

Пояснительная записка к расчету оптимального тарифа на содержание и текущий ремонт ОДИ МКД.

(ВЫДЕРЖКИ)

Полный объем расчетов с приложениями составляет 2320 листов и доступен для изучения в офисе предприятия по
Брянск , Тельмана 74 А

Характеристика многоквартирного дома по ул. Садовой д.9 пос. Мичуринский.

Управляющая компания, согласно ЖК РФи договора управления МКД от 01.07.15 г. Разд.4 обязана рассчитать и предложить владельцам помещений в МКД стоимость тарифа предлагаемых работ по оказанию услуг по содержанию принадлежащего им ОДИ в состоянии и виде, требуемом текущим законодательством РФ и покрывающим расходы на увеличение состава ОДИ к требованиям текущего законодательства.

На момент сдачи дома компетентному государственному органу в законодательстве отсутствовали требования, которые введены в РФ на момент расчета тарифа. Согласно требований ГК РФ расхода на увеличение состава ОДИ, как имущества покрываются только за счет владельцев – жителей МКД.

По 210 ГК РФ и статьи 153 ЖК РФ ,частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации определен состав ОДИ МКД .

В целом характеристика МКД относится к 75 типовой серии (Приложение 1) и включает следующие показатели:

- адрес объекта недвижимости - жилых домов - Брянская обл., поселок Мичуринский, ул. Садовая, д. 9
- год постройки объекта - 1991 г.
- год ввода в эксплуатацию объекта - 1991 г.
- тип дома – панельный, многоквартирный
- количество этажей - 5
- количество подъездов - 4
- количество помещений - 60, жилых - 60, нежилых - 0
- общая площадь дома - 4600,00 кв. м
- площадь жилых помещений - 2882,90 кв.м
- площадь помещений, входящих в состав общего имущества - 1717,10 кв. м
- площадь лестничных маршей - 180 кв. м
- площадь лестничных клеток - 200 кв. м
- структура права собственности на помещения в многоквартирном доме: количество владельцев жилых помещений - 100%
- тип фундамента -ленточный
- тип перекрытий - железобетонные
- материал несущих стен- кирпичные
- тип фасада соответствует материалу стен
- тип кровли- из рулонных материалов
- тип системы электроснабжения- центральное, 1 ввод
- площадь подвала по полу- 726,00 кв. м
- площадь кровли - 772,80 кв. м
- тип системы холодного водоснабжения- центральное
- тип системы холодного водоотведения- центральное
- тип системы газоснабжения - центральная
- тип системы вентиляции - вытяжная вентиляция
- тип системы водостоков- внутренние водостоки

В настоящее время по решению общего собрания владельцев помещений МКД управляется по муниципальному тарифу, принятому администрацией Брянского района Брянской области в 2013 г. для содержания и текущего ремонта его муниципальных помещений, общежитий и иных МКД, по которым не принят индивидуальный тариф МКД, на основании данных о МКД и утвержденных общим собранием конкретных услуг кроме, предусмотренных Постановлением Правительства РФ №290.

Принятый муниципальный тариф на содержание и текущий ремонт ОДИ, существующий для вашего МКД не гарантирует комфортное проживание населения в благоприятной среде по реальным рыночным цен на необходимые услуги, работы и материал, согласно действующему законодательству.

Тариф на содержание и текущий ремонт общедомового имущества МКД складывается из:

- нормативных затрат на текущийремонт конструктивных элементов жилых зданий
- текущийремонт и обслуживание внутримногов инженерного оборудования
- благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий, согласно требований Постановления Правительства РФ №354 и дальнейших Постановлений в развитии. Пожеланий владельцев помещений МКД, высказанных на общих собраниях.
- прочих прямых затрат, обще эксплуатационных и внеэксплуатационных расходов.

