



## ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

размера платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (тарифа) в многоквартирном жилом доме по адресу г. Челябинск, ул. Энтузиастов, д. 30Б

### **Содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома и техническое обслуживание общих коммуникаций- 38,42.**

Расходы по данной статье идут на обслуживание всех сложных технических решений и сетей, благодаря которым в доме присутствуют коммунальные ресурсы, вентиляция воздуха, подогрев воды. Большинство систем обслуживаются специализированными организациями, имеющими допуски и лицензии, однако, при этом инженерная служба УК проводит контроль работы каждой системы, как части всего инженерно-технического комплекса МКД. В рамках этого тарифа происходит работа по обслуживанию всех элементов и этапов жизнеобеспечения современного многоквартирного дома: съём показаний с общедомовых приборов учета и их своевременная поверка, взаимодействие с поставщиками коммунальных услуг, проведение осмотров инженерных систем, контроль исправного состояния установленного оборудования, отслеживание работы системы водоотведения, подготовка к зиме, к сезонной эксплуатации имущества и прочее. Также данная статья 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 коридоров, перил лестниц, ступеней, полов помещений, потолков и козырьков дома, в том числе содержание в соответствующем состоянии несущих стен, плит перекрытий, кровельных покрытий, фасада многоквартирного дома т.п. Постоянная замена дверной фурнитуры, доводчиков, элементов освещения, внутри и снаружи, ремонт элементов отделки МОП. Круглосуточный прием заявок от жителей и пользователей любых помещений осуществляется аварийно-диспетчерской службой, с последующим выездом аварийной бригады. В эту статью также входит фонд оплаты труда персонала и обязательные отчисления (налоги, взносы на обязательное страхование), обучение и повышение квалификации, расходы на охрану труда, СОУТ и прочие предусмотренные законодательством обязательные затраты на линейный персонал.

**Клининг.** В данную статью входит уборка лифтовых холлов, межквартирных коридоров, противопожарных балконов, лестничных площадок, то есть услуги по уборке мест общего пользования. Частота уборки мест общего пользования по сравнению с нормативной – увеличена (график прилагаю). В доме оборудована входная группа повышенной комфортности (мягкая мебель, керамогранит), у главного входа размещены коврики, сменяемые еженедельно с октября по май, включительно. Три раза в день производится

влажная уборка первого этажа, кабин лифта, лифтовых холлов на 1 этаже. Туалеты оснащены туалетной бумагой, жидким мылом, ароматизаторами, а также современным электронным оборудованием для сушки рук, которое требует своевременного обслуживания специалистами.

1.1	Уборка подвальных и технических помещений	1 раз в год (весна)
1.2	Влажная протирка дверей мест общего пользования	1 раз в месяц
1.3	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков, пожарных ящиков, слаботочных устройств	1 раз в месяц
1.4	Сухая уборка пола лестничных площадок и маршей (2-го этажа и выше)	1 раз в неделю
1.5	Влажная уборка пола лестничных площадок, маршей, перил (2-го этажа и выше)	1 раз в месяц
1.6	Влажная уборка тамбура и общего балкона	1 раз в месяц (с марта по октябрь)
1.7	Сухая уборка (очистка от снега и мусора) тамбура и общего балкона	1 раз в месяц (ноября по апрель)
1.8	Влажная уборка пола лифтовых холлов, зоны безопасности для МГН и приквартирных коридоров (выше 2-го этажа), пожарных ящиков у квартир, решеток системы вентиляции и дымоудаления, фурнитуры дверей мест общего пользования	1 раз в неделю
1.9	Влажная уборка лифта: пол, стены, зеркала, поручни, внутренние двери, дверной портал 1-го этажа	ежедневно в рабочие дни
1.10	Комплексная уборка холла 1-го этажа, зоны ресепшен, лифтового холла и 3 раза в день, выхода во двор, санитарных комнат, мест общего пользования и лифтового холла 2-го этажа	ежедневно в рабочие дни
1.11	Химическая чистка мягкой мебели	по мере необходимости, не реже 1 раза в год
1.12	Техническое обслуживание электросушилок и санитарных приборов в местах общего пользования, ремонт/замена диспенсеров и иных приспособлений	1 раз в неделю
1.13	Влажная уборка пола лифтовых холлов, зоны безопасности для МГН и приквартирных коридоров 2-го этажа, пожарных ящиков у квартир, решеток системы вентиляции и дымоудаления, фурнитуры дверей мест общего пользования, пожарной лестницы до 2-го этажа (включительно)	ежедневно в рабочие дни

**Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории.** Уход за растениями (полив, обрезка, укрытие на зиму, подкормка, уничтожение вредителей), уборка придомовой территории, в том числе от снега и наледи, уборка и осмотр, детских площадок на предмет возникающих дефектов, подготовка к сезонной эксплуатации. Очистка урн, уборка контейнерной площадки, дезинсекция, дератизация, аккарицидная обработка содержание и ремонт специальной техники и приспособлений, оплата дорогостоящей техники по уборке и вывозу снега.

