

**LEGENDA
COMFORT**



МАЛООХТИНСКИЙ 68

ОБОСНОВАНИЕ ТАРИФА НА ОБСЛУЖИВАНИЕ
И СОДЕРЖАНИЕ ДОМА



Содержание

- 3 Структура тарифа для жилых и нежилых помещений
- 4 Эксплуатация инженерных систем и оборудования многоквартирного дома (МКД)
- 7 Обслуживание общедомового имущества
- 8 Управление
- 9 Диспетчеризация и администратор МКД
- 9 Аварийно-диспетчерское обслуживание
- 10 Текущий ремонт
- 12 Санитарное содержание мест общего пользования (МОП)
- 12 Содержание и уход за элементами озеленения
- 15 Охрана жилого комплекса
- 16 Расходы по содержанию и ремонту паркинга
- 17 Целевые взносы

Структура тарифа для жилых и нежилых помещений

Эксплуатация инженерных систем и оборудования МКД	33,15
Обслуживание общедомового имущества МКД	25,61
Управление МКД	23,23
Диспетчеризация и администратор МКД	5,68
Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,04
Текущий ремонт МКД	13,78
Санитарное содержание мест общего пользования	24,85
Содержание и уход за элементами озеленения	4,85
Охрана жилого комплекса	17,40
ИТОГО	149,59

149, 59 ₹
тариф

Эксплуатация инженерных систем и оборудования многоквартирного дома (МКД)

Комфортное проживание в доме обеспечат:

Инженер по эксплуатации 1 человек
Слесарь-сантехник 1 человек

Электромонтер 1 человек
Дежурный техник 4 человека*

Наименование оборудования

ед.изм.

ИТП	9 шт.
УУТЭ	9 шт.
Лифты	32 шт.
АППЗ	комплекс систем
Насосное оборудование (ПНС, циркулярное, дренажное)	76 шт.
Сигналы ОДС	287 шт.
Приточно-вытяжная вентиляция	66 установок
СВН (610 видеокамер), СКУД, ГРЩ, ОПУ	комплекс систем
Система электроснабжения (уличное и внутридомовое освещение, силовые сети)	комплекс систем

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

Всего расходов (руб./мес.) 2 538 885,72

Расходы по договорам со сторонними организациями (техническое обслуживание+ФОТ технического персонала) (руб./мес.) 1 746 214,52

В том числе ФОТ+ начисления на з/пл. (руб./мес.) 975 000

Накладные расходы (руб./мес.) 391 152,05

Рентабельность (%) 10

Общая площадь помещений (кв.м) 76 577,20

Выставляемый тариф (руб./кв.м в мес.) 33,15

* График работы сутки через трое

В том числе:

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	9 шт.	317 500,00
УУТЭ	9 шт.	

Техническое обслуживание лифта.

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	32 шт.	401 635,00

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	31 741,16

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.)
Насосное оборудование (ПНС, циркулярное, дренажное)	76 шт.	21 620,00

LEGENDA COMFORT

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	287 шт.	11 480,00

Поддержание в рабочем состоянии СВН,СКУД,ГРЩ,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	Стоимость обслуживания (руб./мес.)
СВН, СКУД, ГРЩ, ОПУ, система электроснабжения, приточно-вытяжная вентиляция	150 656,47



Обслуживание общедомового имущества

Услуга «Обслуживание общедомового имущества МКД» включает в себя работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые собственными силами сотрудников Управляющей компании, закупку инструментов и материалов, необходимых для производства данных работ и оказания данных услуг, спецодежда для персонала, выполняющего данные услуги, его профессиональная аттестация, обучение, повышение квалификации.

В рамках услуги проводятся общие, а также ежедневные частичные осмотры систем горячего и холодного водоснабжения, центрального отопления на предмет целостности и герметичности соединений, подтягивание креплений трубопроводов, запорной арматуры и оборудования. Частичный осмотр электротехнического оборудования, относящегося к общему имуществу, осуществляется ежеквартально.

Наименование статьи затрат	Расход (руб./мес.)
Инструменты, ТМЦ, СИЗ, спецодежда	304 323,70
Аренда офиса УК на объекте	43 800,00
Обучение (пожарная безопасность, охрана труда)	41 500,00
АСКУЭ	57 876,00
ФОТ+ начисления на з/пл.	1 000 486,75

Расчет произведен, исходя из перечня работ на объекте.

