



Общество с ограниченной ответственностью
«Сервисная компания
«Ваш дом»

Юридический адрес: 169500, Республика Коми,
г.Сосногорск, ул. Оплеснина, д. 18
Почтовый адрес: 169500, Республика Коми,
г.Сосногорск, Оплеснина, 18.
Телефон/факс: (82149) 9-28-58, 6-71-65
ИНН/КПП 1108019351/110801001
ОГРН 1091108000807
E-mail: skvachdom@mail.ru

В Совет дома по адресу:
г. Сосногорск,
ул. Ленина, д. 24
Председателю
Щенниковой Л.И.

исх. № 555 от 05.12. 2022г.

Управляющая организация ООО «СК «Ваш дом» в соответствии с п. 31 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 направляет Вам на рассмотрение и согласование экономическое обоснование необходимости увеличения платы за содержание и ремонт общего имущества МКД на следующий годовой период управления МКД.

Предлагаем рассмотреть вопрос об увеличении стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на следующий годовой период и вынести данный вопрос на утверждение общего собрания собственников жилых и нежилых помещений МКД в нескольких вариантах:

1. Увеличение стоимости работ и услуг, определенных утвержденным перечнем работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (Приложение № 2 к договору управления) в предложенном варианте, что обеспечит содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

2. Увеличение стоимости работ и услуг, определенных утвержденным перечнем работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (Приложение № 2 к договору управления) на 6,5% (в соответствии с предельным индексом изменения размера платы за коммунальные услуги по МР «Сосногорск» на 2022г., утвержденным Указом Главы РК от 14.12.2021г. № 147) при этом работы по содержанию, предусмотренные утвержденным перечнем работ и услуг (Приложение № 2) будут производиться только с периодичностью не чаще, заложенной в смете расчета утвержденного тарифа, работы по текущему ремонту: только работы по устранению аварийных ситуаций, плановые работы только согласованные с Советом дома и только в объемах планового годового финансирования.

Просим предложенные варианты увеличения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества рассмотреть, утвердить приемлемый, по Вашему мнению вариант, и вынести на утверждение общего собрания

собственников помещений в МКД. При необходимости, готовы обсудить совместно с Советом дома и иные варианты, предложенные Вами.

Просим обратить внимание на тот факт, что фактические расходы на механизированную уборку дворовой территории значительно превышают расходы, заложенные в тариф (п. 4 Перечня). Это обусловлено, в первую очередь тем, что изначально при расчете расходов на механизированную уборку дворовой территории бралась площадь территории только дворовых проездов (в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда № 170). Однако по факту, при проведении механизированной очистки дворовой территории, приходится чистить снег и в местах стоянок автотранспорта и очищать подъезды к дворовой территории, что значительно увеличивает уборочную площадь. Уменьшить расходы на уборку снега с территории возможно или уменьшением периодичности работ в год, или уменьшением фактической площади уборки снега. Предлагаем Вам до вынесения данного вопроса на общее собрание собственников, совместно обсудить этот вопрос и найти оптимальное решение.

Также обращаем Ваше внимание на то, что, в соответствии с разделом II Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан; сохранность имущества физических или юридических лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам; соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Согласно п. 17 указанных Правил Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Приложение:

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества с обоснованием увеличения платы.

С уважением,
Директор ООО «СК «Ваш дом»



И.В.Юлдашева

Перечень работ и услуг по содержанию имущества многоквартирного жилого дома № 24, ул. Ленина, г.Сосногорск, выполняемых за счет платы на управление, содержание и ремонт жилого дома.