Площадь придомовой территории составляет примерно 6 000 м<sup>2</sup>. Как размер двора, так и его устройство обуславливают те затраты, которые необходимы для поддержания его в надлежащем состоянии. В нашем дворе несколько видов покрытия, требующих постоянного внимания: асфальт 2 839,0 кв.м, плитка тротуарная 3 352,0 п.м, мульча (камни) 570 кв.м, газон 98 кв.м +1807,41 (двор), песок речной – 754 кв.м, резиновое покрытие: спорт площадка, площадка воркаут – 449 кв.м. Безусловным украшением двора является озеленение. На территории высажено около 300 кустарников и деревьев. В связи с особенностями устройства двора, где все растения высажены в небольшой слой почвы на крыше подземной парковки, уход за растениями представляет собой ежедневный труд, иногда с заменой растений или их пересадкой. Производится регулярный полив насаждений, стрижка газонов, прополка. Очень многим людям известен наш жилой комплекс из-за детских площадок, которыми оснащен двор, и его размера. Основными элементами малых архитектурных форм является натуральное дерево, которое также требует регулярного ухода. Многочисленные клумбы покрыты декоративным камнем, которая требует ежегодного частичного обновления. Экологичный песок, особенно в малышковой зоне, ежегодно обновляется. На территории двора множество урн (17 шт), которые чистятся ежедневно, за исключением выходных и праздничных дней. Частью благоустройства со стороны ул. Энтузиастов

является пешеходный бульвар, за которым также осуществляется надлежащий уход. Такая огромная территория требует применения механизмов для ее надлежащего содержания. Поэтому заключен договор с компанией, которая имеет технику для надлежащей и оперативной уборки снега. Постоянно на территории двора присутствует дворник.

**Обслуживание лифтов**, в том числе страхование, как объектов повышенной опасности. В МКД установлено 9 лифтов. Тариф предусматривает оказание услуг, направленных на обеспечение безопасной и бесперебойной работы лифтов, которые включают, в том числе, проведение регламентных наладочных работ, страхование лифтов, подготовку к проведению ежегодного технического освидетельствования, пуск остановившихся лифтов, приобретение расходных материалов, а также создание небольшого запаса деталей для текущего ремонта и др. Работы по содержанию лифтового хозяйства осуществляются специализированной организацией

**Текущий ремонт**. Ремонт или замена элементов систем производится тогда, когда оборудование пострадало в результате аварии, вандальных действий, вышло из строя в силу непреодолимых обстоятельств (под воздействием снега, от перепада температур) или просто по причине естественного эксплуатационного износа. Статья включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий для устранения неисправностей (восстановления работоспособности) всех составляющих дома – общестроительных, инженерных, относящихся к благоустройству и прочим, не являющихся гарантийным случаем застройщика и не относящимся к работам капитального характера.

**Пожарная сигнализация**. Дом оборудован целым комплексом противопожарной защиты: незадымляемыми лестничными клетками, устройствами системы дымоудаления, противопожарным водопроводом с пожарными кранами, автоматической пожарной сигнализацией с системой звукового и светового оповещения. Автоматическая пожарная сигнализация (АПС) работает на основе точечных пожарных извещателей, все дверные проемы ведущие, к эвакуационным выходам оборудованы ручными пожарными извещателями. Система дымоудаления состоит из 2 систем, работающих на подачу свежего воздуха и удаление дыма из мест общего пользования. Система внутреннего противопожарного водопровода - это совокупность трубопроводов и технических средств, обеспечивающих подачу воды на каждый этаж к пожарным запорным клапанам пожарных кранов. Каждый шкаф оснащен огнетушителем, который промаркирован, своевременно проверен и перезаправлен, а каждый рукав подлежит ежегодной перемотке. Тариф включает в себя комплекс мероприятий по поддержанию технических средств всех систем, в том числе программного обеспечения АПС в работоспособном состоянии, который осуществляют прием, обработку и передачу сигналов оповещения в случае возникновения пожара. Для выполнения данных работ заключен договор с лицензированной организацией. Кроме того, сотрудниками управляющей компании регулярно проводится работа с жителями с целью недопущения нарушений требований пожарной безопасности, особенно в части захламления путей эвакуации.

**ГИС ЖКХ**. В обязанность управляющей организации входит своевременное и полное размещение информации о деятельности компании в государственной информационной системе жилищнокоммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), предоставление отчетов и обновление ранее направленных сведений. Также в расходах учитываются ежемесячные платежи специализированной организации за оказание услуг по непосредственному размещению этой информации на ГИС ЖКХ.

**Услуги управления**. В состав тарифа включены все расходы управляющей организации, связанные с общим управлением МКД, а также сопутствующие расходы. Прямые расходы – это фонд оплаты труда персонала и обязательные отчисления (налоги, взносы на обязательное страхование), обучение и повышение квалификации, расходы на охрану труда, СОУТ и прочие предусмотренные законодательством обязательные затраты на персонал, по должности «генеральный директор», который осуществляет общее руководство производственно-хозяйственной деятельностью, организует работу с целью осуществления

эффективного взаимодействия подразделений УК, организует ведение бухгалтерского учета, обеспечение составления всех форм отчетности, принимает меры по обеспечению УК квалифицированными кадрами; Помимо этого, в данную статью входят не прямые расходы, а именно: ▪ аренда офисного помещения, мебель и оргтехника; ▪ услуги связи и интернет; ▪ канцелярские расходы, включая печать тех документов, которые передаются собственникам, проверяющим организациям и контрагентам; ▪ программные продукты: 1С, специализированные электронные системы; ▪ хозяйственные расходы; ▪ прочие расходы (услуги банка, амортизация основных средств).

И это не исчерпывающий перечень того, что выполняет сервисная компания «Март» в рамках тарифа содержание и текущий ремонт.