Всего расходов (руб./мес.)	1 960 859,20
Расходы по договорам со сторонними организациями (техническое обслуживание+ФОТ технического персонала) (руб./мес.)	1 373 403,17
Накладные расходы (руб./мес.)	176 253,41
Рентабельность (%)	10
Общая площадь помещений (кв.м)	76 577,20
Выставляемый тариф (руб./кв.м в мес.)	25,61

Автоматизированная система коммерческого учёта энергоресурсов.

Обеспечение функционирования программных средств. Контроль и проверка работоспособности всех элементов системы АСКУЭ. Выяснение причин ложного срабатывания и действия, направленные на уменьшение их количества. Ликвидация последствий выхода из строя системы, анализ работы системы, обобщение и систематизация сведений.

Наименование оборудования	Ед.изм.	Стоимость обслуживания (руб./мес.)
АСКУЭ	4452 шт.	57 876,00

Управление

В плате за услуги, работы по управлению многоквартирным домом учтены административно-хозяйственные расходы на управление многоквартирным домом, включающие в себя:

- оплату труда, отчисления в фонды обязательного социального страхования АУП;
- канцелярские расходы;
- услуги связи;
- содержание и ремонт помещений;
- сопровождение программных продуктов;
- содержание оргтехники;
- аренду оборудования;
- расходы на служебные разъезды;
- оплату аудиторских и консультационных услуг;
- затраты на услуги, связанные с осуществлением соответствующими организациями расчетов за оказанные гражданам жилищно-коммунальные услуги;
- услуги вычислительных центров;
- иные услуги (ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов, приём платы кредитными, почтовыми и иными организациями);
- взыскание просроченной задолженности;
- и другие услуги.

Перечень услуг в соответствии с ПП РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

Всего расходов (руб. в месяц)	1 778 897,55
Общая площадь помещений (кв.м)	76 577,20
Выставляемый тариф (руб./кв.м в мес.)	23,23

Аварийно-диспетчерское обслуживание

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.)	79 762,81
Расходы по договорам со сторонними организациями аварийно-диспетчерское обслуживание (руб./мес.)	36 399,70
Накладные расходы (руб./мес.)	23 738,93
Рентабельность (%)	12
Общая площадь помещений (кв.м)	76 577,20
Выставляемый тариф (руб./кв.м в мес.)	1,04

Диспетчеры осуществляют повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем, контроль качества коммунальных ресурсов, круглосуточная регистрация и контроль выполнения заявок собственников и пользователей помещений, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также устранение неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем.

ФОТ сотрудников

Всего расходов (руб./мес.)	434 760,57
Фонд оплаты труда + начисления на заработную плату (руб./мес.)	290 118,90
Накладные расходы (руб./мес.)	98 060,19
Рентабельность (%)	12
Общая площадь помещения (кв.м)	76 577,20
Выставляемый тариф (руб./кв.м в мес.)	5,68
Итого тариф (руб./кв.м в мес.)	6,72

Текущий ремонт

В соответствии с пунктом 18 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 (далее ПП) N 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 вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);
- замена светильников;
- ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;
- и другие виды работ.

Расходы рассчитаны, исходя из ПП и ГОСТ Р56535-2015.

Всего расходов (руб./мес.)	1 054 515,90
Расходы по текущему ремонту (руб./мес.)	562 842,42
Накладные расходы (руб./мес.)	274 385,68
НДС (руб.)	140 710,61
Общая площадь помещений (кв.м)	76 577,20
Выставляемый тариф (руб./кв.м в мес.)	13,78



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 интерьеров межквартирных коридоров и лестниц;
- уборка лифтов;
- уборка земельного участка (внутренние дворы, внешний периметр);
- содержание элементов озеленения;
- уборка и вывоз снега, удаление наледи с кровли;
- замена ковров.

