

LEGENDA COMFORT



58

LEGENDA
Комендантского

КОМЕНДАНТСКИЙ, 58

ОБОСНОВАНИЕ ТАРИФА НА ОБСЛУЖИВАНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ДОМА

Содержание

- 3 Структура тарифа
- 4 Эксплуатация инженерных систем и оборудования многоквартирного дома (МКД)
- 8 Санитарное содержание мест общего пользования
- 9 Содержание и уход за элементами озеленения
- 11 Аварийное обслуживание
- 12 Охрана
- 13 Текущий ремонт общего имущества в МКД
- 14 Содержание и ремонт ММ
- 15 Сравнение тарифов

Структура тарифа

Эксплуатация инженерных систем и оборудования МКД	12,63
Обслуживание общедомового имущества МКД	14,05
Санитарное содержание мест общего пользования	18,91
Содержание и уход за элементами озеленения	1,88
Аварийное обслуживание	1,34
Диспетчеризация	3,46
Текущий ремонт общего имущества в МКД	7,35
Управление многоквартирным домом	7,10
ИТОГО БЕЗ ОХРАНЫ	66,72
Охрана	16,11
ИТОГО МКД	82,83
Содержание и ремонт ММ	27,83
Текущий ремонт ММ	7,35
ИТОГО ММ	35,18

Эксплуатация инженерных систем и оборудования многоквартирного дома (МКД)

Комфортное проживание в доме обеспечат:

Инженер по эксплуатации	0,59 ставки	Электромонтер	0,59 ставки
Слесарь-сантехник	1,76 ставки		

Наименование оборудования

ед. изм.

Содержание и обслуживание ИТП, УУТЭ
ИТП - 8 шт.
УУТЭ - 8 шт.

Содержание и обслуживание ОДС
ОДС - 328 сигналов
Терминал МГН - 126 шт.

Содержание и обслуживание СВН
Коммутационный узел (коммутатор + блок питания) - 12 шт.
IP видеочамера внутренняя - 185 шт.
IP видеочамера уличная - 18 шт.
MHD камера видеонаблюдения - 59 шт.
IP видеочамера Mobotix - 3 шт.
Сетевой Видеосервер - 3 шт.
АРМ (Автоматизированное рабочее место) - 2 шт.

Содержание и обслуживание АППЗ
АППЗ дом - 50 872,5 м. кв.
ВППВ дом - 711 шт.

Содержание и обслуживание входной группы:
ТО автоматических распашных ворот
Распашные ворота - 2 шт.

Содержание и обслуживание СКУД
Коммутационный узел (коммутатор + блок питания) - 210 шт.
Многоабонентская вызывная панель - 9 шт.
Точка прохода: замок, считыватель, кнопка выхода, кнопка разблокировки, магнито-контакт - 76 шт.
Точка проезда: считыватель, датчик проезда микроволновый, блок управления светофором - 4 шт.
Одноабонентская вызывная панель - 21 шт.
Сервер Интеллект - 1 шт.
Серверное пространство (Аренда) - 1 шт.
АРМ (Автоматизированное рабочее место) - 4 шт.

Обслуживание систем вентиляции и кондиционирования
Воздушные завесы - 6 шт.
Приточные системы - 10 шт.
Вытяжные системы - 10 шт.

ТО оборудования насосных станций

Повысительная насосная станция - 10 шт.
 Канализационная насосная станция - 2 шт.

Техническое обслуживание лифтов

18 лифтов, 1 платформа

Расчет произведен исходя из перечня инженерного оборудования на объекте с учетом ежемесячного технического обслуживания

Всего расходов (руб./мес.)	998 237,71
Расходы по договорам со сторонними организациями (руб./мес.)	513 750,47
ФОТ+начисления на з/пл	275 370,25
Накладные расходы (руб./мес.)	118 368,11
Рентабельность (%)	10%
Общая площадь помещений кв.м.	79 009,00

Выставляемый тариф, руб./кв.м в мес. 12,63

В том числе:

Техническое обслуживание лифтов.

