

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

обоснования тарифа на текущий ремонт и содержание общего имущества в МКД, включая помещения паркинга по многоквартирным жилым домам, расположенным по адресам: Красногорский район, пос.Отрадное, ул.Лесная д.16, д.17, д.18.

По итогам 2015г. по каждому из указанных домов в целом, с учетом помещения паркинга образовался убыток. Тариф на паркинг был установлен Застройщиком, как абонентская плата в размере 1 500 руб. за одно машиноместо, включающая содержание паркинга и коммунальные услуги (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение для уборки помещения). Тариф на содержания и текущий ремонт общего имущества в МКД установлен Постановлением Администрации Красногорского района от от 28.05.2014г. № 1003/5 и № 1039/6 от 25.06.2015г. и составляет с 01.01.2015г. – 35,35 руб. за 1м² (с НДС), с 01.07.2015г. – 36,20 руб. за 1м² (с НДС). Учитывая, что тариф Администрацией устанавливается для муниципальных домов на основе статистического анализа достаточно устаревшего жилого фонда, не обладающего высоко технологичным инженерным оборудованием и степенью благоустройства, он не включает в себя содержание следующих элементов обслуживания, присутствующих в жилом комплексе «Микрогород «В лесу»:

- Наличие в каждом МКД индивидуального теплового пункта (ИТП);
- Автоматические ворота импортного производства повышенного класса комфортности;
- Итальянские запирающие устройства, дополненные домофоном;
- Дополнительная система вентиляции и дымоудаления для паркинга;
- Сплинкерная система пожаротушения в паркинге;
- Дренажная система в паркинге;
- Система контроля загазованности;
- Увеличенное количество осветительных приборов в паркинге и высокая стоимость уличных фонарей на прилегающей территории;
- Разметка подземного паркинга;
- Увеличенная прилегающая территория (588 тыс.м²);

- Увеличенная площадь мест общего пользования (холлы, колясочные, консьержные и т.д.)
- Улучшенное благоустройство территории и мест общего пользования (отделка элементов мест общего пользования, уникальные фасадные панели, декоративная подсветка, декоративные панели, индивидуальный дизайн - проект озеленения, учитывающий ограниченные возможности для произрастания большинства растений, наличие дорогостоящих детских игровых сооружений и спортивных площадок);
- Увеличенная периодичность клининговых услуг в местах общего пользования;
- Дорогостоящее оборудование и комплектующие высококлассных лифтов импортного производства;
- Обеспечение регистрационных действий (прием, передача документов для осуществления регистрации по месту пребывания, выдача справок)

Анализируя вышеизложенное и подводя итоги 2015г., очевиден пробел в компенсации эксплуатационных затрат на содержание и текущий ремонт МОП, дворовой и прилегающей территории. Проведя расчет минимальных затрат, необходимых для поддержания безопасных и комфортных условий проживания и бесперебойного функционирования всех систем жилого комплекса, мы предлагаем установить следующий тариф на содержание и текущий ремонт в размере 50 руб. за 1м² жилого помещения и машиноместа в месяц, включая обслуживание домофона. (Приложение № 1)

Хотим обратить Ваше внимание, что предлагаемый тариф распространяется не только на квартиру, но и на машиноместо. Соответственно, существующей абонентской платы 1500 руб. за 1 машиноместо не будет. Таким образом, в платежных документах будет отражена услуга «Текущий ремонт и содержание» (жилого помещения или паркинга), а коммунальные услуги, расходуемые на отопление, электроэнергию и холодное водоснабжение паркинга будут включены в общедомовые нужды (ОДН). Ориентировочный расчет изменения ежемесячного платежа содержится в приложении № 2.

Кроме того, хотим заметить, что в отчете по итогам 2015г. затраты на обслуживание общих элементов, необходимых и для надземной части дома и для паркинга были распределены пропорционально площади квартир и площади подземного паркинга, как отдельного конструктива. Соответственно, такие статьи, как техническое обслуживание лифтов, вывоз

снега с проездных путей территории распределены именно в такой пропорции (общий отчет за 2015г. с учетом паркинга по каждому дому прилагается. Приложение № 3). Из приложений видно, что в тарифе большую долю занимают коммунальные услуги на общедомовые нужды и паркинга. Чтобы корректно сравнить периоды (2015г. и 2016г.), вычтем коммунальные услуги из итоговых сумм затрат по каждому дому и получим, что средний фактический тариф на содержание и текущий ремонт за 2015год составил в среднем 48,4 руб. за 1м². Отсюда следует, что предлагаемый тариф возрастет на 3,3%, что соответствует ежегодному росту на ЖКУ.

Дополнительные пояснения по следующим статьям затрат:

1. Включение в смету на 2016 год статьи «Расходные материалы для содержания лифтов, в т.ч. освещения кабин» обусловлено тем, что в затратах на 2016г. предусмотрено приобретение расходных материалов (кнопки вызова, зеркала, лампы, светильники и т.д.). Замена ламп и светильников в кабинах лифтов за 2015год не были учтены в данной статье, (были включены в статью: «*Материалы для надлежащего содержания электрооборудования*»), а затраты на прочие материалы компенсированы Застройщиком. Ежемесячная плановая стоимость на указанные материалы составляет 64 583 руб. в месяц на 60 лифтов!
2. Существенная стоимость уборки паркинга по сравнению с уборкой МОП. Вызвана тем, что уборка паркинга осуществляется с использованием поломоечных машин. В связи с этим у подрядной организации возникают дополнительные затраты на амортизацию данного оборудования, приобретения комплектующих и специальных моющих средств.

Оплата сверхнормативного потребления электроэнергии и холодного водоснабжения на ОДН.