Для исключения злоупотребления правами каждой из сторон : владельцев МКД и УК предлагается расчёт тарифа на содержание и текущий ремонт МКД по адресу посёлок Мичуринский, ул. Садовая д.9, согласно ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА от 3 апреля 2013 г. N 290 О МИНИМАЛЬНОМ ПЕРЕЧНЕУСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГОСОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕИ ПОРЯДКЕ ИХ ОКАЗАНИЯ И ВЫПОЛНЕНИЯ.

Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

смотр отмотки по МКД показал следующее:

- образование трещин в месте примыкания отмостки к наружным стенам;
- проседание отмостки на отдельном участке, что требует уплотнения грунта, путем засыпания щебнем и песком;
- грунтовые воды совершенно свободно проникают в фундамент дома, в результате это приводит к подмыванию фундамента и создает трещины в фундаменте и в стенах МКД.

Отсюда следует вывод о том, что ремонт отмостки составит более 50% от ее общей площади.

Справочно : площадь отмостки – 120 кв.м. Ширина отмостки составляет 1,08 см по всему периметру дома.

Смета:

№ п/п	Материалы	Количество	Цена	Сумма
1.	Песок	40 куб.м	500-00	20000-00
2.	Щебень	20 куб. м	6000-00	120000-00
3.	Пиломатериал	0,5 куб.м	7000-00	3500-00
4.	Цемент	4000 кг	5-00	20000-00
5.	Услуги по ремонту отмостки	120 кв.м	358-60	43032-00
ИТОГО				206532-00

2. Работы, необходимые к выполнению в зданиях с подвалами:

Осматривая входы в подвалы, отмечено, что имеется перекосяк и износ нижних частей двери, а также расслоение, приводящее к неплотному закрытию подвала. Слабые крепления двери вызвали перекосяк дверей. Из-за попадания влаги на двери произошло заклинивание и набухание дверей. Большое скопление мусора и перегородок, сооруженных собственниками произвольно, не дают возможности попасть сотрудникам управляющей компании к инженерным сетям. Над входами в подвал места примыкания к стопилам просели, шифер дал трещину. Ступени, ведущие к входу в подвал, имеют частичное разрушение цементного покрытия. Длина ступенек составляет 90 см, а ширина 40 см. Необходимо произвести работы по восстановлению ступенек. Замена дверного приема, в связи с попаданием влаги. Входы в подвал высотой 1,70 см, длиной 3 м и шириной 1,80 см.

Сметные расчеты:

№ п/п	Материалы	Количество	Цена	Сумма
1.	Пескосмесь	100 кг	5-00	500-00
2.	Профлист	5 шт	1700-00	8500-00
3.	Пиломатериал	0,5 куб.м	7000-00	3500-00
4.	Цемент	250 кг	5-00	1250-00
5.	Услуги по ремонту входа в подвал	24,5 кв.м	328-50	8048-25
ИТОГО				21798-25

3. Работы, необходимые к выполнению для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

Проведя осмотр межпанельных швов, можно сделать вывод о том, что со временем под воздействием солнца, погодных условий, а так же при некачественно выполненной работе межпанельные швы разрушены, а герметизирующий слой пришел в негодность и через образовавшиеся щели поступает холодный наружный воздух, что делает проживание в квартирах некомфортным. Также при нарушении герметичности межпанельных швов происходит разрушение ограждающих строительных конструкций, плит перекрытий и арматуры. Кроме того сама стеновая панель так же может разрушаться. В соответствии с пунктом 4.10.2.9 «Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда» контроль за состоянием герметизации стыков наружных стен полносборных зданий и сопряжений по периметру оконных и дверных блоков должен производиться: первый - через три года после герметизации, последующие - через пять лет, чего не было произведено на данном МКД с года постройки. Следовательно, необходимо произвести герметизацию швов по всему периметру дома, который составляет 900 погонных метров, глубина шва 25 см и ширина 2-3 см.