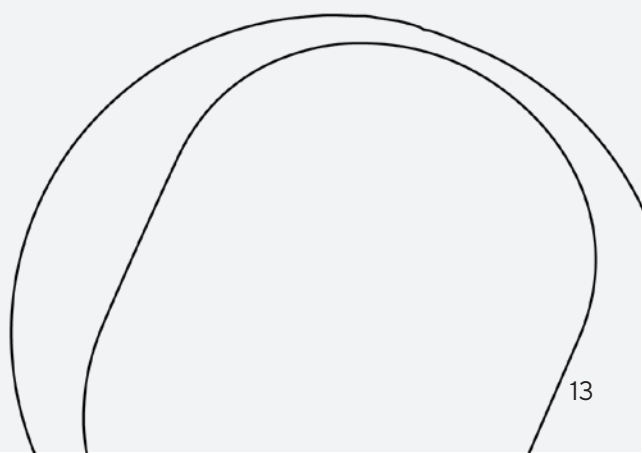
Всего расходов (руб./мес.)	1 834 491,47
Расходы по договорам со сторонними организациями на оказание услуг по клинингу МОП и прилегающей территории (руб./мес.)	1 146 468,06
Накладные расходы (руб./мес.)	262 177,14
Рентабельность (%)	12
Общая площадь помещений (кв.м)	76 577,20
Выставляемый тариф (руб./кв.м в мес.)	24,85



Содержание и уход за элементами озеленения

Всего расходов (руб./мес.)	371 746,14
Расходы по договорам со сторонними организациями (руб./мес.)	196 353,42
Накладные расходы (руб./мес.)	35 049,09
Рентабельность (%)	12
Общая площадь помещений (кв.м)	76 577,20
Выставляемый тариф (руб./кв.м в мес.)	4,85

Газон	Количество процедур за сезон
Полив	18
Вычесывание газона с последующим удалением отработанного материала	1
Стрижка газона с последующим удалением отработанного материала	18
Скарификация (аэрация) газона, утилизация отходов	1
Внесение комплексных минеральных удобрений	2
Обработка фунгицидами	2 и более (по необходимости)
Уборка опавших листьев с газонов	5-7



Уход за деревьями

Количество процедур за сезон

Контроль приствольных укреплений с целью плотной фиксации дерева на местности	по необходимости
Контроль санитарного состояния насаждений	21
Полив	10-15
Санитарная обрезка, утилизация отходов	по необходимости
Формовочная обрезка	по необходимости
Корневая подкормка минеральными удобрениями	2
Корневая подкормка органическими удобрениями	1
Внекорневая подкормка макро- и микроэлементами	по необходимости
Применение фунгицидов и инсектицидов от болезней и вредителей	по необходимости
Содержание приствольных кругов (прополка, рыхление, утилизация отходов)	12

Уход за кустарниками в группах

Количество процедур за сезон

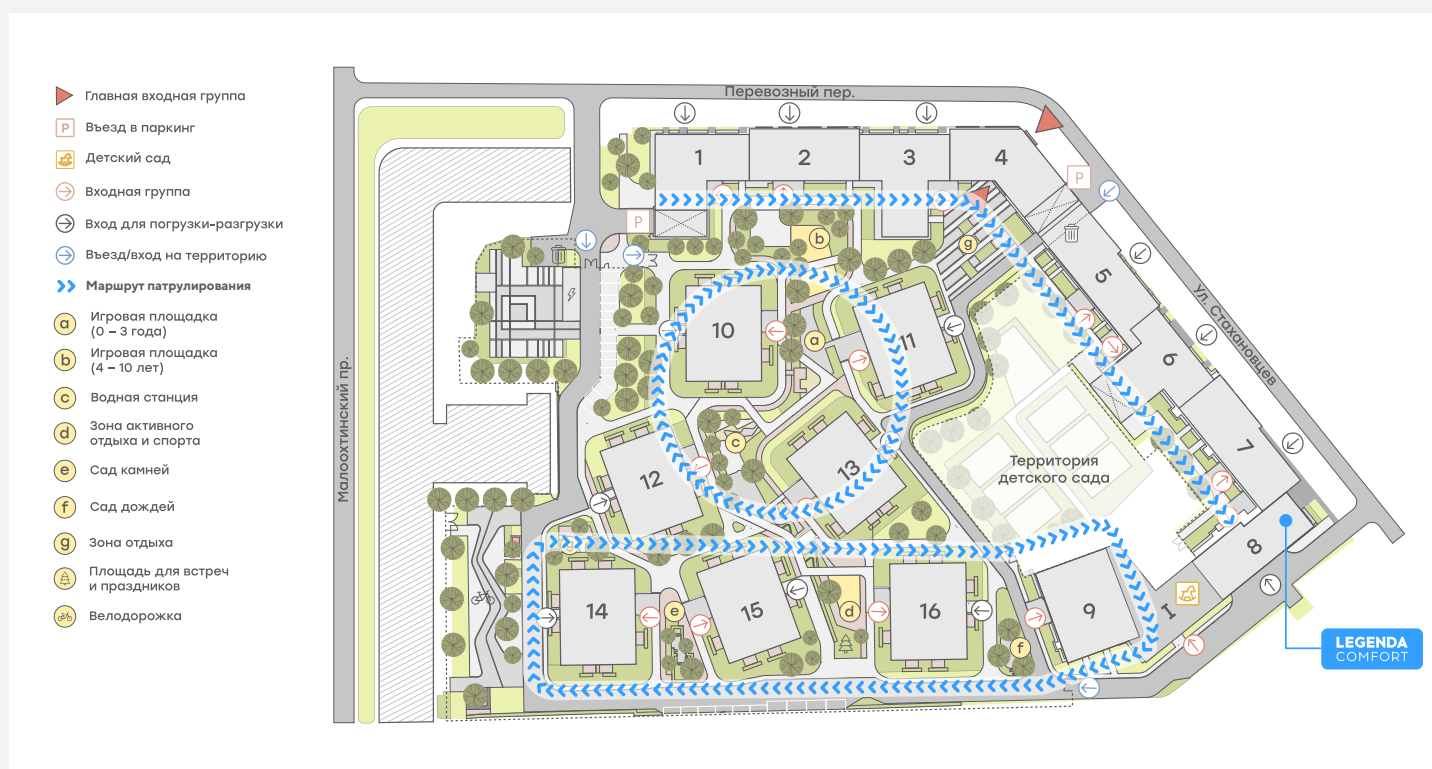
Контроль санитарного состояния насаждений	21
Полив	10-15
Санитарная обрезка, утилизация отходов	по необходимости
Формовочная обрезка	по необходимости
Корневая подкормка минеральными удобрениями	1
Применение фунгицидов и инсектицидов от болезней и вредителей	по необходимости
Содержание приствольных кругов (прополка, рыхление, утилизация отходов)	11