В связи с отсутствием в Управляющей организации средств на оплату расходов сверхнормативного потребления коммунальных услуг на ОДН (электроэнергия и холодное водоснабжение), необходимо установить оплату собственниками помещений сверхнормативного потребления на ОДН (расчет норматива прилагается. Приложение № 4):

- электроэнергия в размере 10% от установленного норматива
- холодное водоснабжение в размере 100% от установленного норматива.

Необходимость в установке дополнительного общедомового прибора учета тепловой энергии, расходуемой на подогрев горячей воды.

Учитывая тот факт, что горячая вода складывается из объема фактического потребления ХВС и расхода тепловой энергии на подогрев 1м³ ХВС (двухкомпонентный тариф), необходим фактический учет расхода тепловой энергии на подогрев ХВС. А так как в настоящее время количество Гкал тепловой энергии, используемой на подогрев 1м³ ХВС определяется расчетным путем с использованием установленного норматива (Распоряжением Мин-ва жилищно – коммунального хоз-ва Московской обл. от 30.12.2010г. № 85), для более корректного учета расхода тепловой энергии каждым потребителем необходима установка данного прибора учета.

Дополнительно, доводим до Вашего сведения, что со дня передачи квартир собственникам и по настоящее время, электроэнергию, расходуемую на уличное освещение (детские и спортивные площадки, проезды, гостевые парковки) оплачивает Застройщик и ввиду отсутствия соответствующих обязательств в любой момент может от них отказаться. Учитывая отнесения всей прилегающей территории домов 16,17,18 к общему имуществу МКД (в соответствии с приложением к договору управления) обязаны нести собственники помещений и в случае отказа Застройщика от оплаты электроэнергии, затраты будут возложены на собственников МКД. Примерный объем и стоимость потребления указанного ресурса приведены в Приложении № 4.

Приложения:

1. Плановая смета затрат содержания общего имущества многоквартирного жилого дома (с учетом помещения паркинга) на 2016 год по каждому дому на 9л.
2. Ориентировочный расчет изменения ежемесячного платежа на 1л.
3. Отчет о доходах и расходах содержания общего имущества жилого дома (с учетом подземного паркинга) за 2015 год по каждому дому на 9 л.
4. Расчет норматива на ОДН по коммунальным услугам на 1л.
5. Примерный объем и стоимость потребления электроэнергии для нужд уличного освещения на 1л.

ПЛАНОВАЯ СМЕТА
ЗАТРАТ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
(С УЧЕТОМ ПОМЕЩЕНИЯ ПАРКИНГА)
на 2016 год

Округ	Московская область			
Район	Красногорский район, пос.Отрадное			
Адрес дома	улица Лесная			
Дом	16			
№ п/п	Наименование статьи затрат	Всего год, руб.	В месяцы	Ст-ть на 1 м2
1	Расходы по санитарному содержанию мест общего пользования жилых домов и придомовой территории	8 143 288,19	678 607,35	16,16
1.1.	Содержание мест общего пользования (уборка, лестничных клеток, коридоров, холлов, кабин лифтов)	1 104 517,52	92 043,13	2,19
1.2.	Содержание (уборка) паркинга	1 766 898,63	147 241,55	3,51
1.3.	Содержание придомовой территории многоквартирного жилого дома	2 846 985,88	237 248,82	5,65
1.4.	Обслуживание газонов (подсев и реставрация)	18 013,73	1 501,14	0,04
1.5.	Мытье окон в местах общего пользования методом промышленного альпинизма (в тех случаях, где не предусмотрено естественное открывание)	21 016,01	1 751,33	0,04
1.6.	Материалы на содержание и благоустройство мест общего пользования и территории	170 949,70	14 245,81	0,34
1.7.	Вывоз снега с придомовой территории (в зимний период)	152 048,92	12 670,74	0,30
1.8.	Дезинфекция, дератизация территории паркинга и придомовой территории в местах контейнерный площадок	131 499,77	10 958,31	0,26
1.9.	Вывоз ТБО, КГМ	1 931 358,04	160 946,50	3,83
2.	Техническое обслуживание и технический ремонт общего имущества МКД:	8 432 337,96	702 694,83	16,74
2.1.	Заработная плата основного производственного и цехового персонала (включая аварийно-диспетчерское обслуживание)	3 807 304,88	317 275,41	7,56

2.2.	Отчисления от заработной платы во внебюджетные фонды (30,2%)	1 149 806,07	95 817,17	2,28
2.3.	Материалы, инструмент для содержания и текущего ремонта систем водоснабжения (холодного, горячего), отопления и водоотведения МКД	320 650,00	26 720,83	0,64
2.4.	Амортизация оборудования	14 596,70	1 216,39	0,03
2.5.	Материалы для надлежащего содержания окон и дверей в местах общего пользования	105 700,00	8 808,33	0,21
2.6.	Материалы и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, установок автоматизации теплового пункта, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудован, замена осветительных приборов в МОП, в т.ч. паркинге)	566 025,00	47 168,75	1,12
2.7.	Материалы для надлежащего содержания системы контроля доступа и запирающих устройств в МОП (входные группы в секции, паркинги, тех.помещениях, лифтовые холлы, обслуживание домофонов)	392 349,77	32 695,81	0,78
2.8.	Работы и материалы, необходимые для надлежащего содержания наружных несущих конструкций (отмостки, цоколь, стены, фасады, кровля, перекрытия, покрытия)	363 982,00	30 331,83	0,72
2.9.	Работы и материалы для надлежащего содержания спортивных площадок и детских сооружений (в т.ч. материалы для освещения объектов)	31 000,00	2 583,33	0,06
2.10.	Техническое обслуживание и материалы для прочего оборудования паркинга (система вентиляции, в т.ч. приточно - вытяжная и дымоудаления, тепловая завеса, дренажные насосы, нарушение гидроизоляции швов, система контроля уровня загазованности паркинга)	915 350,00	76 279,17	1,82
2.11.	Техническое обслуживание и материалы для надлежащего содержания индивидуального теплового пункта (ИТП)	630 250,00	52 520,83	1,25
2.12.	Диагностика, экспертизы, техническое обследование систем	54 737,61	4 561,47	0,11
2.13.	Спецодежда, средства индивидуальной защиты	18 245,87	1 520,49	0,04
2.14.	Обучение производственного персонала согласно действующему Законодательству	62 340,06	5 195,00	0,12

