



## ОБОСНОВАНИЕ ФИНАНСОВЫХ ПОТРЕБНОСТЕЙ

при формировании расходов, включаемых в себестоимость содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома  
188688, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, город Колтуши, Верхняя улица, дом 5, корпус 2

### Состав расходов, включаемых в расчет экономически обоснованного размера платы

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из суммы расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и предложений по размеру платы управляющей организацией (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ), собственникам предложен размер платы, соответствующий перечню работ и услуг в соответствии с действующими Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290, и Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416.

Расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения произведен на основании нормативов трудовых и материальных затрат с учетом технико-экономических сведений, в соответствии с калькуляцией себестоимости содержания и ремонта многоквартирных домов, находящихся в управлении, в соответствии с Методическими рекомендациями по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденными Приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 28 декабря 2000 г. № 303, а также с учетом особенностей объекта управления.

Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений, в том числе плата за управление, складывается из следующих статей затрат:

	Статьи затрат	Обоснование
1.	Содержание и ремонт конструктивных элементов жилых зданий:	В соответствии с Приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 28 декабря 2000 г. № 303 и Приказом Государственного комитета Российской



		<p><b>Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 09 декабря 1999 г. № 139, Методические рекомендации по определению платы за содержание и ремонт жилого помещения, Центр муниципальной экономики и права</b></p> <p>Нормативные затраты на проведение комплекса работ по поддержанию в исправном состоянии элементов жилого здания, заданных параметров и режимов работы его конструкций и технических устройств: профосмотров (2 раза в год), устранение мелких неисправностей в ходе профосмотров, заявочные работы, подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации, техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов зданий в МОП (местах общего пользования в многоквартирном доме: фундаменты и подвальные помещения, стены, перекрытия, крыши, оконные и дверные заполнения, перегородки, лестницы, крыльца, полы и др.).</p>
1.1.	<b>Заработная плата рабочих, выполняющих содержание и ремонт</b>	<p>Нормативный фонд заработной платы рабочих, непосредственно занятых содержанием и ремонтом конструктивных элементов жилых зданий, исходя из трудоемкости работ, численности рабочих и уровня заработной платы.</p> <p>Обязательные отчисления по установленным законодательством РФ нормам во внебюджетные формы</p>
1.2	<b>Материалы</b>	<p>Затраты на материальные ресурсы, непосредственно используемые на содержание и ремонт конструктивных элементов жилых зданий, стоимость материалов, запасных частей, отдельных конструктивных элементов и деталей заводского</p>



		изготовления, а также затраты на их изготовление, транспортирование и хранение материалов, инвентаря, охрана труда
1.3.	Охрана труда	Расходы по технике безопасности, производственной санитарии и т.п. – охрана труда – Приказ Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации РФ от 9 декабря 2014 г. № 997н
1.4.	Прочие расходы	Затраты на содержание машин и механизмов, плата за арендованные машины и механизмы, затраты на вывоз строительного мусора, транспортирование материалов внутри объекта.
2.	Содержание и ремонт внутридомового инженерного оборудования	<p><b>В соответствии с Приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 28 декабря 2000 г. № 303 и Приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 09 декабря 1999 г. № 139</b></p> <p>Нормативные затраты на содержание и ремонт систем водоснабжения (включая горячее), теплоснабжения, электроснабжения, канализации, вентиляции и другого инженерного оборудования жилого дома, проведение профосмотров (2 раза в год) инженерных элементов дома, устранение мелких неисправностей в ходе профосмотров, заявочные работы, аварийно-диспетчерское обслуживание,</p>



		<p>контроль за состоянием и параметрами работы инженерного оборудования.</p> <p>Аналогично п. 1 настоящей таблицы, в указанную статью затрат включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Заработная плата;</li><li>- Отчисления во внебюджетные фонды;</li><li>- Материалы;</li><li>- Охрана труда;</li><li>- Прочие расходы.</li></ul>
3.	<b>Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории</b>	<p><b>В соответствии с Приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 28 декабря 2000 г. № 303 и Приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 09 декабря 1999 г. № 139</b></p> <p>Нормативные расходы по уборке придомовой территории, а также содержанию и освещению мест общего пользования жилых домов; уборке лестничных клеток и маршей; уборке чердаков и подвалов; уборке лифтов; противопожарным мероприятиям; озеленению; вывозу крупногабаритного мусора; обслуживанию мусоропровода; другие расходы по обеспечению санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории.</p> <p>Аналогично п. 1 настоящей таблицы, в указанную статью затрат включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- заработная плата рабочих, занятых благоустройством и обеспечением санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории;</li><li>- отчисления во внебюджетные фонды; материалы, охрана труда, прочие расходы</li></ul>



