Уважаемые собственники!

|  |
| --- |
| Фактические расходы на содержание Вашего дома составили: 2022 год – 3098308,11 руб. 2023 год – 2586985,39 руб. По данным Росстата, потребительская инфляция в России по итогам 2023 года составила 7,42% в годовом выражении. Стоимость обслуживания многоквартирных домов, аналогичных по степени благоустройства с вашим домом в соответствии с постановлением Администрации МО г-к Анапа от 22.03.2023 № 572, составляет 37 руб. 70 коп.Для надлежащего содержания общего имущества собственников и проведения согласно Постановлению правительства РФ от 03.04.2013 № 290 всех необходимых работ (в том числе текущий ремонт фасада), управляющая организация предлагает Вам установить на период 2024-2025 гг. плату за содержание общего имущества в размере 29,46 руб. с 1 кв.м. со следующим расчетом: |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Тариф руб/м2 | Наименование статьи |
| 1 | **29,46** | **Стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в том числе:** |
| 1.1. |  | *Работы по санитарному содержанию мест общего пользования. Благоустройство придомовой территории.* |
| 1.1.1. | ***5,87*** | Санитарное содержание мест общего пользования в МКД. |
|  | В эту статью расходов входит заработная плата и обязательные отчисления (налоги) уборщицы, затраты на инвентарь и моющие/дезинфицирующие средства. Ежедневная уборка мест общего пользования в многоквартирном доме (МОП). Работы по дезинсекции и дератизации МОП. |
| 1.1.2. |  **1,24** | Санитарное содержание территории. Благоустройство придомовой территории. |
|  | Эта статья покрывает расходы на содержание благоустройства дома, которая включает в себя комплексную уборку территории от бросового и нанесенного мусора, очистку урн от мусора, уборку территории от снега и наледи, посыпку пескосоляной смесью, покос газонов и полив зеленых насаждений, а также дополнительное озеленение подсыпка земли. Данными видами работ занимается дворник, заработная плата с отчислениями которого учтена в данной статье. Для надлежащего содержания и ухода за элементами озеленения требуется профильный специалист (садовник), который будет заниматься уходом за зелеными насаждениями на территории дома, посадкой, поливом, прополкой, рыхлением грунта, оформлением газонов и клумб и т.д. Заработная плата данного сотрудника учтена из расчета обслуживания для всего жилого комплекса и только на летний период. |
| 1.2. | **8,70** | Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома (кроме капитального ремонта). |
|  | Самая затратная подстатья предполагает расходы на содержание той части дома, которая не относится непосредственно к инженерным системам и включает в себя надлежащее содержание помещений в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для общего пользования, а именно содержание оконных и дверных заполнений помещений общего пользования, межквартирных лестничных площадок, коридоров, холлов, балконов, внутренней отделки стен, подоконников, перил лестниц, ступеней, полов помещений, потолков и козырьков дома, в том числе содержание в соответствующем состоянии несущих стен, плит перекрытий, кровельных покрытий, фасадов многоквартирного дома т.п. Более подробно необходимые работы перечислены в договоре управления, также они зафиксированы в Постановлении Правительства РФ № 290.В данную статью включен ежегодный ремонт - герметизация швов фасадного кирпича, который производится с помощью промышленных альпинистов.Так же в данной статье учтена часть оплаты труда специалиста, который производит осмотры общего имущества с целью организации своевременного ремонта, а также занимается организацией и контролем технической службы. |
| 1.3. | **10,65** | Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования и технических устройств многоквартирного дома (техническое сопровождение объекта). Текущий ремонт (кроме капитального ремонта). |
|  | В эту статью входит обслуживание и ремонт систем – электро, - тепло, - холодного/горячего водоснабжения, проверка исправности, работоспособности, регулировка, техническое обслуживание, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов, коллективных (общедомовых) приборов учета, в том числе техническое обслуживание насосов, проверка исправности, работоспособности оборудования, наладочные и ремонтные работы в центральном тепловом пункте, обслуживание системы водоотведения, системы вентиляции воздуха, системы пожарной автоматической сигнализации. Проведение осмотров инженерных систем, контроль исправного состояния оборудования, отслеживание работы системы водоснабжения и водоотведения, съем