Охрана жилого комплекса

Охрану ЖК осуществляют круглосуточные посты по следующим направлениям:

- Видеонаблюдение (стационарный пост), контроль въезда транспорта;
- Контроль территории, МОП и паркинга (мобильные посты);
- Контроль ЦВГ и транспорта на территории ЖК (мобильный пост).

Всего расходов (руб./мес.)	1 332 451,02
Расходы по договорам со сторонними организациями (руб./мес.)	850 000,00
Накладные расходы (руб./мес.)	178 075,00
Рентабельность (%)	7
НДС (руб./мес.)	155 833,57
Общая площадь помещений (кв.м), (без учета паркинга)	76 577,20
Выставляемый тариф (руб./кв.м в мес.)	17,40



Дополнительно: расходы на содержание и текущий ремонт паркинга*.

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.

	Эксплуатация инженерного оборудования	Текущий ремонт	Уборка паркинга
Всего расходов (руб./мес.)	199 328,25	86 655,01	621 417,37
Расходы по договорам со сторонними организациями (руб./мес.)	136 041,66	70 024,25	424 883
Накладные расходы (руб./мес.)	17 957,50	16 630,76	55 064,88
Рентабельность (%)	10	-	10
Общая площадь паркинга (кв.м)	6 290,30	6 290,30	6 290,30
Выставляемый тариф (руб./кв.м в мес.)	31,69	13,78	98,79

144,26

Итого тариф (руб./кв. м в мес.)

*Машиноместа и помещения вспомогательного использования автостоянки

Целевые взносы

Зашивка лифтов

Расходы (без учета НДС, накладных и рентабельности) (руб./мес.)	1 208 466,67
КП действующее руб./кв.м	1 450 160,00
Накладные расходы (руб./кв.м в мес.)	156 617,28
Рентабельность (%)	5
Общая площадь (кв.м)	76 577,20
Всего расходов (руб.)	1 699 200,81
Выставляемый тариф (руб./кв.м в мес.) единоразово	22,19

Сезонное декорирование многоквартирного дома (новогоднее оформление)

Расходы (без учета НДС, накладных и рентабельности) (руб./мес.)	295 416,67
КП действующее руб./кв.м	354 500,00
Накладные расходы (руб./кв.м в мес.)	77 990,00
Рентабельность (%)	5
Общая площадь (кв.м)	76 577,20
Всего расходов (руб.)	457 068,67
Выставляемый тариф разово в год (руб./кв.м)	5,97

