



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

исх. № 535 от 05.12 2022г.

В Совет дома по адресу:
г. Сосногорск, 6 микрорайон, д. 9
Председателю
Чупрову Д.Ю.

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, а также 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 № 9, 6 микрорайон, 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>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 выявлением:</i>				
	1. признаков неравномерной осадки фундамента	2 раза в год	0,11	0,11	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:</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	0,35	0,35	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	0,32	0,32	Не увеличивается
	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			
	2 раза в год	0,15	0,15	Не увеличивается
	2 раза в год			
1.5. 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	0,06	0,06	Не увеличивается
	2 раза в год			
1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:				
проверка кровли на отсутствие протечек проверка молниезащитных устройств и другого оборудования, расположенного на крыше выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов проверка состояния защитных бетонных плит и других элементов на эксплуатируемых крышах	2 раза в год			Не увеличивается
	2 раза в год			
	2 раза в год	0,74	0,74	
	2 раза в год			

	по необходимости			
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	сти			
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	по необходимости			
1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц, покрытий полов многоквартирного дома:				
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	2 раза в год			
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами	2 раза в год	0,06	0,06	Не увеличивается
проверка состояния основания, поверхностного слоя	2 раза в год			
1.8. 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			
контроль состояния и работоспособности подсветки входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	по необходимости			
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год	0,32	0,32	Не увеличивается
контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание	2 раза в год			
контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины)	2 раза в год			
1.9 . Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирного дома:				
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	0,06	0,06	Не увеличивается
1.10. 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	0,18	0,18	Не увеличивается
1.11. 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			
	по необходимости	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.				
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:				
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах	по необходимости		0,92	Не увеличивается
	1 раз в год			
проверка вентканалов, дымоходов				
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			
	1 раз в неделю	1,20	1,20	Не увеличивается
	1 раз в год			
2.3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме				
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, элементов от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах)	1 раз в год			

<p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем</p>	<p>1 раз в неделю</p>		
<p>контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)</p>	<p>1 раз в год</p>	0,27	0,27
<p>восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</p>	<p>по необходимости</p>		
<p>контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации</p>	<p>1 раз в месяц</p>		
<p>контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек</p>	<p>1 раз в месяц</p>		
<p>2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме</p>			
<p>испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления</p>	<p>1 раз в год</p>		
<p>удаление воздуха из системы отопления</p>	<p>по необходимости</p>	1,30	1,30
<p>промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений</p>	<p>1 раз в год</p>		
<p>2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме</p>			
<p>проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов</p>	<p>1 раз в 3 года</p>		
<p>проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения</p>	<p>1 раз в 3 года</p>		
<p>замена ламп</p>	<p>по необходимости</p>	1,14	1,14
<p>визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб, снятие и запись показаний с приборов учета электроэнергии</p>	<p>12 раз в год</p>		
<p>техническое обслуживание силовых и осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования</p>	<p>по необходимости</p>		

Не увеличивается

Не увеличивается

Не увеличивается

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
	1 раз в год	0,47	0,53	
	365 дней в год			
Круглосуточное аварийно-диспетчерское обеспечение внутридомового газового оборудования				

3. Работы и услуги по содержанию иного 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	2,03		
	156 раз в год			
влажное подметание лестничных клеток 3-5 этаж	9 раз в год	0,55		
	12 раз в год			
мытьё лестничных площадок и маршей 1-5 этаж	1 раз в год	0,16	4,88	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.)
	4 раза в год			
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоковых устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в год	0,01		
	1 раз в год			
мытьё окон	1 раз в год	0,62		
	4 раза в год			
проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в год	0,51		
	1 раз в год			
проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в год			
	1 раз в год			

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 свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	по необходимости			
	сти			

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 01.06.2022г. еще на 10% (и составляет 15 279 руб.) (ПП № 973 от 28.05.2022г.)	2,36	1,87	
	по необходимости				
	150 раз в год				
	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.)	2,63	2,09	
	151 раз в год				
	151 раз в год				
	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	Не увеличивается	10,73	9,37	
	(круглосуто 365 дней в год)				
автомобиль-фургон "Техническая помощь" на базе ГАЗ	(круглосуто)			1,36	
4. Уборка снега с проезжей части дворовой территории					
уборка снега с дорог	3 раза в год	На основании фактических расходов на механизированную уборку дворовых территорий за 2021-22г.г.	4,07	0,07	
5. Текущий ремонт общего имущества МКД					
Текущий ремонт общего имущества МКД			8,47	8,47	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		3 317,20	
Размер платы за содержание общего имущества в МКД за 1 м ² общей площади в месяц		26,35	32,44
Текущий ремонт общего имущества МКД		8,47	8,47

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 уборщицам (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 4,07 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 2,71 руб./кв.м; при проведении механизированной уборки 1 раз в год - стоимость составит 1,36 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