	Техническое обслуживание домофонов				
3.	Обслуживание технологического оборудования и специальных систем	3 771 283,37	314 273,61		7,49
3.1.	Обслуживание лифтов (по договору с подрядной организацией)	2 021 760,67	168 480,06		4,01
3.2.	Расходные материалы для содержания лифтов, в т.ч. освещения кабин	300 000,00	25 000,00		0,60
3.3.	Страхование лифтов	18 245,87	1 520,49		0,04
3.4.	Техническое обслуживание систем противопожарной защиты и дымоудаления	792 576,00	66 048,00		1,57
3.5.	Содержание систем автоматизации и диспетчеризации	51 696,63	4 308,05		0,10
3.6.	Расходные материалы на содержание спец. систем	44 120,00	3 676,67		0,09
3.7.	Вывоз опасных отходов	6 081,96	506,83		0,01
3.8.	Услуги по замерам сопротивления изоляции	106 434,24	8 869,52		0,21
3.9.	Содержание ворот паркинга	430 368,00	35 864,00		0,85
4.	Оплата коммунальных услуг	0,00	0,00		0,00
4.1.	Холодное водоснабжение (сверхнормативное потребление холодной воды на ОДН)	0,00	0,00		0,00
4.2.	Водоотведение (нормативное и сверхнормативное потребление жилыми и нежилыми помещениями на ОДН)	0,00	0,00		0,00
4.3.	Электроэнергия (сверхнормативное потребление электроэнергии для освещения мест общего пользования (ОДН))	0,00	0,00		0,00
5.	Прочие расходы	125 000,00	10 416,67		0,25
5.1.	Услуги банка	125 000,00	10 416,67		0,25
6.	Затраты, связанные с управлением МКД (з/плата управленческого персонала, отчисления от з/пл во внебюджетные фонды, содержание оргтехники, программное обеспечение, аренда офиса, коммунальные услуги, услуги связи, канцелярские и хозяйственные принадлежности)	4 718 649,65	393 220,80		9,37
ВСЕГО РАСХОДОВ (с учетом НДС 18%):		25 190 559,17	2 099 213,26		50,00

ПЛАНОВАЯ СМЕТА
ЗАТРАТ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
(С УЧЕТОМ ПОМЕЩЕНИЯ ПАРКИНГА)
на 2016 год

Округ	Московская область			
Район	Красногорский район, пос.Отрадное			
Адрес дома	улица Лесная			
Дом	17			
№ п/п	Наименование статьи затрат	Всего год, руб.	В месяцы	Ст-ть на 1 м2
1	Расходы по санитарному содержанию мест общего пользования жилых домов и придомовой территории	8 051 518,24	670 959,85	16,15
1.1.	Содержание мест общего пользования (уборка, лестничных клеток, коридоров, холлов, кабин лифтов)	1 009 960,71	84 163,39	2,03
1.2.	Содержание (уборка) паркинга	1 776 822,55	148 008,55	3,56
1.3.	Содержание придомовой территории многоквартирного жилого дома	2 846 192,68	237 182,72	5,71
1.4.	Обслуживание газонов (подсев и реставрация)	18 008,71	1 500,73	0,04
1.5.	Мытье окон в местах общего пользования методом промышленного альпинизма (в тех случаях, где не предусмотрено естественное открывание)	21 010,16	1 750,85	0,04
1.6.	Материалы на содержание и благоустройство мест общего пользования и территории	168 770,08	14 064,17	0,34
1.7.	Вывоз снега с придомовой территории (в зимний период)	150 110,28	12 509,19	0,30
1.8.	Дезинфекция, дератизация территории паркинга и придомовой территории в местах контейнерной площадок	129 823,14	10 818,59	0,26
1.9.	Вывоз ТБО, КГМ	1 930 819,94	160 901,66	3,87
2.	Техническое обслуживание и технический ремонт общего имущества МКД:	8 235 941,22	686 328,43	16,52
2.1.	Заработная плата основного производственного и цехового персонала (включая аварийно-диспетчерское обслуживание)	3 758 761,40	313 230,12	7,54
2.2.	Отчисления от заработной платы во внебюджетные фонды (30,2%)	1 135 145,94	94 595,50	2,28
2.3.	Материалы, инструмент для содержания и текущего ремонта систем водоснабжения (холодного, горячего), отопления и водоотведения МКД	317 300,00	26 441,67	0,64

