



ООО «УК СТАНДАРТ»

690012 г. Владивосток, ул. Калинина, д. 84, оф. 9
Тел.: (423) 253-69-87, тел: 8 (423) 201-28-21
e-mail: ukstandart-dv@mail.ru
сайт: <http://ukstandart-dv.ru/>

Исх. №143 « 12» апреля 2017 г.

Председателю правления
ТСЖ «Гармония»
В.Ю.Елистратову
Океанский пр-кт, 54
г. Владивосток, 690106

Уважаемый Владимир Юрьевич!

В связи с поступившим в адрес ООО «УК СТАНДАРТ», как обслуживающей организации МКД № 54 по Океанскому проспекту в г. Владивостоке, Вашим заявлением от 11.04.2017 г. с просьбой рассчитать тариф на содержание общего имущества и текущий ремонт применительно к дому № 54 по Океанскому проспекту в соответствии с постановлением органов местного самоуправления г. Владивостока, сообщая Вам, что Ваше обращение внимательно рассмотрено.

По существу Вашего обращения, сообщая Вам нижеследующее:

Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме относятся к жилищным услугам.

Данный вид услуг регламентируется следующими документами:

- Жилищным Кодексом Российской Федерации;
- Постановлением Правительства РФ от 13.05.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее - Правила).

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт.



690012 г. Владивосток, ул. Калинина, д. 84, оф. 9
Тел.: (423) 253-69-87, тел: 8 (423) 201-28-21
e-mail: ukstandart-dv@mail.ru
сайт: <http://ukstandart-dv.ru/>

ООО «УК СТАНДАРТ»

Исх. №143 « 12» апреля 2017 г.

Размер платы за жилое помещение определяется в зависимости от способа управления МКД.

Способ управления	Размер платы	Основание
Управляющая организация	Устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений управляющей организации не менее чем на 1 год.	Пункт 7 ст. 156 ЖК РФ, п. 31 Правил N 491
	Устанавливается органом местного самоуправления в случае, если собственники не установили на общем собрании размер платы	Пункт 4 ст.158 ЖК РФ
ТСЖ, ЖСК	Определяется органами управления товарищества или кооператива на основе сметы доходов и расходов, если иное не определено Уставом	Пункт 8 ст. 156 ЖК РФ, п. 33 Правил N 491
Непосредственное управление собственниками помещений	Соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с организациями, оказывающими услуги	Пункт 32 Правил N 491
Не избран	Устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса	Пункт 3 ст.156 ЖК РФ, п. 34 Правил N 491

Расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства, включая, в том числе, оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.



690012 г. Владивосток, ул. Калинина, д. 84, оф. 9
Тел.: (423) 253-69-87, тел: 8 (423) 201-28-21
e-mail: ukstandart-dv@mail.ru
сайт: <http://ukstandart-dv.ru/>

ООО «УК СТАНДАРТ»

Исх. №143 « 12» апреля 2017 г.

Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД включают:

1. Расходы на управление (на возмездной основе):

1. Расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды работников, занятых управлением МКД;
2. Расходы на содержание и эксплуатацию административных помещений, включая расходы на аренду помещений, коммунальные услуги и т.д.;
3. Другие расходы, связанные с управлением МКД (почтовые, телефонные расходы, расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной, копировальной и другой оргтехники, расходы на приобретение программного обеспечения, канцелярских принадлежностей, заказ отчетности и других документов, технической литературы и т.д.).

2. Проведение осмотров общего имущества.

Результаты осмотра общего имущества в МКД оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии проверяемого общего имущества требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах, необходимых для устранения выявленных дефектов.