Техническое плановое и аварийное обслуживание лифтового оборудования. Замена вышедших из строя узлов и агрегатов, а также проведение ежегодного освидетельствования.

Наименование оборудования	Ед.изм.	Стоимость обслуживания (руб./мес.)
Лифты	18 шт.	172 992,00

Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, узлов учета тепловой энергии.

Работы по поддержанию исправного состояния оборудования щитов управления и автоматики, систем автоматического погодного регулирования, теплотехнического и насосного оборудования, приборов учета тепловой энергии.

Наименование оборудования	Ед.изм.	Стоимость обслуживания (руб./мес.)
ИТП	8 шт.	42 600,00
УУТЭ	8 шт.	

Техническое обслуживание системы автоматической противопожарной защиты здания.

Поддержание в исправном состоянии систем противопожарной защиты.

Наименование оборудования	Ед.изм.	Стоимость обслуживания (руб./мес.)
АППЗ	комплекс систем	70 785,45

Техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем

Работы по обслуживанию систем: охранной сигнализации технических помещений, аварийной сигнализации оборудования, сигналов критического снижения/повышения давления и температуры теплоносителя, сигналов контроля напряжения на вводах электропитания дома и переключения с рабочего ввода на резервный в системе электроснабжения здания.

Наименование оборудования	Ед.изм.	Стоимость обслуживания (руб./мес.)
Сигналы ОДС	328 шт.	13 120,00

Поддержание в рабочем состоянии СВН, СКУД, ГРЦ, ОПУ.

Обеспечение безопасной эксплуатации и безаварийной работы инженерной инфраструктуры. Поддержание оборудования и системы в рабочем состоянии, обеспечение максимально эффективной работы программного и аппаратного комплекса системы, предупреждение отказов в работе устройств, устранение неисправностей, поиск причин сбоев или «ложных срабатываний».

Наименование оборудования	Ед.изм.	Стоимость обслуживания (руб./мес.)
СВН	комплекс систем	26 030,00
СКУД	комплекс систем	144 700,00

Техническое обслуживание насосного оборудования.

Поддержание оборудования в рабочем состоянии и обеспечение оптимального состояния его элементов. Разборка, очистка компонентов, диагностика неисправностей, замена поврежденных деталей и расходных материалов, а также ввод в эксплуатацию, регулировка и проверка правильности работы в непрерывном режиме.

Наименование оборудования	Ед.изм.	Стоимость обслуживания (руб./мес.)
Насосные станции	12 шт.	25 000,00

Техническое обслуживание систем вентиляции и кондиционирования

Наименование оборудования	Ед.изм.	Стоимость обслуживания (руб./мес.)
Системы вентиляции и кондиционирования	26 шт.	13 800,00

Техническое обслуживание ворот/шлагбаумов

Наименование оборудования	Ед.изм.	Стоимость обслуживания (руб./мес.)
ТО автоматических распашных ворот	2 шт.	4 000,00

Санитарное содержание мест общего пользования (МОП)

В состав данной статьи входят следующие услуги:

- мытье центральных входных групп, холлов и прилегающих лестничных площадок первого этажа;
- уборка межквартирных холлов и эвакуационных лестниц;
- уборка лифтов;
- уборка земельного участка (внутренние дворы, внешний периметр);
- уборка и вывоз снега, удаление наледи с кровли;
- замена ковров.