Сметные расчеты:

Наименование услуги	Количество	Цена	Сумма
Герметизация швов по всему периметру дома	900 пог. м	300-00	270000-00

4. Работы, необходимые к выполнению в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

При осмотре кровли, выявлены следы периодического скопления воды, которые разрушают межплиточный раствор, из-за чего происходит протечка кровли. Есть необходимость укрепить крепления фартуков и свесов. На верхних слоях кровельного материала имеются трещины, дырки, что также приводит к затеканию. Прослеживается отслоение

полимера, что привело к коррозии. Необходимо укрепить и заделать примыкания кровельного материала к другим конструкциям на крыше. По всей площади крыши имеется мох, просадки, разрыв и растрескивание линокрома. Отсюда следует необходимость ремонта всей крыши, общей площадью 772,8 кв. м.

Сметные расчеты:

№ п/п	Материалы	Количество	Цена	Сумма
1.	Сухая смесь	2500 кг	5-00	12500-00
2.	Линокрот: ТКП серый ХПП черный	940 м 1020 м	92-00 109-67	86480-00 111863-40
3.	Газ пропан	350 л	18-58	6503-00
4.	Цемент	500 кг	5-00	2500-00
5.	Услуги по ремонту кровли	772,8 кв.м	209-44	161855-23
ИТОГО				381701-63

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

Осмотр показал отсутствие напольной плитки на лестничных площадках.

Укладка лестничных площадок керамической плиткой позволит легко и очень быстро отмыть пол от любого загрязнения, который разносится по квартирам, ведь тщательно отмыть нешлифованный бетон дочиستا не представляется возможным. Также плитка не скользит и создает красивый и эстетический внешний вид.

Длина площадки, на которой находятся квартиры составляет 2,25м; а ширина 1,50м. Зная размеры площадки, можно вычислить сколько плитки нужно для покрытия пола 1 площадки: $2,25 * 1,50 = 3,37 + 10\%$ (поправочный коэффициент) = 3,71 округляем до 4 кв.м кафеля, 4 кв.м: 1,1 кв.м (количество кв.м, указанные на упаковке плитки) = 3,63 (округляем до 4), где 4 - это количество пачек плитки на 1 площадку. Округление производим из расчета того, что во время работы плитка подрезается, а в некоторых случаях портится. Следовательно на данный МКД необходимо 80 кв.м плитки.

Сметные расчеты:

1.	Сухая смесь	3000 кг	5-00	15000-00
2.	Плиточный клей	120кг	17-70	2124-00
3.	Плитка	80 м.кв	600	48000-00
4.	Цемент	500 кг	5-00	2500-00
5.	Услуги по укладке керамической плитки на лестничных площадках	80 м. кв.	529-83	42386-40
ИТОГО				110010-40

При осмотре МКД был выявлено неисправное состояние лестниц, в том числе ослабление крепления поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, гнивание древесины. Перила в подъездах расшатаны, из них выдернуты отдельные элементы, они неоднократно подвергались сварке для их крепления и другим внешним факторам. Металл подвергся коррозии, краска пришла в негодность. Поручни перил испорчены и требуют полной замены.

Длина лестничных пролетов составляет 3 м. Длина деревянного поручня на лестничных пролетах составляет 3,08м.

На данный МКД необходимо $135,52 \text{ м} + 10\%$ (поправочный коэффициент) = 149,07 м. Деревянный поручень изготавливается из бруска размером 50*70, 3 м длиной. Следовательно на МКД необходимо : $149,07 : 3 \text{ м} = 49,69$ шт. бруска, округляем до 50 шт. Сами перила металлические. Количество перил в одном подъезде данного МКД составило 11 штук, следовательно, на все подъезды требуется 44 штук перил. Основание перил - металлическая полоса размером 20*4*6. На одну периллу необходимо 8м, соответственно на весь МКД – 352 м. На металлическую полосу свариваются 18 штук балясин размером 16мм, следовательно, на все подъезды необходимо 792 штуки балясин. После окончания работ по установке требуется покрасить перила и деревянный поручень. Расход краски составит 2 кг на одну периллу, на все – 88 кг.

