



**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Сервисная компания**  
**«Ваш дом»**

**В Совет дома по адресу:**  
**г. Сосногорск,**  
**ул. Ленина, д. 44**  
**Председателю**  
**Трошеву А.В.**

*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

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 общего имущества многоквартирного жилого дома № 44, 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)	основание увеличения тарифа
<p><b>1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома</b></p>					
<p><b>1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</b></p>					
	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам	2 раза в год			
	<i>Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</i>				
	1. признаков неравномерной осадки фундамента	2 раза в год	0,10	0,10	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><b>1.2. Работы, выполняемые в здании с подвалами (техподполье):</b></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 подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в неделю	0,25	0,25	Не увеличивается
	уборка техподполья от мусора	1 раз в год			
<p><b>1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:</b></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	0,41	0,41	Не увеличивается
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен	2 раза в год			
<b>1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</b>				
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	0,17	0,17	Не увеличивается
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	2 раза в год			
<b>1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирного дома:</b>				
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	2 раза в год	0,08	0,08	Не увеличивается
<b>1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома</b>				
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	0,08	0,08	Не увеличивается
<b>1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома:</b>				
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	0,41	0,41	Не увеличивается
	2 раза в год			
	по необходимости			
	по необходимости			
<b>1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:</b>				
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	2 раза в год	0,08	0,08	Не увеличивается
	2 раза в год			
	2 раза в год			
<b>1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:</b>				
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами	2 раза в год	0,30	0,30	Не увеличивается
	по необходимости			
	2 раза в год			
	2 раза в год			
контроль состояния и работоспособности подсветки входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	2 раза в год	0,08	0,08	Не увеличивается
	по необходимости			
	2 раза в год			
<b>1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:</b>				
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	0,08	0,08	Не увеличивается
	2 раза в год			
<b>1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома</b>				

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	0,30	0,30	Не увеличивается
<b>1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</b>				
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	0,09	0,09	Не увеличивается
<b>1.13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>				
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	0,08	0,08	Не увеличивается
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости			
<b>2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>				
<b>2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:</b>				
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах	по необходимости	1,01	1,01	Не увеличивается
проверка вентканалов	1 раз в год			
<b>2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта в многоквартирном доме:</b>				
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	0,55	0,55	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	0,89	0,89	Не увеличивается
	по необходимости			
	1 раз в месяц			
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в год			
	1 раз в месяц			
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	по необходимости			
	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	2,45	2,45	Не увеличивается
удаление воздуха из системы отопления	по необходимости			
	1 раз в год			
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	по необходимости			
	1 раз в год			

**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			
	1 раз в 3 года	0,96	0,96	Не увеличивается
замена ламп	по необходимости			

<p>визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб, снятие и запись показаний с приборов учета электроэнергетики</p> <p>техническое обслуживание силовых и осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования</p>	<p>12 раз в год</p> <p>по необходимости</p>	
<p><b>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"</b></p>		
<p>организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов (диагностирование)</p>	<p>1 раз в 5 лет</p>	<p>Увеличение платы по договору № УМРГ-63/08-ТО со специализированной организацией ОАО "Газпром газораспределение Сыктывкар", осуществляющей обслуживание внутридомового газового оборудования</p>
<p>техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, при выявлении нарушений и неисправностей, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению</p>	<p>1 раз в год</p>	<p>0,41</p> <p>0,43</p>
<p>Круглосуточное аварийно-диспетчерское обеспечение внутридомового газового оборудования</p>	<p>365 дней в год</p>	
<p><b>3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</b></p>		
<p><b>3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b></p>		
<p>влажное подметание лестничных клеток 1-2 этаж</p>	<p>301 раз в год</p>	<p>2,55</p>
<p>мытьё лестничных площадок и маршей 1-2 этаж</p>	<p>9 раз в год</p>	<p>0,81</p>
<p>влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек</p>	<p>12 раз в год</p>	<p>0,08</p>
<p>мытьё окон</p>	<p>1 раз в год</p>	<p>0,21</p>
<p>проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>4 раза в год</p>	<p>0,82</p>
<p>проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>1 раз в год</p>	<p>0,36</p>
<p><b>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:</b></p>		
<p>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.)</p>		



	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см	по необходимости		2,00	8,05	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.)
		необходимо СТИ	по необходимо СТИ			
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	необходимо СТИ	по необходимо СТИ			
	очистка придомовой территории от наледи	необходимо СТИ	по необходимо СТИ			
	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				
<b>3.3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</b>						
	уборка придомовой территории	151 раз в год				
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	151 раз в год		2,00	12,01	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.)
	уборка газонов	151 раз в год				
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	151 раз в год				
<b>3.4. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.</b>						
	оперативно-диспетчерской обслуживании (Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома)	365 дней в год		10,24	11,81	Не увеличивается
		(круглосуто 365 дней в год		1,57		
	автомобиль-фургон "Техническая помощь" на базе ГАЗ	(круглосуто				
<b>4. Уборка снега с проезжей части дворовой территории</b>						
	уборка снега с дорог	3 раза в год		0,98	12,37	На основании фактических расходов на механизированную уборку дворовых территорий за 2021-22г.г.
<b>5. Текущий ремонт общего имущества МКД</b>						

Текущий ремонт общего имущества МКД		8,91	8,91	Не увеличивается
<b>6. Плата за коммунальные услуги потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме.</b>				
Электроэнергия, потребленная при содержании общего имущества в многоквартирном доме. (норматив)	365 дней в год (круглосуточно)	по показаниям ОДПУ	по показаниям ОДПУ	
Холодная вода, потребленная при содержании общего имущества в многоквартирном доме (норматив)	365 дней в год (круглосуточно)	по нормативу	по нормативу	
<b>Общая площадь жилых (нежилых) помещений, м<sup>2</sup></b>		<b>874,00</b>		
Размер платы за содержание общего имущества в МКД за 1 м <sup>2</sup> общей площади в месяц		<b>30,32</b>	<b>58,25</b>	
Текущий ремонт общего имущества МКД		<b>8,91</b>	<b>8,91</b>	
<b>Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД за 1 м<sup>2</sup> общей площади в месяц</b>		<b>39,23</b>	<b>67,16</b>	

**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 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 12,37 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 8,25 руб./кв.м; при проведении механизированной уборки 1 раз в год - стоимость составит 4,12 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