№ п/п	Перечень работ	Периодичность	Сумма в месяц с 1 м. кв.(руб) (действующий тариф)	Сумма в месяц с 1 м. кв.(руб) (предлагаемый тариф)	
<p>1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома</p>					
<p>1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</p>					
	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам	2 раза в год			
	<i>Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выделением:</i>				
	1. признаков неравномерной осадки фундамента	2 раза в год	0,08	0,08	Не увеличивается
	2. коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами	2 раза в год			
	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	2 раза в год			
<p>1.2. Работы, выполняемые в здании с подвалами (техподполье):</p>					
	проверка температурно-влажностного режима техподполья .	2 раза в год			
	проверка состояния помещений подвалов, входов в техподполье.	2 раза в год			
	контроль за состоянием дверей технических подпольй, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в неделю	0,46	0,46	Не увеличивается
	уборка техподполья от мусора	1 раз в год			
<p>1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:</p>					

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами	2 раза в год	0,38	0,38	Не увеличивается
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен	2 раза в год			
1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:				
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год			
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит	2 раза в год	0,16	0,16	Не увеличивается
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	2 раза в год			
1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирного дома:				
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	2 раза в год	0,06	0,06	Не увеличивается
1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома				
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	2 раза в год			
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий	2 раза в год	0,06	0,06	Не увеличивается
1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома:				
проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год			
проверка молниезащитных устройств и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год			

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов	2 раза в год	0,38	0,38	Не увеличивается
	2 раза в год			
	по необходимости			
	по необходимости			
проверка состояния защитных бетонных плит и других элементов на эксплуатируемых крышах				
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи				
1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:				
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	2 раза в год			
	2 раза в год	0,07	0,07	Не увеличивается
проверка состояния основания, поверхностного слоя				
1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:				
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами	2 раза в год			
	по необходимости			
контроль состояния и работоспособности подсветки входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	2 раза в год	0,27	0,27	Не увеличивается
	2 раза в год			
контроль состояния отдельных элементов крылец				
контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины)				
1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:				
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	2 раза в год	0,07	0,07	Не увеличивается
	2 раза в год			
1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома				

проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию устранение нарушений	2 раза в год	0,27	0,27	Не увеличивается
1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме				
проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию устранение нарушений	2 раза в год	0,07	0,07	Не увеличивается
1.13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:				
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 многоквартирном доме	2 раза в год	0,06	0,06	Не увеличивается
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости			
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				
2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:				
проверка утепления чердаков, плотности закрытия входов на них	2 раза в год			
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах	по необходимости	0,89	0,89	Не увеличивается
проверка вентканалов	1 раз в год			
2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта в многоквартирном доме:				
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальном тепловом пункте в многоквартирном доме	1 раз в год			
постоянный контроль параметров теплоносителя (давления, температуры) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и герметичности оборудования	1 раз в неделю	0,49	0,49	Не увеличивается
гидравлические испытания оборудования индивидуального теплового пункта	1 раз в год			

2.3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного), отопления и водоотведения в многоквартирном доме

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах) постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	1 раз в год		
	1 раз в неделю		
	1 раз в год	0,78	0,78
	по необходимости		
	1 раз в месяц		
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в год	0,78	0,78
	по необходимости		
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в месяц		
	1 раз в месяц		
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в год		
	1 раз в месяц		
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек	1 раз в год		
	1 раз в месяц		

2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление) в многоквартирном доме

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год		
	по необходимости		
	1 раз в год	2,08	2,08
удаление воздуха из системы отопления			
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений			

2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года		
	1 раз в 3 года		
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	по необходимости		
	по необходимости	0,85	0,85
замена ламп			

Не увеличивается

визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб, снятие и запись показаний с приборов учета электроэнергии	12 раз в год
техническое обслуживание силовых и осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	по необходимости

2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадного и внутридомового газопровода, систем внутридомового газового оборудования относящегося к общему имуществу многоквартирного дома: ОАО "Газпром газораспределение Сыктывкар"

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов (диагностирование)	1 раз в 5 лет		Увеличение платы по договору №УМРГ-63/08-ТО со специализированной организацией ОАО "Газпром газораспределение Сыктывкар", осуществляющей обслуживание внутридомового газового оборудования
техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, при выявлении нарушений и неисправностей, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению	1 раз в год	0,41	0,48
Круглосуточное аварийно-диспетчерское обеспечение внутридомового газового оборудования	365 дней в год		

3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

влажное подметание лестничных клеток 1-2 этаж	301 раз в год	2,23		
мытьё лестничных площадок и маршей 1-2 этаж	9 раз в год	0,70		
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	12 раз в год	0,07		
мытьё окон	1 раз в год	0,18		увеличение МРОТ с 01.01.2022г. на 8,6%, а с 01.06.2022г. еще на 10% (и составляет 15 279 руб.) (ПП № 973 от 28.05.2022г.)
проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	4 раза в год	0,71		
проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раза в год	0,31		