Сметные расчеты:

1.	Брусок 50*70 3м	50 шт.	73-00	3650-00
2.	Металлическая полоса(20*4*6)	352 м	33-30	11721-60
3.	Балясины 16мм	792 шт	70-57	55891-44
4.	Краска	88 кг	206-50	18172-00
5.	Услуги по демонтажу перил	352 м	26-53	14318-42

б.	Услуги по монтажу перил	352 м	55-74	19620-48
ИТОГО				123373-94

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

По всему фасаду данного МКД наблюдаются трещины, дефектные кладки, через которые в квартиры распространяется влага и плесень, что приводит к образованию сырости. В следствии этого произошла усадка фасада по всей площади дома, появились трещины и повреждения конструкций, деформация грунта у основания МКД.

Сметные расчеты:

№ п/п	Материалы	Количество	Цена	Сумма
1.	Пескосмесь	200 кг	5-00	1000-00
2.	Шпаклевка	30 кг	14-00	420-00
3.	Наждачная бумага	40 л.	30-00	600-00
4.	Краска фасадная	200 кг	62-50	12500-00
5.	Коллер	20 шт	70-00	1400-00
6.	Кисти	2 шт	65-00	130-00
7.	Валик	2 шт	170-00	340-00
8.	Перчатки	4 шт	12-50	50-00
9.	Ведро	2 шт	100-00	200-00
10.	Услуги по ремонту фасада	70 кв.м	103-44	7240-80
ИТОГО				23880-80

7. Работы, необходимые к выполнению в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:

Осматривая подъезды МКД, отмечены надписи на стенах, в стенах имеются дыры, отслаивается старая краска. От заливки и протекания воды на побелки имеются следы разводов и рыжие пятна. Подъезды требуют косметического ремонта: оштукатуривание, беление и покраски стен и потолков. Общая площадь подъездов составила 1800 кв.м Высота площадки составляет 2,60м; из них 1,20м-высота побеленной стены и 1,40м-высота покрашенной.

Сметные расчеты :

№ п/п	Материалы	Количество	Цена	Сумма
1.	Грунтовка	75л.	24-00	1800-00
2.	Шпаклевка	200кг.	18-00	3600-00
3.	Наждачная бумага	175 листов	30-00	5250-00
4.	Штукатурка гипсовая	300 кг	15-00	4500-00
5.	Коллер	30шт	70-00	4200-00
6.	Кисти	20шт	65-00	1300-00
7.	Валик	10шт	170-00	1700-00
8.	Перчатки	18шт	25-00	450-00
9.	Ведро	2 шт	100-00	200-00
10	Краска ПФ	100 кг	100-00	10000-00
12.	Побелка	250кг.	18-00	4250-00
13.	Услуги по внутренней отделке подъездов	1800 м. кв	154,59	278262-00
ИТОГО				315512-00

8. Работы, необходимые к выполнению в целях надлежащего содержания оконных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

В ходе осмотра отмечено, что окна в подъездах требуют замены, так как пропускают ветер и неплотно, с трудом закрываются. Рамы находятся в неудовлетворительном состоянии, их покраска не проводилась. Общий метраж рам составил – 108 м, общая площадь стекла – 36,4 м. кв. В зимний период температура воздуха должна составлять не менее +16°С (постановление Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170). Так же в холодное время года при отсутствии остекления или неполном остеклении может произойти аварийная ситуация, а именно промерзание батарей в подъезде, что приведет к их разрыву. Окна должны быть в исправном состоянии, так как помещение должно регулярно проветриваться. При плохом остеклении вода может попадать в подъезд, что приведет к размытию побелки, облупливанию краски. В общей сложности остекление составляет 10-12% от общей площади дома (СНИП 31.01.2003г.)