показаний с общедомовых и индивидуальных приборов учета, взаимодействие с РСО. Подготовка многоквартирного дома к отопительному сезону. В затраты на данную статью входит техническое обслуживание, ежегодное освидетельствование, страхование, ремонт лифтов. Диспетчеризация - к функционалу относится прием и обработка заявок жителей, координация данных заявок, ведение специальных журналов учета, обслуживание системы связи с лифтами, контроль за надлежащим функционированием лифтов. Сюда заложен ФОТ, сантехника, электрика, аварийной службы – специалисты которой, работают круглосуточно, и чья цель – локализовать аварийную ситуацию незамедлительно, для предотвращения ущерба. Обслуживание и ремонт электрооборудования, противопожарного оборудования. Аварийно-диспетчерская служба (круглосуточно). |
| 1.4. | **3,00** | **Услуги управления (Управление МКД)** |
|  | В состав тарифа включены все расходы управляющей компании, связанные с общим управлением МКД, а также сопутствующие расходы. Прямые расходы – это ФОТ персонала и обязательные отчисления (налоги), обучение и повышение квалификации, расходы на охрану труда, СОУТ и прочие предусмотренные законодательством обязательные затраты на персонал.Помимо этого, в данную статью входят непрямые расходы, а именно:* Аренда офиса, КУ, мебель и оргтехника;
* Канцелярские расходы, включая печать тех документов, которые передаются собственникам, проверяющим организациям и контрагентам в руки;
* Услуги связи и интернет;
* Программные продукты: 1С, специализированные электронные системы,
* ГИС ЖКХ
* Начисление платы и распечатка платежных документов
* Претензионно-исковая и договорная работа
 |

|  |
| --- |
| Справочно: повышение тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД рассчитывается с учетом уровня инфляции и напрямую связано с ростом расходов управляющей компании для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в соответствии с требованиями законодательства, а именно: ростом цен на услуги сторонних организаций, повышением стоимости материальных затрат, повышением стоимости заработной платы специалистов на рынке труда. В данные тарифы, помимо минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме включены такие услуги, как ежегодное мытье фасадного остекления, аренда и обслуживание ковровых покрытий, а также услуги сотрудника по благоустройству и озеленению придомовой территории, которые неотъемлемо сказываются на повышении тарифов. |

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества**

**в многоквартирном доме по адресу: город Анапа, улица Верхняя дорога, дом 151, корпус 4**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование работ, услуг** | **Объем** | **29,46** |
| **Периодичность** | **Стоимость руб. / кв.м/ мес.** |
| **Раздел I. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования. Благоустройство придомовой территории.** | **7,11** |
| **1. Работы по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории:** | в соответствии с технической и проектной документацией | постоянно |  |
| 1.1. Влажное подметание тамбуров, лифтовых холлов, лестничных площадок, маршей, общих коридоров, балконов, крыльца, пандуса: | м2/шт. | - |
| 1.1.1. первый этаж, второй этаж: тамбуры, лифтовой холл, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балкон, крыльцо, пандус. | 5 раз в неделю |
| 1.1.2. выше второго этажа: тамбуры, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балконы. | 1 раз в 10 дней |
| 1.2. Влажная уборка тамбуров, лифтовых холлов, лестничных площадок, маршей, общих коридоров, балконов, крыльца, пандуса: | - |
| 1.2.1. первый этаж, второй этаж: тамбуры, лифтовой холл, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балкон, крыльцо, пандус. | 5 раз в неделю |
| 1.2.2. выше второго этажа: тамбуры, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши, общие коридоры, балконы. | 1 раз в неделю |
| 1.3. Влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабин лифтов. | 4 раза в месяц |
| 1.4. Влажное подметание и влажная уборка пола лифтов. | 5 раз в неделю |
| 1.5. Влажное подметание пола в помещениях, входящих в состав общего имущества: подвал, чердак, машинное отделение.  | 2 раза в год |
| 1.6. Влажная уборка пола в помещениях, входящих в состав общего имущества в подвале, в машинном отделении | 2 раза в год |
| 1.7.  Мытье окон в помещениях, входящих в состав общего имущества. | 1 раз в год |
| 1.8. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, шкафов ШПК, коммуникационных шкафов, обметание пыли с потолков. | 1 раз в месяц |