3. Расходы на содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования:

- систем холодного водоснабжения,
- водоотведения,
- горячего водоснабжения и отопления,
- электроснабжения;
- **дымоудаления, пожарной сигнализации** (обязательный платеж);
- **вентиляционной системы и дымоходов** (обязательный платеж);
- **внутридомового газового оборудования** (обязательный платеж);
- лифтов,
- другого оборудования и внутридомовых систем;
- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем температуру и влажность в таких помещениях, установленные законодательством РФ;
- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;
- **обеспечение установки и ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета** холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

4. Расходы на благоустройство и обеспечение санитарного состояния МКД и придомовой территории:

- уборку мест общего пользования и лифтов;
- дератизацию и дезинсекцию;
- содержание придомовой территории;
- уход за зелеными насаждениями, расположенными на придомовой территории;
- содержание и ремонт малых архитектурных форм и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории и относящихся к общему имуществу;



690012 г. Владивосток, ул. Калинина, д. 84, оф. 9
Тел.: (423) 253-69-87, тел: 8 (423) 201-28-21
e-mail: ukstandart-dv@mail.ru
сайт: <http://ukstandart-dv.ru/>

ООО «УК СТАНДАРТ»

Исх. №143 « 12» апреля 2017 г.

- вывоз твердых бытовых отходов, в том числе организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации по утилизации таких ламп;
- иные работы, связанные с благоустройством и обеспечением санитарного состояния дома и придомовой территории.

5. Расходы на проведение текущего ремонта:

- фундамента, стен, перегородок, перекрытий, крыши, кровли, подвальных и чердачных помещений, оконных и дверных проемов, лестниц, являющихся общим имуществом в МКД;
- внешней отделки фасада;
- иных работ, связанных с ремонтом конструктивных элементов;
- внутридомового инженерного оборудования.

Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего

собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества.

Естественно, что дом дому рознь, поэтому размер платы за содержание и ремонт жилого помещения **определяется на основании дефектных ведомостей и смет на необходимые работы на каждый дом.** Он должен обеспечивать выполнение тех работ по содержанию и ремонту конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирного дома, без которых невозможно полноценное проживание в нем.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные ПШ РФ от 13.08.2006 N491, устанавливают:

31. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, **решение общего собрания** собственников помещений в таком доме принимается **на срок не менее чем один год** с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

...

32. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы **на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.**

...

33. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, **определяются органами управления товарищества**



690012 г. Владивосток, ул. Калинина, д. 84, оф. 9
Тел.: (423) 253-69-87, тел: 8 (423) 201-28-21
e-mail: ukstandart-dv@mail.ru
сайт: <http://ukstandart-dv.ru/>

ООО «УК СТАНДАРТ»

Исх. №143 « 12» апреля 2017 г.

собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год».

В соответствии со [статьей 145](#) Жилищного кодекса Российской Федерации:

п.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

п.2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

п.8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).

В соответствии со [статьей 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации:

п.4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

В соответствии с Постановлением Главы администрации города Владивостока от 21 ноября 2005 № 1520

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ РАЗМЕРОВ ПЛАТЫ
ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

(в ред. Постановлений главы администрации г. Владивостока

от 29.03.2006 [N 497](#), от 27.12.2006 [N 3264](#),

от 22.05.2008 [N 366](#),

Постановлений администрации г. Владивостока

от 27.06.2011 [N 1680](#), от 30.03.2012 [N 1221](#),

[Постановления](#) главы г. Владивостока

от 27.06.2012 N 2408,

Постановлений администрации г. Владивостока

от 26.12.2013 [N 3811](#), от 18.03.2014 [N 3294](#))

В соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, Федеральным [законом](#) от 28.08.1995 N 154-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 30.07.2004 N 392 "О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг", [постановлением](#) Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", на основании



690012 г. Владивосток, ул. Калинина, д. 84, оф. 9
Тел.: (423) 253-69-87, тел: 8 (423) 201-28-21
e-mail: ukstandart-dv@mail.ru
сайт: http://ukstandart-dv.ru/

ООО «УК СТАНДАРТ»

Исх. №143 « 12» апреля 2017 г.

заключения независимой экспертизы экономической обоснованности цены на жилье, включающей цены на услуги по содержанию жилья и цены на услуги по ремонту муниципального жилищного фонда города Владивостока Приморского края от 28.10.2005, руководствуясь [Уставом](#) города Владивостока, постановляю:

1. Утвердить [стоимость работ](#) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно приложению N 1.