Сметные расчеты:

№ п/п	Материалы	Количество	Цена	Сумма
1.	Пиломатериал обрезной 50*150 мм.	108м	56-81	6136-36
2.	Стекло	36,40 м. кв.	1465-00	53326-00
4.	Услуги по: установке			

	остеклению	108 м. 36,40 м.кв	226,70 29,20	24483-60 1062-88
ИТОГО				85008-84

9. Работы по определению технического состояния и степени физического износа балконной плиты

Под воздействием снега, ветра, дождя и перепада температур балконные плиты на данном МКД начали постепенно разрушаться. Наблюдаются растрескивания, отслоения и разрушение штукатурного слоя, выполненного по кирпичной кладке ограждения балконов квартир. Также отслаивается, шелушится и осыпается окрасочный слой на стенах балконов. Из-за неблагоприятных условий атмосферного воздействия нарушился слой бетонного покрытия, в некоторых местах произошла коррозия стальных конструкций. На внутренней подшивке возле водосборного лотка наблюдаются следы протечек. Кровля козырька балконов верхних этажей имеет неровную поверхность, что является косвенным признаком плохой подгонки кровельного покрытия между собой. Возможно, данный дефект образовался из-за попадания снега с кровли МКД. Из-за того, что на балконах не было вовремя сделано остекление, их постоянно заливало дождем и водой во время таяния снега, а это все привело к значительному разрушению защитного слоя бетона по нижней части плит.

Проведя экспертно-диагностическое обследование на данном МКД, в соответствии с действующими нормативными требованиями с целью определения возможности восстановления эксплуатационных характеристик железобетонной плиты балконов, необходимо осуществить ремонтно-строительные работы. Факторов, свидетельствующих о наступлении аварийного состояния плит, в соответствии с положениями СП 13-102-2003, характеризующегося полной потерей несущей способности и непригодности железобетонной плиты для дальнейшей эксплуатации, не было зафиксировано.

Зафиксированные повреждения следует устранить посредством осуществления ремонтных работ. Текущий ремонт плиты, не проводился на протяжении длительного срока времени (по оценке экспертов – более 20 лет.

Сметные расчеты :

№ п/п	Материалы	Количество	Цена	Сумма
1.	Уголок 50*50	7,5м	148-00	1110-00
2.	Арматура ф16,ф10	12 м	39-50	474-00
3.	Электроды	5 кор.	105-00	525-00
4.	Круг отрезной	4 шт.	50-00	200-00
5.	Резка			56-00
6.	Цемент	100 кг	5-00	500-00
7.	Алибастр	30 кг	12-61	378-30
8.	Мастерок	2 шт.	250-00	500-00
9.	Перчатки	12 шт.	25-00	300-00
10.	Экспертно-диагностическое обследование	1 раз		22069-19
11.	Демонтаж защ.слоябетона, разрушенной арматурной сетки по нижней части балконной плиты (2чел/3 дня)			9748-82
12.	Обвязка балкона металическим уголком 50*50,с привлечением сварщика,усиление несущих конструкций бетонной плиты арматурой	60 швов	500-00	30000-00
13.	Отделочные работы (шпатлевание, штукатурка, футрование бетонного слоя балконной плиты) восстановление поврежденных участков защитных слоев бетона.			10796-14
14.	Аренда строительных лесов	9дн.	2328-25	20954-25
15.	Монтаж, демонтаж строительных лесов, обеспечение сохранности арендуемого оборудования			19497-64
ИТОГО				117109-34

Из сметы следует, что для МКД в случае 60 шт x 117109-34=**7026560-40 рублей** обойдется ремонт балконных плит на данном МКД.

Техническим паспортом данного МКД пандусы не предусмотрены. На дату перехода названного многоквартирного дома в управление управляющей компании установлены не были.

В соответствии с п. 1 "СП 59.13330.2012. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001" (утв. Приказом Минрегиона России от 27.12.2011 N 605) настоящий свод правил предназначен для разработки проектных решений общественных, жилых и производственных зданий, которые должны обеспечивать для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения равные условия жизнедеятельности с другими категориями населения, основанные на принципах "универсального проекта" (дизайна).

Для того, чтобы инвалиды и молодые мамы, перевозящие детей в колясках не испытывали неудобства, возможна установка пандуса. Так как на данном МКД узкий пролет - меньше 2,5 м, то необходимо установить откидной пандус.