Всего расходов (руб./мес.)	1 283 085,51
----------------------------	--------------

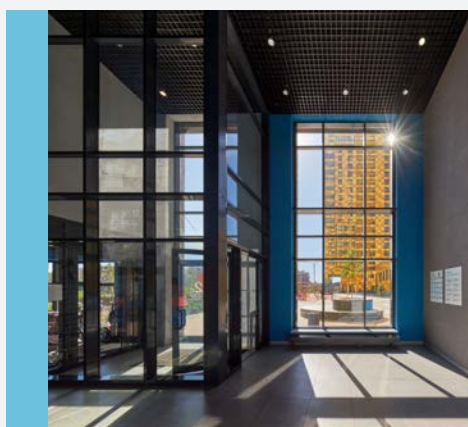
Расходы по договорам со сторонними организациями (руб./мес.)	1 110 896,55
--	--------------

Накладные расходы (руб./мес.)	55 544,83
-------------------------------	-----------

Рентабельность (%)	10
--------------------	----

Общая площадь помещений кв.м.	79 009,00
-------------------------------	-----------

Выставляемый тариф, руб./кв.м в мес.	18,91
---	--------------



Содержание и уход за элементами озеленения

Всего расходов (руб./мес.)	148 545,20
Расходы по договорам со сторонними организациями (руб./мес.)	105 876,83
Накладные расходы (руб./мес.)	23 292,90
Рентабельность (%)	15
Общая площадь помещений кв.м.	79 009,00
Выставляемый тариф, руб./кв.м в мес.	1,88

Работы выполняются в вегетативный период с 15 апреля по 15 ноября 3 раза в месяц, специализированной бригадой. Ориентировочное количество выездов за сезон 21-22 раз.

Полив осуществляется силами заказчика.

Уход за газонами:	5 230
	Количество процедур за сезон
Прочёсывание и аэрация газона	1
Покос газонов	17
Подрезка края газона	1
Прополка газона (обработка гербицидом избирательного действия)	2
Обработка фунгицидом	2
Уборка листьев и мусора с газона	5
Внесение удобрений	3

Уход за древесно-кустарниковыми насаждениями, в том числе:

1 462

Количество процедур за сезон

Внесение удобрений	3
Обработка фунгицидом	2
Формирование кроны, обрезка санитарная, прищипывание	2
Мероприятия по защите растений - обработки инсектицидами, фунгицидами и пр. препаратами	4
Прополка	18
Обрезка, рыхление приствольных кругов	2
Уборка листьев	4

Материалы:

Количество

Инсектициды, гербициды, прочие средства защиты и стимуляции роста (проф. обработка от короеда, обработки от вредителей, сорняков, обработка стимуляторами роста)	2 компл.
Удобрение минеральное комплексное (весна, лето, осень), органическое удобрение «Оргавит»	1 800 кг



Аварийное обслуживание

Управляющая организация, товарищество обязаны организовать деятельность аварийной службы в многоквартирном доме. Локализация и устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем.

Подача коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения. В случае аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления информирует о характере аварийного повреждения и планируемых сроках его устранения. Выполнение заявок об устранении мелких неисправностей и повреждений осуществляется в круглосуточном режиме.

Всего расходов (руб./мес.)	106 241,19
Расходы по договорам со сторонними организациями (руб./мес.)	56 886,48
Накладные расходы (руб./мес.)	35 497,16
Рентабельность (%)	15
Общая площадь помещений кв.м.	79 009,00
Выставляемый тариф, руб./кв.м в мес.	1,34

Охрана жилого комплекса

Охрану ЖК осуществляют 4 поста:

Пост 1 (стационарный пост): Круглосуточный с 9:00 до 9:00. Локация – входная группа, корпус 1С.