2.4.	Амортизация оборудования	14 410,59	1 200,88	0,03
2.5.	Материалы для надлежащего содержания окон и дверей в местах общего пользования	138 650,00	11 554,17	0,28
2.6.	Материалы и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, установок автоматизации теплового пункта, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудован, замена осветительных приборов в МОП, в т.ч. паркинге)	566 025,00	47 168,75	1,14
2.7.	Материалы для надлежащего содержания системы контроля доступа и запирающих устройств в МОП (входные группы в секции, паркинг, тех.помещениях, лифтовые холлы, обслуживание домофонов)	390 673,14	32 556,09	0,78
2.8.	Работы и материалы, необходимые для надлежащего содержания наружных несущих конструкций (отмостки, цоколь, стены, фасады, кровля, перекрытия, покрытия)	302 777,00	25 231,42	0,61
2.9.	Работы и материалы для надлежащего содержания спортивных площадок и детских сооружений (в т.ч. материалы для освещения объектов)	31 000,00	2 583,33	0,06
2.10.	Техническое обслуживание и материалы для прочего оборудования паркинга (система вентиляции, в т.ч. приточно - вытяжная и дымоудаления, тепловая завеса, дренажные насосы, нарушение гидроизоляции швов, система контроля уровня загазованности паркинга)	860 350,00	71 695,83	1,73
2.11.	Техническое обслуживание и материалы для надлежащего содержания индивидуального теплового пункта (ИТП)	587 250,00	48 937,50	1,18
2.12.	Диагностика, экспертизы, техническое обследование систем	54 039,70	4 503,31	0,11
2.13.	Специдежда, средства индивидуальной защиты	18 013,23	1 501,10	0,04
2.14.	Обучение производственного персонала согласно действующему Законодательству	61 545,21	5 128,77	0,12
3.	Обслуживание технологического оборудования и специальных систем	3 863 237,00	321 936,42	7,75
3.1.	Обслуживание лифтов (по договору с подрядной организацией)	2 021 760,67	168 480,06	4,05

3.2.	Расходные материалы для содержания лифтов, в т. ч. освещения кабин	400 000,00	33 333,33	0,80
3.3.	Страхование лифтов	18 013,23	1 501,10	0,04
3.4.	Техническое обслуживание систем противопожарной защиты и дымоудаления	792 576,00	66 048,00	1,59
3.5.	Содержание систем автоматизации и диспетчеризации	51 037,50	4 253,12	0,10
3.6.	Расходные материалы на содержание спец. систем	38 400,00	3 200,00	0,08
3.7.	Вывоз опасных отходов	6 004,41	500,37	0,01
3.8.	Услуги по замерам сопротивления изоляции	105 077,20	8 756,43	0,21
3.9.	Содержание ворот паркинга	430 368,00	35 864,00	0,86
4.	Оплата коммунальных услуг	0,00	0,00	0,00
4.1.	Холодное водоснабжение (сверхнормативное потребление холодной воды на ОДН)	0,00	0,00	0,00
4.2.	Водоотведение (нормативное и сверхнормативное потребление ж/л и неж/л помещениями на ОДН)	0,00	0,00	0,00
4.3.	Электроэнергия (сверхнормативное потребление электроэнергии для освещения мест общего пользования. (ОДН)	0,00	0,00	0,00
5.	Прочие расходы	125 000,00	10 416,67	0,25
5.1.	Услуги банка	125 000,00	10 416,67	0,25
6.	Затраты, связанные с управлением МКД (з/плата управленческого персонала, отчисления от з/пл во внебюджетные фонды, содержание оргтехники, программное обеспечение, аренда офиса, коммунальные услуги, услуги связи, канцелярские и хозяйственные принадлежности)	4 658 486,44	388 207,20	9,34
ВСЕГО РАСХОДОВ (с учетом НДС 18%):		24 934 182,90	2 077 848,58	50,00

**ПЛАНОВАЯ СМЕТА
ЗАТРАТ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
(С УЧЕТОМ ПОМЕЩЕНИЯ ПАРКИНГА)**

на 2016 год

Округ	Московская область			
Район	Красногорский район, пос.Отрадное			
Адрес дома	улица Лесная			
Дом	18			
№ п/п	Наименование статьи затрат	Всего год, руб.	В.месяц	Ст-ть на 1 м2
1	Расходы по санитарному содержанию мест общего пользования жилых домов и придомовой территории	2 148 493,49	179 041,12	13,96
1.1.	Содержание мест общего пользования (уборка, лестничных клеток, коридоров, холлов, кабин лифтов)	348 201,34	29 016,78	2,26
1.2.	Содержание (уборка) паркинга	253 791,05	21 149,25	1,65
1.3.	Содержание придомовой территории многоквартирного жилого дома	834 954,20	69 579,52	5,42
1.4.	Обслуживание газонов (подсев и реставрация)	5 283,00	440,25	0,03
1.5.	Мытье окон в местах общего пользования методом промышленного альпинизма (в тех случаях, где не предусмотрено естественное открывание)	6 163,50	513,63	0,04
1.6.	Материалы на содержание и благоустройство мест общего пользования и территории	50 280,22	4 190,02	0,33
1.7.	Вывоз снега с придомовой территории (в зимний период)	44 721,06	3 726,76	0,29
1.8.	Дезинфекция, дератизация территории паркинга и придомовой территории в местах контейнерных площадок	38 677,09	3 223,09	0,25
1.9.	Вывоз ТБО, КГМ	566 422,02	47 201,84	3,68
2.	Техническое обслуживание и технический ремонт общего имущества МКД:	2 802 241,80	233 520,15	18,20
2.1.	Заработная плата основного производственного и цехового персонала (включая аварийно-диспетчерское обслуживание)	1 119 815,47	93 317,96	7,27
2.2.	Отчисления от заработной платы во внебюджетные фонды (30,2%)	338 184,27	28 182,02	2,20
2.3.	Материалы, инструмент для содержания и текущего ремонта систем водоснабжения (холодного, горячего), отопления и водоотведения МКД	99 200,00	8 266,67	0,64