| 1.9. Влажная протирка подоконников, оконных ограждений, перил, почтовых ящиков, отопительных приборов. | 2 раза в неделю |
| 1.10. Влажная протирка информационных знаков на многоквартирном доме (адресная табличка, табличка ПГ, табличка-указатель класса энергетической эффективности). | 1 раз в год |
| 1.11. Сбор мусора, рекламных материалов и вынос их в установленное место. | 5 раз в неделю |
| 1.12. Подметание площадки перед входом в подъезд, проезжей части и тротуаров обслуживаемой территории, уборка газонов от случайного мусора.В холодный период: Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см), сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см., очистка придомовой территории от снега наносного происхождения, посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами. | 5 раз в неделю |
| 1.13. Мойка площадки перед входом в подъезд. | 2 раза в год |
| 1.14. Рыхление, прополка клумб, полив зеленых насаждений (в теплый период). | 1 раз в неделю, по необходимости |
| 1.15. Покос газонов (в теплый период). | 1 раз в неделю |
| 1.16. Очистка урн от мусора. | 2 раза в день (теплый период)1 раз в день(холодный период) |
| 1.17. Мойка урн с дезинфицирующим средством. | 3 раза в неделю (теплый период), по необходимости1 раз в квартал (холодный период), по необходимости |
| 1.18. Уборка детской площадки, малых архитектурных форм на обслуживаемой территории. | 5 раз в неделю |
| 1.19. Контроль за санитарным состоянием обслуживаемой территории. | 5 раз в неделю |
| 1.20. Дезинсекция МОП. | м2 | 1 раз в квартал |
| 1.21. Дератизация МОП. | 1 раз в квартал |
| 1.22. Дезинсекция от клещей придомовой территории. | 2раза в год |
| 1.23. Работы по организации и содержанию мест накопления ТКО и отходов I-IV классов опасности. | шт. | постоянно |
| 1.23.1. Санитарное содержание мусороприемных контейнеров и площадки ТКО (подметание, мойка площадки ТКО и мусороприёмных контейнеров с дезинфицирующими средствами). | шт./м2 | в соответствии с планом работпостоянно |
| * + 1. Организация мест накопления отходовI-II классов опасности (отработанных ртутьсодержащих, энергосберегающих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию таких отходов
 | кг. |
| * 1. Обследование объектов внешнего благоустройства.
 | шт./ м2 | 5раз в неделю |  |
| * 1. Озеленение придомовой территории. Обрезка кустарников.
 | шт. | 2 раза в годпо необходимости |
| * 1. Ремонт малых архитектурных форм. Ремонт игровых элементов, ограждения детской площадки.
 | шт. | по результатам сезонных, текущих, внеочередных осмотров |
| Итого по Разделу I «Работы по санитарному содержанию мест общего пользования. Благоустройство придомовой территории» | 62983,94 |
| **Раздел II. Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома (кроме капитального ремонта)** | **8,7** |
| **2. Контроль за состоянием многоквартирного дома:** | в соответствии с технической и проектной документацией | постоянно |  |
| 2.1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, обследование состояния межкирпичных швов, цоколя, отмостки, стен, перекрытий, ограждений, покрытий, лестниц, перегородок, внутренней отделки, полов (при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ). | м2 | сезонные, текущие, внеочередные осмотры |
| 2.2. Проверка элементов крылец, пандуса, козырьков над входами в многоквартирный дом, в подвал (при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ). | в соответствии с технической и проектной документацией  | сезонные, текущие, внеочередные осмотры |
| 2.3. Проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ). | в соответствии с технической и проектной документацией  | сезонные, текущие, внеочередные осмотры |
| 2.4. Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, водоприемных воронок внутреннего водостока (при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ). | в соответствии с технической и проектной документацией  | 2 раза в год |
| 2.5. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых вод. | в соответствии с технической и проектной документацией | 1 раз в квартал |
| 2.6. Проверка состояния дверей подвалов, запорных устройств на них (при выявлении нарушений - устранение неисправностей в течение суток). | шт. | ежедневно |
| 2.7. Проверка температурно-влажностного режима технических помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения. | Co | 1 раз в квартал |
| 2.8. Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ. | в соответствии с технической и проектной документацией | 1 раз в квартал |
| 2.9. Обследование объектов внешнего благоустройства. | шт. | 5 раз в неделю |
