

Пояснительная записка
по обоснованию тарифов на содержание и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе дом 14, корп. 1, литер А

1. Общие положения

В соответствии с пунктом 2 статьи 156 и частью 7 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в целях обеспечения экономической обоснованности расходов, повышения прозрачности и качества оказываемых услуг, на внеочередное общее собрание собственников помещений выносится вопрос об утверждении новых тарифов на содержание и обслуживание общего имущества, при управлении домом ООО «Ланская гавань». Предлагаемые тарифы, в основном соответствуют действующим тарифам ЖСК «Ланской квартал». Увеличиваются лишь те тарифы, которые не соответствуют текущей экономической ситуации, уровню инфляции, росту стоимости трудовых ресурсов и материалов в Санкт-Петербурге.

Обоснование изменений тарифов на содержание и обслуживание общего имущества.

1. Содержание общего имущества многоквартирного дома (в том числе очистка кровель от сосуль и снега)

Тариф соответствует сложившимся фактическим расходам, поэтому **не изменяется** и составляет

Жилые и нежилые помещения **7,38 руб./кв.м в месяц.**

Паркинг **3,95 руб./кв. м в месяц.**

При этом НДС 5 % ООО «ЛГ» оплачивает за счет экономии по данной статье

2. Управление многоквартирным домом

Тариф соответствует сложившимся фактическим расходам, поэтому **не изменяется** и составляет

Жилые и нежилые помещения **5,28 руб./кв.м в месяц.**

Паркинг **3,65 руб./кв.м в месяц**

При этом НДС 5 % ООО «ЛГ» оплачивает за счет своих средств

3. Текущий ремонт общего имущества

Тариф соответствует сложившимся фактическим расходам, поэтому **не изменяется** и составляет

Жилые и нежилые помещения **8,47 руб./кв.м в месяц**

Паркинг **4,06 руб./кв. м в месяц**

4. Санитарное содержание придомовой территории

Тариф изменяется с 3,21 руб./кв.м на **4,34 руб./кв.м в месяц.**

Обоснование:

Расчёт произведён исходя из уровня оплаты труда дворника в Санкт-Петербурге — **75 000 руб. "на руки"**. Для качественного обслуживания придомовой территории (площадь- 27 700 кв. м) дома необходимо 3 дворника

З/п на руки	НДФЛ 13%	Страховой взнос, травматизм 30,2%	Кол-во дворников	ФОТ дворников
75 037,00	11 213,00	26 047,50	3	336 892,50

№п/п	Наименование статьи	Сумма, руб./месяц	руб./кв.м (общая площадь дома 104 588,69)	Примечание
	Затраты по тарифу, руб./мес.	453 756,60	4,34	
1	ФОТ дворников (страховые взносы, НДФЛ, травматизм)	336 892,50		3 дворник, з/п 75 000,00 на руки
2	Вывоз снега	25 000,00		в среднем в месяц
3	Содержание уборочной техники и инвентарь	31 756,64		в среднем в месяц
4	НДС 5%	21 607,46		
5	Рентабельность УК	38 500,00		

5. Содержание и ремонт ПЗУ

Тариф соответствует сложившимся фактическим расходам, поэтому **не изменяется** и составляет **0,35 руб./кв.м в месяц**. При этом НДС 5 % ООО «ЛГ» оплачивает за счет экономии по данной статье.

6. Дератизация

Тариф соответствует сложившимся фактическим расходам, поэтому **не изменяется** и составляет:

Жилые помещения - **0,09 руб./кв. м в месяц**

Нежилые помещения и паркинг - **0,11 руб./кв.м в месяц.**

При этом НДС 5 % ООО «ЛГ» оплачивает за счет экономии по данной статье

7. Техническое обслуживание объединенной диспетчерской системы (ОДС)

Тариф соответствует сложившимся фактическим расходам, поэтому **не изменяется** и составляет:

Жилые и нежилые помещения - **0,68 руб./кв.м в месяц.**

Паркинг – **1,52 руб./кв.м. в месяц.**

При этом НДС 5 % ООО «ЛГ» оплачивает за счет экономии по данной статье.

8. Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов и общедомовых приборов учета (ТО ИТП)

Тариф соответствует сложившимся фактическим расходам, поэтому **не изменяется** и составляет:

Жилые помещения - **1,27 руб./кв.м в месяц.**

Нежилые помещения – **3,85 руб./кв.м в месяц.**

При этом НДС 5 % ООО «ЛГ» оплачивает за счет экономии по данной статье

9. Страхование общего имущества

Тариф соответствует сложившимся фактическим расходам, поэтому **не изменяется** и составляет:

Жилые помещения- **0,30 руб./кв.м в месяц.**

Нежилые помещения – **0,24 руб./ кв.м. в месяц.**

При этом НДС 5 % ООО «ЛГ» оплачивает за счет экономии по данной статье

10. Уборка мест общего пользования (МОП)

Тариф изменяется с 3,21 руб./кв.м на **4,22 руб./кв.м** в месяц.

Обоснование:

Расчёт произведён исходя из уровня оплаты труда уборщицы в Санкт-Петербурге — **65 000 руб. "на руки"**. Для качественного обслуживания мест общего пользования (площадь- 9 907,5 кв. м) дома необходимо **3 уборщицы.**

З/п на руки	НДФЛ 13%	Страховой взнос, травматизм 30,2%	Кол-во уборщиц	ФОТ уборщиц
65 032,00	9 718,00	22 574,50	3	291 973,50

№п/п	Наименование статьи	Сумма, руб./месяц	руб./кв.м (жилая площадь дома 82 763,89)	Примечание
	Затраты по тарифу, руб./мес. ^З	349 353,11	4,22	
1	ФОТ уборщиц	291 973,50		З уборщицы з/п 65 000,00 на руки
2	Накладные расходы (инвентарь и моющие средства для уборки)	2 243,75		в среднем в месяц
3	Смена грязезащитных ковров	38 500,00		в среднем в месяц
4	НДС 5%	16 635,86		

11. Консьерж-диспетчер

Тариф **изменяется**

Для жилых помещений (квартир) с 12,34 руб./кв.м на 1,83 +12,24= **14,07 руб руб./кв.м** в месяц

Для нежилых помещений с 2,88 руб/кв м на **1,83 руб.кв/кв**

Паркинг с 0,00 руб/кв.м на **1,83 руб,кв.м**

Круглосуточное функционирование диспетчерской службы

№п/п	Наименование статьи	Сумма, руб./месяц	руб./кв.м (общая площадь дома 104 588,69)	Примечание
	Диспетчер ^Д	191 397,30	1,83	
1	Диспетчерская служба	180 412,00		подрядная организация
2	НДС 5%	9 114,16		
3	Рентабельность УК	1 871,14		

Круглосуточное функционирование консьержной службы

№п/п	Наименование статьи	Сумма, руб./месяц	руб./кв.м (жилая площадь дома 82 763,89)	Примечание
	Консьерж	1 012 899,00	12,24	
1	Консьержная служба	904 374,00		подрядная организация
2	НДС 5%	48 233,29		
3	Рентабельность УК	60 291,71		

12. Круглосуточное функционирование охраны объекта

Тариф **изменяется** с 2,27 руб./кв.м на **3,02 руб./кв.м в месяц** (по жилым и не жилым помещениям).

№п/п	Наименование статьи	Сумма, руб./месяц	руб./кв.м (жилая площадь - 82 763,89, нежилая площадь - 7540,90)	Примечание
	Д	272 720,47	3,02	
1	Охрана	243 500,00		подрядная организация (1 пост)
2	НДС 5%	12 986,69		
3	Рентабельность УК	16 233,78		

13. Содержание и ремонт АППЗ

Тариф соответствует сложившимся фактическим расходам, поэтому **не изменяется** и составляет **0,50 руб./кв.м в месяц**. При этом НДС 5 % ООО «ЛГ» оплачивает за счет экономии по данной статье.

14. Содержание и ремонт лифтового оборудования

Тариф соответствует сложившимся фактическим расходам, поэтому **не изменяется** и составляет **6,21 руб./кв.м в месяц**. При этом НДС 5 % ООО «ЛГ» оплачивает за счет экономии по данной статье.

15. Техническое обслуживание видеонаблюдения

Тариф соответствует сложившимся фактическим расходам, поэтому **не изменяется** и составляет **0,24 руб./кв.м в месяц**. При этом НДС 5 % ООО «ЛГ» оплачивает за счет экономии по данной статье.