2.4.	Амортизация оборудования	4 293,22	357,77	0,03
2.5.	Материалы для надлежащего содержания окон и дверей в местах общего пользования	26 550,00	2 212,50	0,17
2.6.	Материалы и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, установок автоматизации теплового пункта, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудован, замена осветительных приборов в МОП, в т.ч. паркинге)	204 730,00	17 060,83	1,33
2.7.	Материалы для надлежащего содержания системы контроля доступа и запирающих устройств в МОП (входные группы в секции, паркинг, тех.помещениях, лифтовые холлы, обслуживание домофонов)	179 002,09	14 916,84	1,16
2.8.	Работы и материалы, необходимые для надлежащего содержания наружных несущих конструкций (отмостки, цоколь, стены, фасады, кровля, перекрытия, покрытия)	230 865,00	19 238,75	1,50
2.9.	Работы и материалы для надлежащего содержания спортивных площадок и детских сооружений (в т.ч. материалы для освещения объектов)	28 250,00	2 354,17	0,18
2.10.	Техническое обслуживание и материалы для прочего оборудования паркинга (система вентиляции, в т.ч. приточно - вытяжная и дымоудаления, тепловая завеса, дренажные насосы, нарушение гидроизоляции швов, система контроля уровня загазованности паркинга)	303 350,00	25 279,17	1,97
2.11.	Техническое обслуживание и материалы для надлежащего содержания индивидуального теплового пункта (ИТП)	228 200,00	19 016,67	1,48
2.12.	Диагностика, экспертизы, техническое обследование систем	16 099,58	1 341,63	0,10
2.13.	Спецодежда, средства индивидуальной защиты	5 366,53	447,21	0,03
2.14.	Обучение производственного персонала согласно действующему Законодательству	18 335,64	1 527,97	0,12
3.	Обслуживание технологического оборудования и специальных систем	1 320 852,53	110 071,04	8,58
3.1.	Обслуживание лифтов (с учетом расходных материалов)	622 080,20	51 840,02	4,04
3.2.	Расходные материалы для содержания лифтов, в т.ч. освещения кабин	75 000,00	6 250,00	0,49
3.3.	Страхование лифтов	5 366,53	447,21	0,03

3.4.	Техническое обслуживание систем противопожарной защиты и дымоудаления	269 160,00	22 430,00	1,75
3.5.	Содержание систем автоматизации и диспетчеризации	15 205,16	1 267,10	0,10
3.6.	Расходные материалы на содержание спец. систем	23 420,00	1 951,67	0,15
3.7.	Вывоз опасных отходов	1 788,84	149,07	0,01
3.8.	Услуги по замерам сопротивления изоляции	31 304,75	2 608,73	0,20
3.9.	Содержание ворот паркинга	277 527,05	23 127,25	1,80
4.	Оплата коммунальных услуг	0,00	0,00	0,00
4.1.	Холодное водоснабжение (сверхнормативное потребление холодной воды на ОДН)	0,00	0,00	0,00
4.2.	Водоотведение (нормативное и сверхнормативное потребление жильцами и нежилыми помещениями на ОДН)	0,00	0,00	0,00
4.3.	Электроэнергия (сверхнормативное потребление электроэнергии для освещения мест общего пользования (ОДН))	0,00	0,00	0,00
5.	Прочие расходы	38 000,00	3 166,67	0,25
5.1.	Услуги банка	38 000,00	3 166,67	0,25
6.	Затраты, связанные с управлением МКД (з/плата управленческого персонала, отчисления от з/пл во внебюджетные фонды, содержание оргтехники, программное обеспечение, аренда офиса, коммунальные услуги, услуги связи, канцелярские и хозяйственные принадлежности)	1 387 862,81	115 655,23	9,02
ВСЕГО РАСХОДОВ (с учетом НДС 18%):		7 697 450,63	641 454,22	50,00

Ориентировочный расчет изменения ежемесячного платежа.

Площадь квартиры (м2)	Площадь машиномест а в паркинге (м2)	1 вариант (существующий)				2 вариант (предлагаемый)			
		Плата за 1 м2 жилого помещения (квартиры)	Сумма (руб)	Плата за машиноместо, руб.	ИТОГО, руб.	Плата за 1 м2 жилого помещения (квартиры)	Сумма (руб)	Плата за машиноместо, руб.	ИТОГО, руб.
40,0	11,0	36,2	1448,0	1500,0	2948,0	50,0	2000,0	550,0	2550,0
64,5	11,0	36,2	2334,9	1500,0	3834,9	50,0	3225,0	550,0	3775,0
75,0	11,0	36,2	2715,0	1500,0	4215,0	50,0	3750,0	550,0	4300,0
103,0	11,0	36,2	3728,6	1500,0	5228,6	50,0	5150,0	550,0	5700,0

Анализируя данную таблицу видно, что постоянная часть платежа снизится, а переменная (коммунальные услуги на ОДН) будет меняться в зависимости от фактического потребления по общедомовым приборам учета (показания приборов учета контролируются со стороны представителей от жителей МКД).

ОТЧЕТ
О ДОХОДАХ И РАСХОДАХ
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА
(с учетом подземного паркинга)
за 2015 год

Округ	Московская область			
Район	Красногорский район, пос. Отрадное			
Адрес дома	улица Лесная			
Дом	16			
№ п/п	Наименование статьи затрат	Всего в год, руб.	Всего в месяц, руб.	В месяц на 1 м2
1	Расходы по санитарному содержанию мест общего пользования жилых домов и придомовой территории	8 081 535,97	673 461,33	16,10
1.1.	Содержание мест общего пользования (уборка лестничных клеток, коридоров, холлов, кабин лифта и т.д.)	1 104 517,52	92 043,13	2,20
1.2.	Содержание площади паркинга (уборка)	1 766 898,63	147 241,55	3,52
1.3.	Содержание придомовой территории жилого дома (подметание территории в теплый и холодный период; сдвигание и уборка снега до мест сбора, очистка от наледи в холодный период; уборка контейнерных площадок; очистка урн от мусора, уборка мусора с газонов, выкашивание газонов, полив зеленых насаждений в теплый период и т.д.)	2 677 063,83	223 088,65	5,33
1.4.	Обслуживание газонов (подсев и реставрация)	21 687,21	1 807,27	0,04
1.5.	Мытье окон в местах общего пользования методом промышленного альпинизма	15 379,78	1 281,65	0,03
1.6.	Материалы на содержание и благоустройство	287 538,43	23 961,54	0,57
1.7.	Вывоз снега с территории (в зимний период)	160 664,41	13 388,70	0,32
1.8.	Дезинфекция, дератизация	26 178,34	2 181,53	0,05