Для установки одного пандуса требуется:

Сметные расчеты:

№ п/п	Материалы	Количество	Цена	Сумма
1.	Металлический швеллер 3м	2 шт	1371-00	2742-00
2.	Уголок 50*50	2м	148-00	296-00
3.	Петли 140*20	3 шт	103-00	309-00
4.	Пластины удлиняющие	3 шт	90-00	270-00
5.	Крепежные элементы	10 шт	41-87	418-70
6.	Круг отрезной 230мм	3 шт	50-00	150-00
7.	Арматура ф16,ф10	3 м	39-50	118-50
8.	Резка			56-00
9.	Электроды	1 уп	105-00	105-00
10.	Анкерный болт 10*50	9 шт	29-87	268-83
11.	Проушина средняя	1 шт	15-00	15-00
12.	Перчатки	12 шт	25-00	300-00
13.	Краска ПФ 115 2,8л	1 шт	454-00	454-00
14.	Кисть	2 шт	65-00	130-00
15.	Замок навесной	1 шт	234-00	234-00
16.	Сварочные работы по изготовлению и монтажу пандуса	18 швов	500-00	9000-00
17.	Услуги по установке пандуса			5327-56
ИТОГО				20194-59

Установка пандусов на данном МКД обойдется **4 x 20194-59 = 80778-36 рублей.**

**Работы, необходимые для надлежащего содержания
оборудования и систем инженерно-технического обеспечения,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**

1. Работы, необходимые к выполнению в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

Техническое обслуживание вентиляционных каналов	ИП Подпрудников А.Я. договор № 6 от 25.01.2017 г.	96000-00
---	---	-----------------

2. Общие работы, необходимые к выполнению для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного, отопления и водоотведения) в многоквартирных домах:

При осмотре технического подвала МКД было установлено, что запорная арматура изношена на 75%, краны и задвижки не работают (нет возможности перекрыть стояки). Так как у запорной арматуры нет определенного срока эксплуатации (замена производится по мере износа), то уже сейчас требуется замена. Если вовремя не заменить нижеуказанное количество кранов, то во время аварийной ситуации или в процессе выполнения элементарной заявки, слесарь-сантехник не сможет перекрыть тот или иной кран и остановить залитие, что мешает плановой и комфортной работе. Краны Ду 20,15,25 требуются на ХВС и ГВС. Задвижки Ду 50 и 80 требуют замены на системе отопления и ГВС.

Сметные расчеты

Замена кранов запорной арматуры :	26046-00
- кран Ду 20 – 16 шт.	1920-00
- кран Ду 15 - 22 шт.	4312-00
- кран Ду 25 – 10 шт.	3640-00
- задвижка Ду 50 – 6 шт.	10680-00
- задвижка Ду 80 – 2 шт.	5494-00
Замена трубопроводной системы отопления:	32670-00
- труба диаметром 76 – 100 м	24900-00
- труба диаметром 57 – 42 м	7770-00
Замена трубопроводной системы хвс:	7400-00
- труба диаметром 57 – 40 м	7400-00
Замена участка канализационной сети :	12720-00
- труба диаметром 110 – 80 м	12720-00
Утепление трубопровода:	11194-00
- утеплитель диаметром 76 – 100 м	4200-00
- утеплитель диаметром 60 – 42 м	1554-00

- утеплитель диаметром 110 – 80 м	5440-00
Услуги по вышеперечисленным работам	52440-00
итого	142470-00

3. Работы, необходимые к выполнению в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:

На данном МКД имеется: электролампы 4 подъездов(типа АЕ 27) – 28 шт (7 ламп на 1 подъезд). Так же имеется уличное освещение: 1 лампа над каждым подъездом. Для комфортной работы в техническом подвале требуется замена 15 ламп(40Вт,60 Вт) . В каждом подъезде :карболитовые патроны, выключатели: одинарные и двойные по 1 выключателю на каждый подъезд. На МКД имеется одна электрощитовая. В электрощитовой имеется 6 шт. вводных автоматов АВ 16А и 12 А и 12 шт. предохранителей ПНН 63А . В техническом подвале дома проводка типа АВГ 2*2,5 длиной 35м. В тамбурах возле квартир проходит провод АВВГ 2*1,5 длиной 240м и провод АВВГ 1*10 длиной 120 м в квартирах. На каждую квартиру приходится по 1 щитку, на каждый щиток идет 10 м проводки АВВГ 1*6. На каждый щиток(1 подъезд-5щитков) и (количество подъездом 4) приходится по 12 автоматов АВ 16*25, следовательно их общее количество 240 шт. В каждой квартире имеется автомат типа АВ 32А 2х полюсной (60 шт. на МКД).

