



**Общество с ограниченной
ответственностью
«Рассвет»**

Юридический адрес: 169500, Республика Коми,
г.Сосногорск, ул. Оплеснина, 18
Почтовый адрес: 169500, Республика Коми,
г.Сосногорск, Оплеснина, 18.
Телефон/факс: (82149) 9-28-58, 6-71-65
ИНН/КПП 1108014057/110801001
ОГРН 1031100821355
E-mail: skvachdom@mail.ru

**В Совет дома по адресу:
г. Сосногорск,
ул. З.Космодемьянская, д. 2
Председателю
Сыскиной Г.М.**

исх. № 555 от 05 декабря 2022г.

Управляющая организация ООО «Рассвет» 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



Е.С. Мелехин

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома № 2, ул. Зоя Космодемьянская, 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) (предлагается 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>					
1	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	0,12	0,12	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 подпольий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в неделю	0,36	0,36	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	0,33	0,33	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			Не увеличивается
	2 раза в год	0,11	0,11	
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			
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 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			Не увеличивается
	2 раза в год	0,11	0,11	
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			
1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома:				
проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год			Не увеличивается
	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	0,84	0,84	Не увеличивается
проверка состояния защитных бетонных плит и других элементов на эксплуатируемых крышах	2 раза в год			

	по необходимости	по необходимости		
<p>проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод</p>				
<p>проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи</p>				
<p>1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц, покрытий полов многоквартирного дома:</p>				
<p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях</p>	2 раза в год			
<p>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</p>	2 раза в год	0,06	0,06	Не увеличивается
<p>проверка состояния основания, поверхностного слоя</p>	2 раза в год			
<p>1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:</p>				
<p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами</p>	2 раза в год			
<p>контроль состояния и работоспособности подсветки входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)</p>	по необходимости			
<p>выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках</p>	2 раза в год	0,32	0,32	Не увеличивается
<p>контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание</p>	2 раза в год			
<p>контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины)</p>	2 раза в год			
<p>1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирного дома:</p>				
<p>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</p>	2 раза в год	0,06	0,06	Не увеличивается
<p>1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома</p>				

<p>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</p>	2 раза в год	0,18	0,18	Не увеличивается
<p>1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p>				
<p>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</p>	2 раза в год	0,06	0,06	Не увеличивается
<p>при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	по необходимости			
<p>2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>				
<p>2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:</p>				
<p>проверка утепления чердаков, плотности закрытия входов на них</p>	2 раза в год			
<p>устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах</p>	по необходимости	0,84	0,84	Не увеличивается
<p>проверка вентканалов</p>	1 раз в год			
<p>2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта в многоквартирном доме:</p>				
<p>проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальном тепловом пункте в многоквартирном доме</p>	1 раз в год			
<p>постоянный контроль параметров теплоносителя (давления, температуры) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и герметичности оборудования</p>	1 раз в неделю	0,24	0,24	Не увеличивается
<p>гидравлические испытания оборудования индивидуального теплового пункта</p>	1 раз в год			
<p>2.3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного), отопления и водоснабжения в многоквартирном доме</p>				

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)	1 раз в год		
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 неделю		
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в год	0,42	0,42
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	по необходимости		
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в месяц		
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек	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		
удаление воздуха из системы отопления	по необходимости		
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	2,08	2,08

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		
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в 3 года		
замена ламп	по необходимости		
визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб, снятие и запись показаний с приборов учета электроэнергии	12 раз в год	1,25	1,25

Не увеличивается

	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 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	0,87	1,01
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	1,91	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.)
влажное подметание лестничных клеток 3 - 4 этаж	156 раз в год	0,46	4,83
мытьё лестничных площадок и маршей 1-4 этаж	9 раз в год	0,17	
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, половен дверей, доводчиков, дверных ручек	12 раз в год	0,01	
мытьё окон	1 раз в год	0,87	
проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	4 раза в год	0,42	
проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раза 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 колейности свыше 5 см	по необходимости	1,05	1,32	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			
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	по необходимости	1,05	1,32	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			
очистка придомовой территории от наледи	по необходимости	1,05	1,32	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			
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	150 раз в год	1,05	1,32	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.)
	150 раз в год			
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	151 раз в год	1,05	1,32	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.)
	151 раз в год			
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	151 раз в год	1,05	1,32	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.)
	151 раз в год			
3.3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:				
уборка придомовой территории	151 раз в год	1,05	1,32	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.)
	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	1,05	1,32	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.)
	151 раз в год			
уборка газонов	151 раз в год	1,05	1,32	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.)
	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	9,37	10,73	Не увеличивается
	(круглосуточно)			
автомобиль-фургон "Техническая помощь" на базе ГАЗ	365 дней в год	1,36	10,73	Не увеличивается
	(круглосуточно)			
4. Уборка снега с проезжей части дворовой территории				
уборка снега с дорог	3 раза в год	0,22	5,43	На основании фактических расходов на механизированную уборку дворовых территорий за 2021-22г.г.
	3 раза в год			
5. Текущий ремонт общего имущества МКД				

Текущий ремонт общего имущества МКД		4,63	4,63	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	
Общая площадь жилых (нежилых) помещений, м²		1 988,30		
Размер платы за содержание общего имущества в МКД за 1 м ² общей площади в месяц		26,41	32,83	
Текущий ремонт общего имущества МКД		4,63	4,63	
Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД за 1 м ² общей площади в месяц		31,04	37,46	

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 5,43 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 3,62 руб./кв.м; при проведении механизированной уборки 1 раз в год - стоимость составит 1,81 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 "Рассвет"



Е.С.Мелехин