1.9.	Вывоз ТБО, КГМ	2 021 607,81	168 467,32	4,03
2.	Техническое обслуживание и технический ремонт:	7 580 114,37	631 676,20	15,10
2.1.	Заработная плата основного производственного и цехового персонала (включая аварийно-диспетчерское обслуживание)	4 997 611,83	416 467,65	9,96
2.2.	Отчисления от заработной платы во внебюджетные фонды (30,2%)	1 386 667,37	115 555,61	2,76
2.3.	Материалы, инструмент для содержания и текущего ремонта систем водоснабжения (холодного, горячего), отопления и водоотведения МКД	183 318,45	15 276,54	0,37
2.4.	Амортизация оборудования	20 899,75	1 741,65	0,04
2.5.	Работы по содержанию окон и дверей в местах общего пользования	40 784,00	3 398,67	0,08
2.6.	Материалы для надлежащего содержания электрооборудования	577 015,09	48 084,59	1,15
2.7.	Материалы для надлежащего содержания системы контроля доступа	238 097,04	19 841,42	0,47
2.8.	Диагностика, экспертизы, техническое обследование систем	78 535,06	6 544,59	0,16
2.9.	Спецдежда, средства индивидуальной защиты	13 328,31	1 110,69	0,03
2.10.	Обучение производственного персонала согласно действующему Законодательству	43 857,47	3 654,79	0,09
3.	Обслуживание технологического оборудования и специальных систем	3 352 429,90	279 369,16	6,68
3.1.	Обслуживание лифтов (с учетом расходных материалов)	2 059 192,21	171 599,35	4,10
3.2.	Страхование лифтов	6 727,57	560,63	0,01
3.3.	Техническое обслуживание систем противопожарной защиты и дымоудаления	776 724,48	64 727,04	1,55
3.4.	Содержание систем автоматизации и диспетчеризации	94 213,76	7 851,15	0,19
3.5.	Расходные материалы на содержание спец. систем	10 427,71	868,98	0,02
3.6.	Вывоз опасных отходов	7 776,16	648,01	0,02
3.7.	Материалы на содержание ворт паркинга	397 368,00	33 114,00	0,79
4.	Оплата коммунальных услуг	4 590 025,61	382 502,13	9,14
4.1.	Холодное водоснабжение (сверхнормативное потребление ОДН для предоставления услуг по холодной за 2015г. за период с мая-декабрь)	228 369,79	19 030,82	0,45

4.2.	Водоотведение (нормативное и сверхнормативное потребление жильцами и нежилыми помещениями на ОДН холодного водоснабжения за период с мая по декабрь 2015г.)	281 289,31	23 440,78	0,56
4.3.	Тепловая энергия для услуг отопления паркинга	3 416 922,63	284 743,55	6,81
4.4.	Электроэнергия территории паркинга	663 443,87	55 286,99	1,32
5.	Прочие расходы	476 399,67	39 699,97	0,95
5.1.	Услуги банка	122 556,15	10 213,01	0,24
5.2.	Услуги охраны жилого комплекса (январь и февраль 2016г.)	128 709,68	10 725,81	0,26
5.3.	Услуги расчетного центра (4 месяца)	225 133,85	18 761,15	0,45
6.	Затраты, связанные с управлением МКД (з/плата управленческого персонала, страховые отчисления, амортизация оборудования, содержание оргтехники, программное обеспечение, аренда офисного помещения, оснащение офисного помещения, коммунальные услуги, услуги связи, канцелярские и хозяйственные расходы)	4 697 336,60	391 444,72	9,36
ВСЕГО РАСХОДОВ (с учетом НДС 18%):		28 777 842,11	2 398 153,51	57,33
Справоч но	ВСЕГО РАСХОДОВ, без учета коммунальных услуг (с учетом НДС 18%)	24 187 816,50	2 015 651,37	48,19

**ОТЧЕТ
О ДОХОДАХ И РАСХОДАХ
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА
(с учетом подземного паркинга)
за 2015 год**

Округ	Московская область			
Район	Красногорский район, пос.Отрадное			
Адрес дома	улица Лесная			
Дом	17			
№ п/п	Наименование статьи затрат	Всего в год, руб.	Всего в месяц, руб.	В месяц на 1 м2
1	Расходы по санитарному содержанию мест общего пользования жилых домов и придомовой территории	7 848 262,41	654 021,87	15,74
1.1.	Содержание мест общего пользования (уборка лестничных клеток, коридоров, холлов, кабин лифта и т.д.)	1 009 960,71	84 163,39	2,03
1.2.	Содержание площади паркинга (уборка)	1 776 822,55	148 068,55	3,56
1.3.	Содержание придомовой территории жилого дома (подметание территории в теплый и холодный период; сдвигание и уборка снега до мест сбора, очистка от наледи в холодный период; уборка контейнерных площадок; очистка урн от мусора, уборка мусора с газонов, выкашивание газонов, полив зеленых насаждений в теплый период и т.д.)	2 633 459,17	219 454,93	5,28
1.4.	Обслуживание газонов (подсев и реставрация)	21 823,50	1 818,62	0,04
1.5.	Мытье окон в местах общего пользования методом промышленного альпинизма	15 476,43	1 289,70	0,03
1.6.	Материалы на содержание и благоустройство	171 798,49	14 316,54	0,34