3.2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	по необходимости			
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	по необходимости			увеличение МРОТ с 01.01.2022г. на 8,6%, а с

очистка придомовой территории от наледи	по необходимости	1,74	5,33	01.06.2022г. еще на 10% (и составляет 15 279 руб.) (ПП № 973 от 28.05.2022г.)
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	150 раз в год			
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	150 раз в год			
3.3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:				
уборка придомовой территории	151 раз в год			увеличение МРОТ с 01.01.2022г. на 8,6%, а с 01.06.2022г. еще на 10% (и составляет 15 279 руб.) (ПП № 973 от 28.05.2022г.)
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	151 раз в год	1,74	8,00	
уборка газонов	151 раз в год			
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	151 раз в год			
3.4. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.				
оперативно-диспетчерской обслуживание (Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома)	365 дней в год	9,49		
	(круглосуто 365 дней в год		10,85	Не увеличивается
автомобиль-фургон "Техническая помощь" на базе ГАЗ	(круглосуто год	1,36		
4. Уборка снега с проезжей части дворовой территории				
уборка снега с дорог	3 раза в год	0,08	12,29	На основании фактических расходов на механизированную уборку дворовых территорий за 2021-22г.г.
5. Текущий ремонт общего имущества МКД				
Текущий ремонт общего имущества МКД		8,22	8,22	Не увеличивается
6. Плата за коммунальные услуги потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме.				
Электроэнергия, потребленная при содержании общего имущества в многоквартирном доме. (норматив)	365 дней в год (круглосуточно)	по показаниям ОДПУ	по показаниям м ОДПУ	

Холодная вода, потребленная при содержании общего имущества в многоквартирном доме (норматив)	365 дней в год (круглосуточно)	по нормативу	по нормативу	
Горячая вода, потребленная при содержании общего имущества в многоквартирном доме (норматив)	365 дней в год (круглосуточно)	по нормативу	по нормативу	
Общая площадь жилых (нежилых) помещений, м²		659,30		
Размер платы за содержание общего имущества в МКД за 1 м ² общей площади в месяц		26,50	51,09	
Текущий ремонт общего имущества МКД		8,22	8,22	
Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД за 1 м ² общей площади в месяц		34,72	59,31	

Пояснения по предлагаемому тарифу:

1. Стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту ОИ, оказываемые непосредственно управляющей организацией, остаются на прежнем уровне
2. п. 2.6 Перечня: увеличена стоимость услуг по обслуживанию общедомового газового оборудования специализированной организацией
3. п. 3.1, п.3.2, п.3.3. Перечня: увеличена стоимость услуг по уборке л./клеток и дворовой территории в связи с повышением заработной платы дворникам и уборщикам (в соответствии с Федеральным законом от 25.12.2018г. № 481-ФЗ заработная плата работников должна быть не менее МРОТ
4. При проведении анализа расходов на механизированную уборку дворовых территорий (уборка снега) за 2021-22г. выявлено значительное превышение фактических расходов над сумой, предусмотренной действующим тарифом, т.к. произошло значительное увеличение площади уборки (в тарифе - только проезды, а по факту чистим и стоянки машин), а так же стоимости аренды спец.техники.

Фактические затраты составили 12,29 руб. на 1 кв.м. общей площади (при проведении данных работ 3 раза в год). Стоимость данной услуги можно уменьшить только уменьшением периодичности. Так при проведении механизированной уборки 2 раза в год - стоимость составит 8,19 руб./кв.м; при проведении механизированной уборки 1 раз в год - стоимость составит 4,10 руб./кв.м. Решать Вам!!!

Предложенный тариф будет вынесен на рассмотрение общего собрания собственников МКД. Просим внимательно ознакомиться, в случае, если у вас возникли вопросы, их можно задать непосредственно руководителю управляющей организации по т. 6-71-65 каждый четверг с 14-00 до 16-00

Директор ООО "СК "Ваш дом"

И.В.Юлдашева