

# LEGENDA COMFORT



58

**LEGENDA**  
Комендантского

**КОМЕНДАНТСКИЙ, 58**

ОБОСНОВАНИЕ ТАРИФА НА ОБСЛУЖИВАНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ДОМА

## Содержание

- 3 Структура тарифа
- 4 Эксплуатация инженерных систем и оборудования МКД
- 7 Обслуживание общедомового имущества МКД
- 8 Санитарное содержание мест общего пользования
- 9 Содержание и уход за элементами озеленения
- 11 Аварийное обслуживание
- 12 Диспетчеризация, администратор МКД
- 13 Управление многоквартирным домом
- 14 Охрана
- 15 Текущий ремонт общего имущества / паркинга
- 16 Расходы на содержание паркинга
- 17 Сравнение тарифов

## Структура тарифа

руб./кв.м

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, администратор МКД	3,46
Управление многоквартирным домом	7,10
Охрана	16,11
<b>ИТОГО БЕЗ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА</b>	<b>75,48</b>
Текущий ремонт общего имущества в МКД	*
Расходы на содержание паркинга	27,83
Текущий ремонт паркинга	*

\*Размер расходов утвердить соответствующим размером статьи «Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме», устанавливаемой Распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга» на соответствующий начислению период. В случае отмены указанного Распоряжения зафиксировать размер расходов на уровне последнего утвержденного значения или аналогичного значения, утвержденного заменяющим документом. Прим.: С 01.01.2025 – 7,35 руб./кв.м, с 01.07.2025 – 8,33 руб./кв.м.

## Эксплуатация инженерных систем и оборудования 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

## Обслуживание общедомового имущества МКД

Услуга «Обслуживание общедомового имущества МКД» включает в себя работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые собственными силами сотрудников УК, закупку инструментов и материалов, необходимых для производства данных работ и оказания данных услуг, спецодежды и СИЗ для персонала, выполняющего данные услуги, его профессиональную аттестацию, обучение, повышение квалификации, мероприятия по охране труда.

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. А также сервисное обслуживание системы АСКУЭ (автоматизированной системы коммерческого учета энергоресурсов МКД), выполняемое в соответствии с действующими Правилами содержания общего имущества в МКД и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

Всего расходов (руб./мес.)	1 110 076,45
Общая площадь помещений (кв.м)	79 009,00

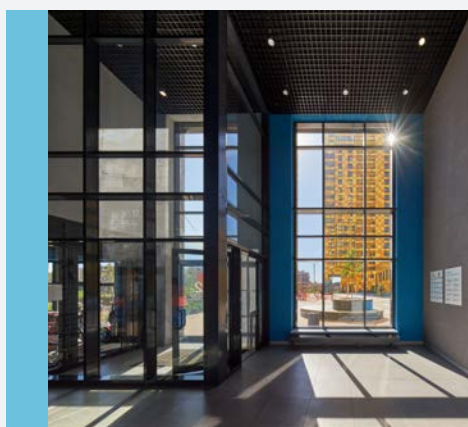
**Выставляемый тариф, руб./кв.м в мес.****14,05**

## Санитарное содержание мест общего пользования

В состав данной статьи входят следующие услуги:

- мытье центральных входных групп, холлов и прилегающих помещений 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 / территории (кв.м)	79 009,00 / 58 258,00
<b>Выставляемый тариф, руб./кв.м в мес.</b>	<b>18,91</b>





## 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
<b>Выставляемый тариф, руб./кв.м в мес.</b>	<b>1,88</b>

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.**

<b>Уход за газонами:</b>	<b>5 230 кв.м</b>
	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 кв.м

Количество процедур за сезон

Внесение удобрений	3
Обработка фунгицидом	2
Формирование кроны, обрезка санитарная, прищипывание	2
Мероприятия по защите растений - обработки инсектицидами 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 обязана 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 информирование 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
<b>Выставляемый тариф, руб./кв.м в мес.</b>	<b>1,34</b>

## Диспетчеризация, администратор МКД

Услуга включает в себя предоставление круглосуточного сервиса диспетчеризации многоквартирного дома (собственными силами, либо с привлечением специализированных квалифицированных подрядных организаций), а также присутствием в многоквартирном доме поста администратора ежедневно с 9.00 до 21.00.

- круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской системы;
- центр приема всех заявок и аварийных сигналов, в том числе по сигналам из технических помещений и лифтов, сигналам охранных систем;
- осуществление первичного контроля технического состояния МКД;
- координацию работ плановых и аварийных бригад;
- информирование жителей об отключении энергоресурсов, чрезвычайных ситуациях, сроках проведения общих собраний и т.п. по телефону или внутренней связи;
- личный прием жителей, прием заявлений, прием звонков и электронных обращений;
- информационную помощь жителям в пределах компетенции;
- информационную помощь посетителям, в том числе сотрудникам МВД, МЧС, врачам, подрядных организаций, в случае их прибытия на объект, по вопросам расположения подъездов, помещений УК, иных объектов ЖКХ, возможности проезда на придомовую территорию.

Всего расходов (руб./мес.)	273 371,14
----------------------------	------------

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

<b>Выставляемый тариф, руб./кв.м в мес.</b>	<b>3,46</b>
---	-------------

## Управление многоквартирным домом

В плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом учтены административно-хозяйственные расходы на управление МКД, 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 Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

Всего расходов (руб./мес.)	560 963,90
----------------------------	------------

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

<b>Выставляемый тариф, руб./кв.м в мес.</b>	<b>7,10</b>
---	-------------

## Охрана

Охрану ЖК осуществляют 4 поста:

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

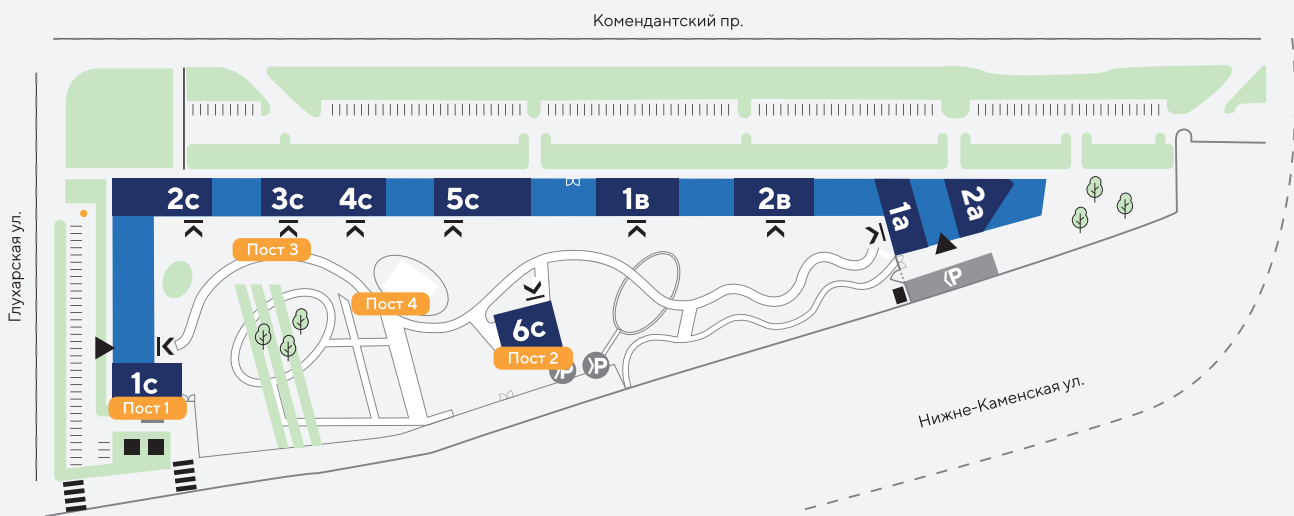
**Пост 2 (стационарный пост):** Круглосуточный с 9:00 до 9:00. Локация – корпус 6С.