2. Утвердить [размеры платы](#) за содержание и ремонт жилого помещения согласно приложению N 2.

3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит применению:

3.1 для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений в домах, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа, согласно [приложению N 2](#) к настоящему постановлению;

размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в размере, равном размеру платы, определенному на общем собрании собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме;

3.2 для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом;

3.3 для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

(п. 3 в ред. [Постановления](#) администрации г. Владивостока от 18.03.2014 N 3294)

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(в ред. [Постановления](#) администрации г. Владивостока от 26.12.2013 N 3811)

N п/п	Категория жилья (уровень благоустройства)	Размер платы, руб./кв. м общей площади (с НДС)	
		содержание жилых помещений	ремонт жилых помещений
1	2	3	4
3.	Жилые благоустроенные дома, оборудованные водопроводом, канализацией, центральным отоплением, горячим водоснабжением, лифтом,	20,90	7,83



690012 г. Владивосток, ул. Калинина, д. 84, оф. 9
Тел.: (423) 253-69-87, тел: 8 (423) 201-28-21
e-mail: ukstandart-dv@mail.ru
сайт: http://ukstandart-dv.ru/

ООО «УК СТАНДАРТ»

Исх. №143 « 12» апреля 2017 г.

мусоропроводом, с учетом технического обслуживания установок и средств автоматизированной противопожарной защиты и вывоза твердых бытовых отходов, высотой 12 и более этажей		
---	--	--

При процедуре согласования тарифа на общем собрании собственников можно добавить дополнительные услуги, обеспечивающие повышенный комфорт проживания - охрана многоквартирного дома, услуги вахтёров-лифтёров, непосредственно находящихся в многоквартирном доме, улучшенное санитарное состояние придомовой территории и мест общего пользования дома и т.п., стоимость которых будет учтена при разработке тарифа на содержание и ремонт жилья.

В связи с вышеизложенным ООО «УК СТАНДАРТ» рассчитало тариф на содержание и ремонт применительно к дому № 54 по Океанскому проспекту в соответствии с постановлением органов местного самоуправления г. Владивостока с учётом дополнительно оказываемых услуг вахтёров-лифтеров, обслуживающих данный многоквартирный дом.

Приложение:

1. Постановление Главы администрации города Владивостока от 21 ноября 2005 № 1520 «Об утверждении размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения» (в ред. Постановлений главы администрации г. Владивостока от 29.03.2006 [N 497](#), от 27.12.2006 [N 3264](#), от 22.05.2008 [N 366](#), Постановлений администрации г. Владивостока от 27.06.2011 [N 1680](#), от 30.03.2012 [N 1221](#), [Постановления](#) главы г. Владивостока от 27.06.2012 N 2408, Постановлений администрации г. Владивостока от 26.12.2013 [N 3811](#), от 18.03.2014 [N 3294](#)).

2. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме ...».

3. Примерная смета ежемесячной стоимости работ и услуг для дома № 54 по Океанскому проспекту в г. Владивостоке на 2017 год по тарифам Администрации г. Владивостока с учетом услуг вахтёров-лифтёров.

ПРИМЕРНАЯ СМЕТА			
ежемесячной стоимости работ и услуг по договору управления МКД по адресу: Океанский проспект, 54 в г. Владивостоке на 2017 год по тарифам администрации г.Владивостока			
Х А Р А К Т Е Р И С Т И К И Д О М А			
Общая площадь всех помещений здания (кв.м): <i>в том числе:</i>	11 586,70	Год постройки здания (сдачи в эксплуатацию)	2001
Площадь <i>жилых</i> помещений (кв.м)	9 723,30	Количество этажей	15
Площадь <i>нежилых</i> помещений в собственности юр. лиц (кв.м)	1 863,40	Количество помещений	131



690012 г. Владивосток, ул. Калинина, д. 84, оф. 9
 Тел.: (423) 253-69-87, тел: 8 (423) 201-28-21
 e-mail: ukstandart-dv@mail.ru
 сайт: http://ukstandart-dv.ru/

ООО «УК СТАНДАРТ»

Исх. №143 « 12» апреля 2017 г.