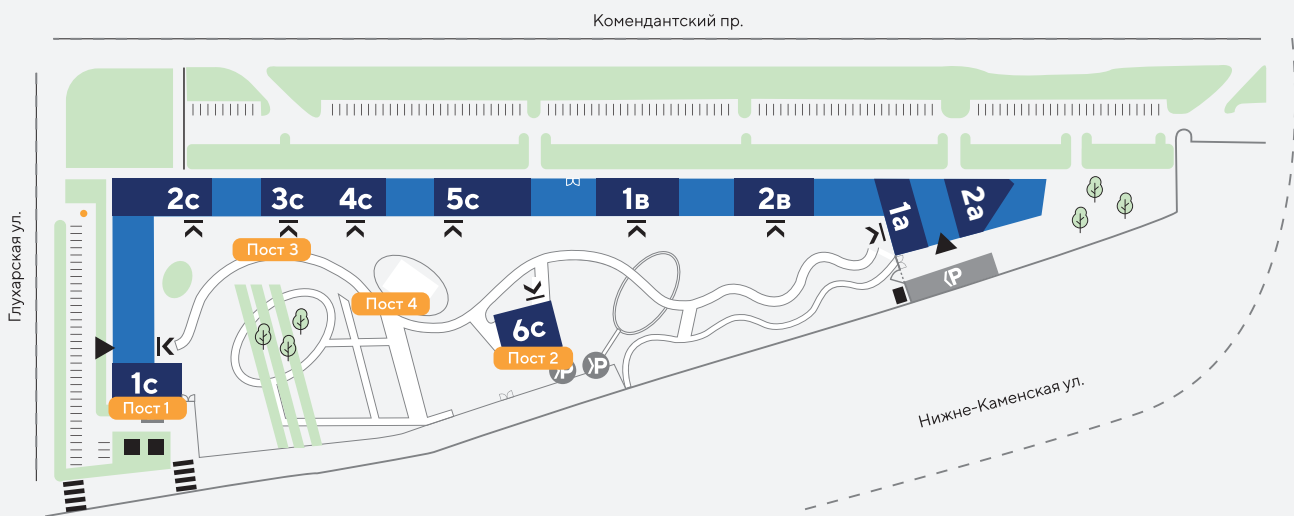
Пост 2 (стационарный пост): Круглосуточный с 9:00 до 9:00. Локация – корпус 6С.

Осуществляет круглосуточный контроль работоспособности системы видеонаблюдения, системы контроля и управления доступом и противопожарной системой.

Пост 3 (мобильный пост): Круглосуточный с 9:00 до 9:00. Локация – территория двора от корпуса 1С до корпуса 5С. Отработка заявки по нарушению режима тишины.

Пост 4 (мобильный пост): Круглосуточный с 9:00 до 9:00. Локация – дворовая территория. Старший смены. Обход территории внутреннего и внешнего периметра каждые 4 часа. Обход паркинга 2 раза в сутки.

Всего расходов (руб./мес.)	1 272 770,40
Расходы по договорам со сторонними организациями (руб./мес.)	1 146 640,00
Накладные расходы (руб./мес.)	0,00
Рентабельность (%)	11
Общая площадь помещений кв.м.	79 009,00
Выставляемый тариф, руб./кв.м в мес.	16,11



Пост 1 **Стационарный пост.** Круглосуточный с 9:00 до 9:00. Локация – входная группа, корпус 1С.

Пост 3 **Мобильный пост.** Круглосуточный с 9:00 до 9:00. Локация – территория двора от корпуса 1С до корпуса 5С. Отработка заявки по нарушению режима тишины.

Пост 2 **Стационарный пост «Видеонаблюдение».** Круглосуточный с 9:00 до 9:00. Локация – корпус 6С. Осуществлять круглосуточный контроль работоспособности системы видеонаблюдения, системы контроля и управления доступом и противопожарной системой.

Пост 4 **Мобильный пост.** Круглосуточный с 9:00 до 9:00. Локация – дворовая территория. Старший смены. Обход территории внутреннего и внешнего периметра каждые 4 часа. Обход паркинга 2 раза в сутки.

* В течение дня для каждого поста предусмотрены два часовых перерыва на прием пищи.

Текущий ремонт общего имущества в МКД

Тариф в размере 7,35 руб./кв.м. установлен на основании Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2023 №250-р «Об установление размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2024 год».

В соответствии с пунктом 18 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 (далее ПП) №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Согласно пункту 19 Правил, в состав работ по текущему ремонту общего имущества не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения.