1.7.	Вывоз снега с территории (в зимний период)	158 743,94	13 228,66	0,32
1.8.	Дезинфекция, дератизация	25 865,43	2 155,45	0,05
1.9.	Вывоз ТБО, КГМ	2 034 312,20	169 526,02	4,08
2.	Техническое обслуживание и технический ремонт:	7 348 687,76	612 390,65	14,74
2.1.	Заработная плата основного производственного и цехового персонала (включая аварийно-диспетчерское обслуживание)	4 937 873,86	411 489,49	9,90
2.2.	Отчисления от заработной платы во внебюджетные фонды (30,2%)	1 370 092,11	114 174,34	2,75
2.3.	Материалы, инструмент для содержания и текущего ремонта систем водоснабжения (холодного, горячего), отопления и водоотведения МКД	181 127,19	15 093,93	0,36
2.4.	Амортизация оборудования	20 649,93	1 720,83	0,04
2.5.	Работы по содержанию окон и дверей в местах общего пользования	0,00	0,00	0,00
2.6.	Материалы для надлежащего содержания электрооборудования	529 324,49	44 110,37	1,06
2.7.	Материалы для надлежащего содержания системы контроля доступа	175 521,65	14 626,80	0,35
2.8.	Диагностика, экспертизы, техническое обследование систем	77 596,31	6 466,36	0,16
2.9.	Спецодежда, средства индивидуальной защиты	13 168,99	1 097,42	0,03
2.10.	Обучение производственного персонала согласно действующему Законодательству	43 333,23	3 611,10	0,09
3.	Обслуживание технологического оборудования и специальных систем	3 351 406,92	279 283,91	6,72
3.1.	Обслуживание лифтов (с учетом расходных материалов)	2 059 593,41	171 632,78	4,13
3.2.	Страхование лифтов	6 647,15	553,93	0,01
3.3.	Техническое обслуживание систем противопожарной защиты и дымоудаления	776 724,48	64 727,04	1,56
3.4.	Содержание систем автоматизации и диспетчеризации	93 087,60	7 757,30	0,19
3.5.	Расходные материалы на содержание спец. систем	10 303,07	858,59	0,02
3.6.	Вывоз опасных отходов	7 683,21	640,27	0,02
3.7.	Материалы на содержание ворт паркинга	397 368,00	33 114,00	0,80
4.	Оплата коммунальных услуг	4 514 042,89	376 170,24	9,05

4.1.	Холодное водоснабжение (сверхнормативное потребление ОДН для предоставления услуг по холодной за 2015г. за период с мая-декабрь)	107 503,91	8 958,66	0,22
4.2.	Водоотведение (нормативное и сверхнормативное потребление жилаыми и нежилыми помещениями на ОДН холодного водоснабжения за период с мая по декабрь 2015г.)	219 996,34	18 333,03	0,44
4.3.	Тепловая энергия для услуг отопления паркинга	3 409 327,28	284 110,61	6,84
4.4.	Электроэнергия территории паркинга	777 215,37	64 767,95	1,56
5.	Прочие расходы	472 243,63	39 353,64	0,95
5.1.	Услуги банка	121 091,20	10 090,93	0,24
5.2.	Услуги охраны жилого комплекса	128 709,68	10 725,81	0,26
5.3.	Услуги расчетного центра (4 месяца)	222 442,75	18 536,90	0,45
б.	Затраты, связанные с управлением МКД (з/плата управленческого персонала, страховые отчисления, амортизация оборудования, содержание оргтехники, программное обеспечение, аренда офисного помещения, оснащение офисного помещения, коммунальные услуги, услуги связи, канцелярские и хозяйственные расходы)	4 641 187,90	386 765,66	9,31
	ВСЕГО РАСХОДОВ (с учетом НДС 18%):	28 175 831,51	2 347 985,96	56,50
Справоч но	ВСЕГО РАСХОДОВ, без учета коммунальных услуг (с учетом НДС 18%)	23 661 788,62	1 971 815,72	47,45
	Площадь жилых помещений МКД	34 014,20		
Справоч но	Площадь нежилых помещений МКД	1 391,90		
	Площадь машиномест в паркинге (с учетом складских помещений)	6 150,90		

**ОТЧЕТ
О ДОХОДАХ И РАСХОДАХ
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА
(с учетом подземного паркинга)
за 2015 год**

Округ	Московская область			
Район	Красногорский район, пос. Отрадное			
Адрес дома	улица Лесная			
Дом	18			
№ п/п	Наименование статьи затрат	Всего в год, руб.	Всего в месяц, руб.	В месяц на 1 м2
1	Расходы по санитарному содержанию мест общего пользования жилых домов и придомовой территории	2 656 036,93	221 336,41	17,25
1.1.	Содержание мест общего пользования (уборка лестничных клеток, коридоров, холлов, кабин лифта и т.д.)	452 302,73	37 691,89	2,94
1.2.	Содержание площади паркинга (уборка)	253 791,05	21 149,25	1,65
1.3.	Содержание придомовой территории жилого дома (подметание территории в теплый и холодный период; сдвигание и уборка снега до мест сбора, очистка от наледи в холодный период; уборка контейнерных площадок; очистка урн от мусора, уборка мусора с газонов, выкашивание газонов, полив зеленых насаждений в теплый период и т.д.)	1 217 609,76	101 467,48	7,91
1.4.	Обслуживание газонов (подсев и реставрация)	6 689,29	557,44	0,04
1.5.	Мытье окон в местах общего пользования методом промышленного альпинизма	4 743,80	395,32	0,03
1.6.	Материалы на содержание и благоустройство	40 562,03	3 380,17	0,26
1.7.	Вывоз снега с территории (в зимний период)	48 829,65	4 069,14	0,32