| 2.10. Ремонтные работы (2.1.-2.4.,2.6., 2.8.). | шт./ м2/пог.м. | по результатам сезонных, текущих, внеочередных осмотров |  |
| Итого по Разделу II «Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома» (кроме капитального ремонта) | 77068,95 |
| **Раздел III. Техническое сопровождение объекта. Текущий ремонт (кроме капитального ремонта).** | **10,65** |
| 3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта (лифтов), платформы подъемной для групп населения с ограниченными возможностями передвижения в многоквартирном доме: | шт. | постоянно |  |
| 3.1. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта. | шт. | круглосуточно |
| 3.1.2. Обеспечение проведения осмотров и технического обслуживания лифта (лифтов). | шт. | ежемесячно |
| 3.1.3. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов). | шт. | круглосуточно |
| 3.1.4. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов). | шт. | 1 раз в год |
| 3.1.5. Обеспечение страхования лифта (лифтов) | шт. | 1 раз в год |
| 3.2. Обеспечение проведения осмотров и технического обслуживания платформы подъемной для групп населения с ограниченными возможностями передвижения. | шт. | ежемесячно |
| 3.2.1 .Обеспечение проведения аварийного обслуживания платформы подъемной для групп населения с ограниченными возможностями передвижения. | шт. | круглосуточно |
| 3.2.2. Обеспечение проведения технического освидетельствования платформы подъемной для групп населения с ограниченными возможностями передвижения. | шт. | 1 раз в год |
| 3.2.3. Обеспечение страхования платформы подъемной для групп населения с ограниченными возможностями передвижения. | шт. | 1 раз в год |
| 3.4. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме. |
| 3.4.1.Регистрация и контроль выполнения заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, принятие оперативных мер по устранению аварийных ситуаций, обеспечение безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения. |  | круглосуточно |
| 3.5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности. |
| 3.5.1. Осмотры и обеспечение работоспособного состояния проходов, выходов. | в соответствии с технической и проектной документацией | ежемесячно |
| 3.5.2. Техническое обслуживание систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств пожаротушения, противодымной защиты. |
| 3.6. Проверка функционирования вентиляционных каналов. | в соответствии с технической и проектной документацией | 1 раз в год |
| 3.7. Поверка коллективных приборов учета предоставляемых ресурсов. | шт. | в соответствии с технической документацией  |
| 3.8. Контроль состояния исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации (при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ). | пог.м. | сезонные, текущие, внеочередные осмотры |
| 3.9. Контроль состояния коллективных приборов учета и оборудования (контрольно-измерительных приборов и автоматики).  | в соответствии с технической и проектной документацией  | ежемесячно |
| 3.10. Съем показаний и фиксация в журнале учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. | шт. | 12 раз в год |
| 3.11. Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. | в соответствии с технической документацией | 1 раз в сутки, по заявкам  |
| 3.12. Техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, ремонт розеток, замена осветительных приборов, ремонт плафонов. | пог.м./шт. | постоянно |
| 3.13. Обслуживание системы эфирного телевидения в многоквартирном доме | пог.м. | 2 раза в год, по заявкам |
| 3.14. Ремонтные работы (п.3.1.- п.3.13.), в том числе восстановление работоспособности оборудования, приборов. | шт./ м2/пог.м.  | по результатам сезонных, текущих, внеочередных осмотров |
| Итого по разделу «Техническое сопровождение объекта. Текущий ремонт»  | 94343,02 |
| **Раздел IV. Управление многоквартирным домом** | **3,00** |
| 4.1. Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества. Мероприятия, которые должна осуществлять управляющая организация в целях управления многоквартирным домом (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 № 416). Организация работ по предоставлению коммунальных услуг потребителям. Организация работ по расчету платы за ХВС, ГВС, электрическую энергию – потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.  |  | постоянно |  |
| 4.2. Организация работ по предоставлению информации в электронном виде на основании требований федерального законодательства о размещении управляющей организацией сведений в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства |  | ежемесячно |
| Итого по Разделу IV «Управление многоквартирным домом» | 26575,50 |