

**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 **7,84 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 **5,72 руб./кв.м в месяц.**

Паркинг **4,09 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 **9,10 руб./кв.м в месяц**

Паркинг **4,69 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<br>(общая площадь<br>дома 104 588,69) | Примечание                          |
|------|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|
|      | <b>Затраты по тарифу, руб./мес.</b>                | <b>453 756,60</b> | <b>4,34</b>                                     |                                     |
| 1    | ФОТ дворников (страховые взносы, НДФЛ, травматизм) | 336 892,50        |                                                 | 3 дворник,<br>з/п 75 000,00 на руки |
| 2    | Механизированная уборка снега и его вывоз          | 45 000,00         |                                                 | в среднем в месяц                   |
| 3    | Содержание уборочной техники и инвентарь           | 21 756,64         |                                                 | в среднем в месяц                   |
| 4    | НДС 5%                                             | 21 607,46         |                                                 |                                     |
| 5    | Рентабельность УК                                  | 28 500,00         |                                                 |                                     |

#### 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 объединённой 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<br>(жилая<br>площадь дома<br>82 763,89) | Примечание                          |
|------|------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
|      | <b>Затраты по тарифу, руб./мес.</b>                              | <b>349 353,11</b> | <b>4,22</b>                                       |                                     |
| 1    | ФОТ уборщиц                                                      | 291 973,50        |                                                   | 3 уборщицы<br>з/п 65 000,00 на руки |
| 2    | Накладные расходы<br>(инвентарь и моющие<br>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<br>(общая<br>площадь дома<br>104 588,69) | Примечание            |
|------|----------------------|-------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|
|      | <b>Диспетчер</b>     | <b>191 397,30</b> | <b>1,83</b>                                        |                       |
| 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<br>(жилая<br>площадь дома<br>82 763,89) | Примечание            |
|------|---------------------|---------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|
|      | <b>Консьерж</b>     | <b>1 012 899,00</b> | <b>12,24</b>                                      |                       |
| 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<br>(жилая<br>площадь -<br>82 763,89,<br>нежилая<br>площадь -<br>7540,90) | Примечание                        |
|------|---------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|      |                     | <b>272 720,47</b> | <b>3,02</b>                                                                        |                                   |
| 1    | Охрана              | 243 500,00        |                                                                                    | подрядная организация<br>(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 **0,53 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.