1.8.	Дезинфекция, дератизация	7 956,21	663,02	0,05
1.9.	Вывоз ТБО, КГМ	623 552,43	51 962,70	4,05
2.	Техническое обслуживание и технический ремонт:	2 558 566,69	213 213,89	16,62
2.1.	Заработная плата основного производственного и цехового персонала (включая аварийно-диспетчерское обслуживание)	1 518 890,27	126 574,19	9,87
2.2.	Отчисления от заработной платы во внебюджетные фонды (30,2%)	421 440,41	35 120,03	2,74
2.3.	Материалы, инструмент для содержания и текущего ремонта систем водоснабжения (холодного, горячего), отопления и водоотведения МКД	55 714,73	4 642,89	0,36
2.4.	Амортизация оборудования	6 351,92	529,33	0,04
2.5.	Работы по содержанию окон и дверей в местах общего пользования	0,00	0,00	0,00
2.6.	Материалы для надлежащего содержания электрооборудования	405 489,13	33 790,76	2,63
2.7.	Материалы для надлежащего содержания системы контроля доступа	109 431,51	9 119,29	0,71
2.8.	Диагностика, экспертизы, техническое обследование систем	23 868,63	1 989,05	0,16
2.9.	Спецодежда, средства индивидуальной защиты	4 050,78	337,57	0,03
2.10.	Обучение производственного персонала согласно действующему законодательству	13 329,30	1 110,78	0,09
3.	Обслуживание технологического оборудования и специальных систем	1 178 560,57	98 213,38	7,66
3.1.	Обслуживание лифтов(с учетом расходных материалов)	634 045,73	52 837,14	4,12
3.2.	Страхование лифтов	2 044,66	170,39	0,01
3.3.	Техническое обслуживание систем противопожарной защиты и дымоудаления	263 776,80	21 981,40	1,71
3.4.	Содержание систем автоматизации и диспетчеризации	28 633,75	2 386,15	0,19
3.5.	Расходные материалы на содержание спец. систем	3 169,22	264,10	0,02
3.6.	Вывоз опасных отходов	2 363,35	196,95	0,02
3.7.	Материалы на содержание ворт паркинга	244 527,05	20 377,25	1,59
4.	Оплата коммунальных услуг	1 437 854,73	119 821,23	9,34

4.1.	Холодное водоснабжение (сверхнормативное потребление ОДН для предоставления услуг по холодной за 2015г. за период с мая-декабрь)	61 149,83	5 095,82	0,40
4.2.	Водоотведение (нормативное и сверхнормативное потребление жилыми и нежилыми помещениями на ОДН холодного водоснабжения за период с мая по декабрь 2015г.)	52 418,83	4 368,24	0,34
4.3.	Тепловая энергия для услуг отопления паркинга	1 021 328,25	85 110,69	6,63
4.4.	Электроэнергия территории паркинга	302 957,82	25 246,49	1,97
5.	Прочие расходы	197 606,54	16 467,21	1,28
5.1.	Услуги банка	37 247,66	3 103,97	0,24
5.2.	Услуги охраны жилого комплекса	91 935,48	7 661,29	0,60
5.3.	Услуги расчетного центра (4 месяца)	68 423,40	5 701,95	0,44
6.	Затраты, связанные с управлением МКД (з/плата управленческого персонала, страховые отчисления, амортизация оборудования, содержание оргтехники, программное обеспечение, аренда офисного помещения, оснащение офисного помещения, коммунальные услуги, услуги связи, канцелярские и хозяйственные расходы)	1 427 629,65	118 969,14	9,27
	ВСЕГО РАСХОДОВ (с учетом НДС 18%):	9 456 255,12	788 021,26	61,43
Справоч но	ВСЕГО РАСХОДОВ, без учета коммунальных услуг (с учетом НДС 18%)	8 018 400,39	668 200,03	52,09
	Площадь жилых помещений МКД	10 482,90		
Справоч но	Площадь нежилых помещений МКД	508,30		
	Площадь машиномест в паркинге (с учетом складских помещений)	1 837,00		

Приложение № 4

Нормативы на ОДН по коммунальным ресурсам.

ЖКУ	Дом 16	Дом 17	Дом 18
	Норматив общий	Норматив общий	Норматив общий
Итого электричество (кВт*ч):	121 165,21	120 059,84	33 974,70
ХВС (м3)	460,08	455,89	129,01
ГВС (м3)	248,62	246,35	69,71

Электропотребление наружного (уличного) освещения за 2015 г.

Месяц	Наименование организации	Потребление электроэнергии кВт/ч	Ориентировочная цена за кВт без НДС	ИТОГО без НДС, руб.
Январь	от ТП-2 наруж освещ. д.16, 17, 18	13460	4,00 Р	53840,00
Февраль	от ТП-2 наруж освещ. д.16, 17, 18	13040	4,00 Р	52160,00
Март	от ТП-2 наруж освещ. д.16, 17, 18	9220	4,00 Р	36880,00
Апрель	от ТП-2 наруж освещ. д.16, 17, 18	7720	4,00 Р	30880,00
Май	от ТП-2 наруж освещ. д.16, 17, 18	5920	4,00 Р	23680,00
Июнь	от ТП-2 наруж освещ. д.16, 17, 18	5560	4,00 Р	22240,00
Июль	от ТП-2 наруж освещ. д.16, 17, 18	5720	4,00 Р	22880,00
Август	от ТП-2 наруж освещ. д.16, 17, 18	3020	4,00 Р	12080,00
Сентябрь	от ТП-2 наруж освещ. д.16, 17, 18	10440	4,00 Р	41760,00
Октябрь	от ТП-2 наруж освещ. д.16, 17, 18	11360	4,00 Р	45440,00
Ноябрь	от ТП-2 наруж освещ. д.16, 17, 18	12650	4,00 Р	50600,00
Декабрь	от ТП-2 наруж освещ. д.16, 17, 18	13200	4,00 Р	52800,00
	ИТОГО	111310		445240,00