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

**Пост 3 (мобильный пост):** Круглосуточный с 9:00 до 9:00. Локация – территория двора от корпуса 1С до корпуса 5С. Отработка заявок 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
<b>Выставляемый тариф, руб./кв.м в мес.</b>	<b>16,11</b>



**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 заявок по нарушению режима тишины.

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

**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 / паркинга

Размер расходов утвердить соответствующим размером статьи «Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме», устанавливаемой Распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга» на соответствующий начислению период. В случае отмены указанного Распоряжения, зафиксировать размер расходов на уровне последнего утвержденного значения или аналогичного значения, утвержденного заменяющим документом.

В соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 №300-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2025 год» **7,35 руб./кв.м с 01.01.2025, 8,33 руб./кв.м с 01.07.2025.**

### Текущий ремонт общего имущества

**В соответствии с пунктом 18 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 №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).

**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.

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 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, доставки на место установки, осуществление запуска в работу.

## Расходы на содержание паркинга

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

# Сравнение тарифов

**LEGENDA**  
COMFORT

Наименование статьи тарифа	Тариф 2019 г.
<b>Содержание и ремонт лифтов и системы АППЗ</b>	2,42
В тариф включено содержание и обслуживание АППЗ и лифтов на основании коммерческих предложений 2018 г.	
<b>Содержание общего имущества в МКД</b>	14,05
В тариф включен необходимый объем работ на основании коммерческих предложений 2018 года.	
<b>Санитарное содержание мест общего пользования</b>	7,72
В тариф включен необходимый объем работ на основании коммерческих предложений 2018 года.	
	-
	-
<b>Круглосуточная услуга «Диспетчер-консьерж»</b>	3,46
По расчету на 2018 год.	
<b>Управление многоквартирным домом</b>	7,10
По расчету на 2018 год.	
<b>Охрана</b>	5,67
Тариф рассчитан на основании коммерческих предложений 2018 года.	
<b>ИТОГО БЕЗ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА</b>	<b>40,42</b>
<b>Текущий ремонт общего имущества в МКД</b>	4,00
Тариф установлен на основании данных 2018 года.	

Наименование статьи тарифа	Новый тариф
<b>Эксплуатация инженерных систем и оборудования МКД</b>	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.	
<b>Обслуживание общедомового имущества МКД</b>	14,05
Тариф без изменений.	
<b>Санитарное содержание мест общего пользования</b>	18,91
В тариф включен весь объем работ согласно Договору управления на основании коммерческих предложений на 2025 год.	
<b>Содержание и уход за элементами озеленения</b>	1,88
Выделено отдельной позицией на основании коммерческих предложений на 2025 год.	
<b>Аварийное обслуживание</b>	1,34
Выделено отдельной позицией на основании коммерческих предложений на 2025 год.	
<b>Диспетчеризация, администратор МКД</b>	3,46
Тариф без изменений.	
<b>Управление многоквартирным домом</b>	7,10
Тариф без изменений.	
<b>Охрана общего имущества</b>	16,11
Тариф рассчитан на основании коммерческих предложений на 2025 год.	
<b>ИТОГО БЕЗ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА</b>	<b>75,48</b>
<b>Текущий ремонт общего имущества в МКД</b>	на дату начисления
Размер расходов утвердить соответствующим размером статьи «Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме», устанавливаемой Распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга» на соответствующий начислению период.	

## ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПАРКИНГА

<b>Расходы на содержание паркинга</b>	9,38
Тариф рассчитан на основании коммерческих предложений 2018 года.	
	-

<b>Расходы на содержание паркинга</b>	27,83
В тариф включен весь объем работ согласно Договору управления на основании коммерческих предложений на 2025 год.	
<b>Текущий ремонт паркинга</b>	на дату начисления
Размер расходов утвердить соответствующим размером статьи «Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме», устанавливаемой Распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга» на соответствующий начислению период.	