		Количество подъездов	2		
1. Затраты на услуги по обслуживанию дома, осуществляемые специализированными организациями по договорам					
Статьи затрат (договор, поставщик)				Ежемесячная плата за услугу	Тариф на 1 кв.м
1.1. Обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления				14 000,00	1,21
1.2. Техническое обслуживание лифтов				19 000,00	1,64
1.3. Страхование лифтов				358,33	0,03
1.4. Техническое освидетельствование лифтов				1 200,00	0,10
1.5. Дератизация, дезинсекция, дезинфекция				2 000,00	0,17
1.6. Обслуживание ИТП				9 000,00	0,78
1.7. Вывоз ТБО				23 000,00	1,99
1.8. Вывоз КГМ				7 000,00	0,60
1.9. Аварийная служба				6 952,02	0,60
1.10. Промывка-опрессовка системы отопления и наружной теплотрассы, подготовка дома к отопительному сезону				17 263,09	1,49
ВСЕГО по разделу:				99 773,44	8,61
2. Затраты на оплату труда персонала по обслуживанию дома					
Названия штатных должностей и профессий обслуживающего персонала* *	Количество штатных ед.	Должностные оклады	ФОТ с учетом налогов и отпускных на 1 шт.ед	Суммы выплат	Тариф на 1 кв.м
Сантехник	1		9 120,00	9 120,00	
		5 550,00			0,79
Электрик	1	4 600,00	7 560,00	7 560,00	0,65
Уборщица	2	7 000,00	11 527,00	23 054,00	1,99
Дворник	1	6 400,00	10 539,00	10 539,00	0,91
			38 746,00	50 273,00	4,34
3. Стоимость расходных материалов на обслуживание дома и придомовой территории*					
Статьи затрат - стоимость материалов	Количество	Цена ед.		Затраты на месяц	Тариф на 1 кв.м
Инвентарь, хоз.принадлежности, моющие средства	-	-		10 000,00	0,86
Расходный материал на тех.обслуживание МОП	-	-		8 000,00	0,69
Благоустройство придом.территории и расходный материал	-	-		10 000,00	0,86
ВСЕГО по разделу:				28 000,00	2,42
4. Прочие затраты					
Статьи затрат	Оплачиваемый период	Сумма на период		Ежемесячный сбор на эти затраты	Тариф на 1 кв.м
Услуги управления				45 000,00	3,88



690012 г. Владивосток, ул. Калинина, д. 84, оф. 9
 Тел.: (423) 253-69-87, тел: 8 (423) 201-28-21
 e-mail: ukstandart-dv@mail.ru
 сайт: http://ukstandart-dv.ru/

ООО «УК СТАНДАРТ»

Исх. №143 «12» апреля 2017 г.

Услуги МКУ УРЦ г.Владивостока				560,00	0,06
Услуги РКЦ				18 500,00	1,60
ВСЕГО по разделу:				64 060,00	5,54
5. Планируемые работы по ремонту, организации работы управления, благоустройству					
Статьи затрат	Сноски на расчеты расходов	Затраты на объем работ		Ежемесячный сбор на эти затраты	Тариф на 1 кв.м
Текущий ремонт	-				7,83
ВСЕГО по разделу:				90 723,86	7,83
6.Дополнительные услуги					
Названия штатных должностей и профессий обслуживающего персонала* *	Количество штатных ед.	Должностные оклады	ФОТ с учетом налогов и отпускных на 1 шт.ед	Суммы выплат	Тариф на 1 кв.м
Услуги вахтеров-лифтеров	4	9000	14820,55	59282,2	5,12
ВСЕГО по разделу:				59282,2	5,12
Итого затрат по разделам 1- 4:				242 213,76	20,90
Итого затрат по разделам 1- 6:				332 937,62	33,85
ВСЕГО затрат на обслуживание жилого дома по Океанскому пр. 54				332 937,62	33,85

С уважением,

Генеральный директор
 ООО «УК СТАНДАРТ»

Н.А.Чернега