4.	Услуги сторонних организаций	<p><b>Методические рекомендации по определению платы за содержание и ремонт жилого помещения, Центр муниципальной экономики и права</b></p> <p>Услуги специализированных организаций по вывозу снега, механизированной уборке, обслуживанию лифтового хозяйства (техническое обслуживание, освидетельствование, страхование), дератизации и дезинсекции МОП, противопожарная безопасность, профилактические электрические измерения и испытания электрического оборудования, повторное заземление, обслуживание приборов учета, поверка общедомовых приборов учета, уход за зелеными насаждениями, промывка систем отопления (сетевая вода), диагностика лифтов, отработавших нормативный срок, обслуживание вентканалов и дымоходов, высотные работы и другое.</p>
5.	Расходы на управление	<p><b>Рекомендации по определению численности работников управляющей организации в жилищной сфере:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, принявших такое решение на общем собрании МКД в порядке, предусмотренном жилищным законодательством;</li><li>- оказание услуг по всему комплексу работ, связанных с содержанием, ремонтом и сохранностью жилищного и нежилого фондов;</li><li>- осуществление функций по работе с задолженностью населения, подготовка и подача исковых заявлений в суд;</li><li>- выдача справок;</li><li>- осуществление перерасчетов за непредоставленные услуги или предоставленные услуги ненадлежащего качества;</li><li>- предоставление круглосуточной информационно-диспетчерской услуги,</li></ul>



рассмотрение жалоб и заявлений граждан;

- заключение договоров на предоставление жилищно-коммунальных услуг, осуществление контроля за исполнением обязательств со стороны привлеченных организаций;
- взаимодействие с надзорными и контролирующими государственными органами;
- ведение и хранение технической документации и учета;
- осуществление технического надзора за капитальным ремонтом жилищного фонда;
- инвентаризация, реструктуризация и ликвидация дебиторской и кредиторской задолженности;
- методическая и информационная помощь в проведении собраний;
- оформление лицевого счета, изменений на лицевом счете;
- выдача выписок из лицевого счета;
- оформление документов на регистрацию по месту жительства и пребывания;
- оформление документов на снятие с регистрационного учета;
- оформление карточек паспортного учета;
- пр.

Сбор, обработка платежей населения и учет расчетов с населением - Комиссионные расходы):

- интегрированная обработка платежей населения;
- расчеты по поставщикам ЖКУ;
- перечисление денежных средств по назначению платежа;
- учет расчетов с населением;
- проведение начислений по лицевым счетам;
- проведение перерасчета по лицевым счетам за некачественное предоставление ЖКУ;



- проведение перерасчета за ЖКУ на основании писем о временном отсутствии проживающих по месту регистрации;
- учет сальдо по лицевым счетам;
- ежемесячный расчет платы за ЖКУ и выпуск платежного документа;
- перерасчет платежей за прошлый период в случае недопоставки ЖКУ или снижения их качества;
- перерасчет платежей за прошлые месяцы в связи с изменением льгот, количества проживающих;
- расчет пени за несвоевременную оплату населением ЖКУ;
- прием платежей населения за жилье, коммунальные и другие услуги;
- Услуги информационно-диспетчерской службы (сопровождение и ведение подомового учета, контроль за выполнением работ, приемка выполненных работ, осмечивание работ, сопровождение сайта – электронная информация в интернете, круглосуточная диспетчерская служба, формирование отчета перед собственниками за выполненные работы, сопровождение сайтов ГИС ЖКХ, управляющей организации и др.)

В указанную статью затрат включаются:

- расходы на оплату труда персонала управляющей компании;
- отчисления в государственные в внебюджетные фонды;
- расходы на аренду служебных помещений;
- прочие расходы (почтовые, коммунальные, транспортные, консультационные, юридические, информационные и др.);
- налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления.



6.	Общексплуатационные расходы	<p>Общексплуатационные расходы включают в свой состав затраты на содержание подрядчиков, ремонтно-эксплуатационных организаций, а именно затраты на оплату труда работников аппарата управления указанных организаций, отчисления во внебюджетные фонды, расходы на содержание помещений указанных организаций, канцелярские, почтово-телефонные и др. услуги. К этим же расходам относятся амортизационные отчисления на полное восстановление, а также затраты на капитальный ремонт зданий (кроме жилищного фонда), сооружений, машин, оборудования, инвентаря и др. имущества, относящегося к основным средствам и пр.</p> <p><b>Рекомендуемые нормативы общексплуатационных расходов в плате за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме</b></p>
----	-----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

В соответствии с п. 4.1. Приказа Госстроя РФ от 28.12.2000 г. № 303, помимо себестоимости вторым элементом тарифа (общей потребности в финансовых средствах) на содержание и ремонт жилищного фонда является прибыль, т.к. требуется развитие и модернизация.

**Чтобы обеспечить безубыточность предприятия в размер платы за услугу по управлению МКД включена рентабельность предприятия – 10%.**

**В настоящее время согласно смете ТСН «Верхняя 5/2» тариф за жилищно-коммунальные услуги составляет 46 рублей 93 копейки. Предлагаемый ООО «УК «Достоинство» тариф, в случае его принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, составит 50 рублей 49 копеек<sup>1</sup>, образуемая разница 3 рубля 56 копеек.**

- Для собственников трехкомнатной квартиры, усредненной площадью 90 квадратных метров, финансовая нагрузка увеличится на 321 рубль что сопоставимо с пачкой сигарет и одной чашкой кофе в месяц.

