 3.

1. В целях экономии Ваших средств предлагаемые тарифы рассчитаны только на погашение расходов Управляющей компании и не предполагают получения прибыли.

2. Затраты Управляющей компании условно делятся по видам на:

-услуги, выполняемые специализированными сторонними организациями – в этом случае Управляющая компания выступает в качестве агента;

-расходные материалы - данные по этой статье включающие конкретные предметы, их количество и цены подготовлены службой эксплуатации в соответствии с нормами и по аналогии с прошлым периодом;

-заработная плата работников Управляющей компании.

3. Затраты Управляющей Компании распределяются по объектам исходя из следующего:

Управляющая компания обслуживает **11** домов и ряд затрат относятся непосредственно к конкретному дому, такие например, как дератизация, обслуживание узлов учета, а часть распределяется между домами - это происходит если договора с поставщиками заключены на несколько объектов сразу, кроме того, так же распределяется и зарплата работников Управляющей компании, которые выполняют свои функции в нескольких домах.

Жилищный Кодекс определяет порядок распределения таких расходов – пропорционально площади домов.

Все 11 домов обслуживают :

	Кол-во человек	Средняя заработная плата руб./мес	Тариф руб./кв.м.
инженеры и техники	5	25800	3,62
электрики	4	15300	1,78
сантехники	5	18950	2,49
дворники	8	18820	4,39

аварийная служба	4	10400	1,49
управление домом (управляющий, юрисконсульт, гл.бухгалтер, бухгалтер-кассир, уборщица)	5	39000	4,90
дежурный диспетчер	4	5000	0,72
ВЦ (Вычислительный центр)	2	20000	1,08

Доля заработной платы персонала (с учетом взносов во внебюджетные фонды) и затрат, таких например, как вывоз мусора, безопасность и других, приходящихся на жилую площадь Вашего дома, включена в предложенные Вам тарифы.

Точно так же распределяются прочие и эксплуатационные расходы.

Прочие расходы, распределяемые по 11 домам, включают в себя следующие затраты:

- аренда и сигнализация служебного помещения службы эксплуатации - 44200 руб. в месяц;
- обязательное обучение работников службы эксплуатации - 11800 руб. в год;
- услуги связи – 13900 руб. в месяц;
- аренда земли под детской площадкой - 7 800 руб. в месяц;
- износ механизмов – 20000 руб. в месяц.

ТАРИФ = 1,57 руб. с кв.м.

Эксплуатационные расходы, распределяемые по 11 домам, включают в себя следующие затраты:

- зарплата уборщицы – 13 000 руб. в месяц (с учетом налогов - 20 000);
- сигнализация и тревожная кнопка – 14 400 руб. в месяц;
- программное обеспечение – 17250 руб. в месяц;
- информационное обеспечение, включая интернет – 22600 руб. в месяц;
- аренда офиса – 53 100 руб. в месяц;
- услуги связи – 3800 руб. в месяц;
- содержание сайта – 4 000 руб. в год;
- обслуживание оргтехники – 11800 руб. в месяц;
- почтовые расходы, канц. и хоз. товары – 11800 руб. в месяц;
- услуги банка, проведение орг.мероприятий – 128000 руб. в год;

ТАРИФ = 2,91 руб. с кв.м.

Эксплуатационные расходы, не распределяемые по 11 домам:

- организация и проведение собрания собственников – 30000 руб. в год.

ТАРИФ =1,22 руб. с кв.м.

4. Предлагаемые тарифы несколько увеличились по сравнению с существующими. Это связано с тем, что за 2 года произошли изменения в законодательстве, значительно выросли цены на материалы, услуги внешних исполнителей (в том числе в связи с низким уровнем импорто-замещения). Поэтому тарифы, используемые в Ваших платежных документах, которые не менялись с 2014 года уже не компенсируют расходов Управляющей компании по управлению Вашим домом.

Увеличение тарифов носит объективный характер и является следствием возрастания реальных издержек Управляющей компании в современных условиях. При этом перечень и величины издержек предельно ограничены, а структура собственных затрат минимизирована, совершенно прозрачна и подконтрольна собственникам.

Сравнивая данные, указанные в текущих платежных документах и предлагаемые тарифы 2016 г. можно констатировать, что стоимость услуг, приходящаяся на 1 кв. метр жилой площади (без учета ПЗУ, текущего ремонта, безопасности, диспетчера, услуг вычислительного центра и банка) за 2 года увеличилась с 29 руб. 94 коп. до 37 руб. 47 коп. т.е. на 7 руб. 53 коп. Рост тарифов составил примерно 11,87 % в год, что, на наш взгляд, соответствует уровню инфляции, зафиксированному в этом периоде.

Тариф на текущий ремонт рассчитан исходя из необходимости проведения неотложных работ в течение 12 месяцев с даты утверждения тарифов и в последствии должен быть пересмотрен по согласованию с собственниками.

В соответствии с нормативными документами Правительства СПб, в которых рекомендовано исчислять тариф на обслуживание и ремонт ПЗУ не с квартиры, а метра квадратного нами произведен пересчет тарифа.

Мероприятия по обеспечению безопасности общего имущества и услуги дежурного диспетчера введены по просьбам жителей жилого комплекса «Ульянка».

Для справки:

На квадратный метр жилой площади приходится

	Тарифы 2015	Тарифы 2016	Разность
Содержание общ. имущества	13,96	17,11	+3,15
Текущий ремонт	6,30	11,01	+4,71
Содержание придомовой территории	2,93	3,47	+0,54
Уборка лестниц	3,91	4,31	+0,40
Эксплуатационные расходы и управление	4,60	9,03	+4,43
Мероприятия по обеспечению безопасности	3,44	7,62	+4,18
Диспетчер		0,72	+1,22

Вывоз ТБО	3,55	3,55	---
Резерв	0,30		-0,30
Обслуживание и ремонт ПЗУ с квартиры	106,0		
Обслуживание и ремонт ПЗУ с квадратного метра		1,75	
Благоустройство	0,69		-0,69
Содержание ВЦ	0,80	1,08	+0,28
Услуги СберБанка (%)	2,00	2,00	---

НАДЕЕМСЯ НА ПОНИМАНИЕ И ДАЛЬНЕЙШЕЕ СОТРУДНИЧЕСТВО

Администрация УК ОАО «АРТ «ДАЧНОЕ»