Согласно пункту 20 Правил, собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы. В состав работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме включены работы, предусмотренные ГОСТ Р 55964-2022 «Лифты. Общие требования безопасности и эксплуатации».

Текущий ремонт – это работы, осуществляемые по причине эксплуатационной нагрузки и повреждений и включает в себя следующие виды работ:

- восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
- устройство и ремонт вентиляционных продухов;
- восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;
- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;
- установка доводчиков пружин, упоров и пр.;
- смена оконных и дверных приборов;
- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;
- прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа;
- замена светильников;
- ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;
- и другие виды работ.

Расходы на текущий ремонт паркинга включают в себя расходы на выполнение работ по плановому и непредвиденному ремонту оборудования, конструкций и инженерных систем, а также иного имущества владельцев паркинга, сопровождение в период ремонта, производство монтажа на место установки и электромонтажа, с запуском в работу.

Содержание и ремонт паркинга

Всего расходов (руб./мес.)	577 415,56
Расходы по договорам со сторонними организациями (руб./мес.) на эксплуатацию инженерного оборудования	21 787,71
Расходы по договорам со сторонними организациями (руб./мес.) на уборку МОП паркинга	517 853,00
Накладные расходы (руб./мес.)	0
Рентабельность (%)	7
Общая площадь помещений кв.м.	20 750,20
Выставляемый тариф, руб./кв.м в мес.	27,83

Сравнение тарифов

LEGENDA
COMFORT

Наименование статьи тарифа	Тариф 2019	Комментарии	Предлагаемый тариф	Комментарии
Эксплуатация инженерных систем и оборудования МКД	2,42	в тариф включено содержание и обслуживание АППЗ и лифтов на основании коммерческих предложений 2018 г.	12,63	в тариф включены работы согласно Договору Управления (содержание и обслуживание АППЗ, лифтов, ИТП, УУТЭ, ОДС, СВН, входной группы и распашных ворот, СКУД, систем вентиляции и кондиционирования, насосных станций) на основании коммерческих предложений на 2025 год
Обслуживание общедомового имущества МКД	14,05	учтен весь необходимый объем работ	14,05	тариф без изменений
Санитарное содержание мест общего пользования	7,72	тариф рассчитан на основании коммерческих предложений 2018 года	18,91	в тариф включен весь объем работ согласно Договору Управления, на основании коммерческих предложений на 2025 год
Аварийное обслуживание	-	данная статья не была включена в тариф	1,34	в тариф включен весь объем работ согласно Договору Управления, на основании коммерческих предложений на 2025 год
Диспетчеризация	3,46	учтен весь необходимый объем работ	3,46	тариф без изменений
Управление многоквартирным домом	7,10	учтен весь необходимый объем работ	7,10	тариф без изменений
Содержание и уход за элементами озеленения	-	данная статья не была включена в тариф	1,88	в тариф включен весь объем работ согласно Договору Управления, на основании коммерческих предложений на 2025 год
Текущий ремонт общего имущества в МКД	4,00	тариф установлен на основании данных 2018 года	7,35	тариф установлен на основании Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2023 № 250-р "Об установление размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2024 год"
Итого МКД без охраны	38,75		66,72	
Охрана	5,67	тариф рассчитан на основании коммерческих предложений 2018 года	16,11	в тариф включен весь объем работ согласно Договору Управления, на основании коммерческих предложений на 2025 год
Итого МКД	44,42		82,83	
Содержание и ремонт ММ	9,38	тариф рассчитан на основании коммерческих предложений 2018 года	27,83	в тариф включен весь объем работ согласно Договору Управления, на основании коммерческих предложений на 2025 год
Текущий ремонт ММ	-	данная статья не была включена в тариф	7,35	тариф установлен на основании Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2023 № 250-р "Об установление размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2024 год"
Итого паркинг	9,38		35,18	