<sup>1</sup> Без учета стоимости коммунальных ресурсов





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ДОСТОИНСТВО»

- Для граждан, проживающих в двухкомнатной квартире (порядка 65 квадратных метров), размер платы увеличится на 232 рубля – стоимость упаковки сливочного масла или одного пирожного.
- Собственники однокомнатных квартир, площадь которых в среднем составляет 40 квадратных метров, оплатят на 143 рубля больше, как если бы купили плитку шоколада или две бутылки воды в месяц.
- Владельцы студий – на 107 рублей больше, это два литра топлива или три пачки жевательной резинки.

№ п/п	Наименование услуги (работы)	Тариф, руб./мес.	Ед. измерения	Обоснование
1	<b>Управление МКД</b> - оплата труда; - отчисления в фонды обязательного страхования; - услуги связи; - сопровождение программных продуктов; - содержание оргтехники; - аренда оборудования; - расходы на служебные разъезды; - оплата аудиторских услуг; - затраты на услуги, связанные с осуществлением соответствующими организациями расчетов за оказанные гражданам жилищно-коммунальные услуги; - услуги вычислительных центров; - досудебное взыскание просроченной задолженности; - иные услуги (ведение баз данных потребителей, печать и доставка платежных документов, прием платы кредитными и почтовыми организациями и пр.);	22,52	за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилого помещения	Величина тарифа складывается из фонда оплаты труда (ФОТ): генерального директора (25 000 руб.), исполнительного директора (25 000 руб.), главного инженера (25 000 руб.), главного бухгалтера (32 000 руб.), мастера участка (28 500 руб.), а также обязательных отчислений в страховые фонды в размере 30,2% от ФОТ. В цену тарифа включаются также расходы 8 680 руб. связанные с обеспечением работы программных продуктов и содержания Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, а также расходы в размере 10 000 руб., на обеспечение функционирования офиса Управляющей организации (аренда, канцелярия, услуги связи и пр.); рентабельность Управляющей организации в размере 10%



	- рентабельность управляющей организации; - банковские расходы;			
2	<b>Эксплуатация инженерных систем и оборудования в МКД</b> - содержание и обслуживание индивидуального теплового пункта, узлов учета коммунальных ресурсов; - обслуживание систем вентиляции; - содержание и обслуживание системы охранного телевидения (видеонаблюдения); - содержание и обслуживание лифтового оборудования; - страхование лифтового оборудования; - содержание и обслуживание автоматической противопожарной защиты; - содержание и обслуживание переговорно-замочных устройств;	7,78		Ежемесячные расходы в размере 75 846 руб. определяются наличием действующих договоров между ТСН «Верхняя 5/2» и подрядными организациями ООО ГК «ТеплоЭнергоПроф» (техническое обслуживание узлов учета и водоразборных станций); ООО «Миродом» (обслуживание переговорно-замочных устройств); ООО «Лифтстройтрест» (техническое обслуживание и освидетельствование лифтов); ООО «ПожРегламент» (техническое обслуживание автоматической противопожарной защиты)
3	<b>Текущий ремонт общего имущества собственников помещений в МКД</b>	5,12		50 000 руб., определен на основании данных технического обследования и коммерческого предложения произведенного ИП Савитским Сергеем Олеговичем (ОГРНИП 323470400074673), с учетом имеющихся средств на текущий ремонт, собранных ТСН «Верхняя 5/2»
4	<b>Санитарное содержание мест общего пользования в МКД</b> - мытье входных групп, холлов и	7,56		73 700 руб. – определен на основании действующего тарифа, определенного договором между ТСН «Верхняя 5/2» и ИП



	помещений первых этажей в МКД; - уборка межквартирных холлов и эвакуационных лестниц; - уборка лифтов; - уборка земельного участка; - уборка и вывоз снега, ликвидация наледи;			Баранюк Константин Владимирович (ОГРНИП 321470400082401)
5	<b>Диспетчеризация и администрирование МКД</b> - круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы; - центр приема всех заявок и сигналов; - информирование жителей о предстоящих и аварийных отключениях предоставления коммунальных ресурсов; - координация работ плановых и аварийных бригад; - осуществление первичного контроля технического состояния МКД;	0,62		Тариф определен на основании действующего договора между ТСН «Верхняя 5/2» и ООО «АТС» (5 980 руб.)
6	<b>Обслуживание общего имущества собственников помещений в МКД</b> - работы и услуги по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД; - закупка инструментов и товарно-материальных ценностей; - спецодежда и средства индивидуальной защиты; - мероприятия по охране труда;	4,83		47 000 руб. – тариф определен на основании коммерческого предложения ИП Ульянова Антона Сергеевича (ОГРНИП 324470400107719)



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ДОСТОИНСТВО»

	- обучение и повышение квалификации;			
7	Отчисления в резервный фонд МКД	2,06		20 000 руб. исходя из тарифа определенного в смете ТСН «Верхняя 5/2» в качестве «непредвиденных расходов»