Сметные расчеты :

Замена электроматериалов:	10220-00
- выключатель внутренний 8 шт.	880-00
- рубильник вводной ПУ 2УЗ – 1шт	4320-00
- провод АВГ 2*2,5 35 м	2800-00
-провод АВВГ 1*6 200 м	420-00
	1800-00
Замена электроламп	
АЕ-27 - 28 шт.	4704-00
40Вт, 60Вт – 15 шт	292-50
Услуги по вышеперечисленным работам	39192-00
итого	54408-50

4. Работы, необходимые к выполнению в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

Т/о внутридомового газового оборудования	ОАО «Газпромраспределение Брянск» договор № 162/ТО-15 от 01.07.2015 г.	21482-76
--	---	-----------------

5. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

Услуги дератизация (протравка крыс)	ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Брянской области»	11528-96
Услуги дезинекции (протравка блох)	ИП Поляков Александр Александрович	15313-56

6. **Санитарно –технические** работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

Содержание дворовой территории и лестничных клеток	114816-00
Инвентарь для благоустройства и обеспечения санитарного состояния жилого здания и придомовой территории в летний период	4419-84
Инвентарь для благоустройства и обеспечения санитарного состояния жилого здания и придомовой территории в зимний период	6035-40
Итого	125271-24

7. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Диспетчерские услуги	15681-00
Расходы на содержание аварийной службы	83997-36
Итого	99678-36

Весенне-осенний осмотр

1. Осмотр технического состояния осуществляется путем проведения осмотров с использованием современных средств технической диагностики. Общие осмотры, при которых уточняются объемы работ для включения в план текущего ремонта, проводятся два раза в год.

2. При проведении частичных осмотров должны устраняться неисправности, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотр.

Частичные осмотры систем водоснабжения и водоотведения проводятся 3 - 6 раз в месяц, системы центрального отопления 3 - 6 раз в месяц в отопительный период. Осмотры открытой электропроводки и светильников во вспомогательных помещениях проводятся 3 раза в месяц, осмотры скрытой электропроводки - 6 раз в месяц.

Результаты осмотров отражаются в документах по учету технического состояния оборудования.

В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния инженерного оборудования, выявленные неисправности, а также сведения о выполненных при осмотрах ремонтах.

Расходы составили - $35,57 \cdot 4600 = 163639,63$ согласно приказа Госстроя РФ от 09.12.99 N 139 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО НОРМИРОВАНИЮ ТРУДА РАБОТНИКОВ, ЗАНЯТЫХ СОДЕРЖАНИЕМ И РЕМОНТОМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА"

Прочие прямые административно- хозяйственные расходы, связанные с непосредственным оказанием услуг по обслуживанию данного дома:

К данным расходам относят:

- почтово-телеграфные и телефонные
- расходы на содержание вычислительной техники
- приобретение канцелярских товаров
- консультационные, аудиторские услуги
- хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому Постановление Правительства РФ;
 - организацию работ по заключению договоров на управление с собственниками жилых помещений;
 - организацию работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту МКД;
 - заключение договоров с предприятиями-поставщиками жилищных услуг, в том числе по содержанию лифтов, на вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
 - заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями;
 - осуществление контроля за качеством предоставляемых жилищных и коммунальных услуг;
 - осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан, выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с пользованием гражданами жилыми помещениями;
 - расчетно-кассовые операции, операции по открытию и ведению лицевых счетов, начислению платы за жилищно-коммунальные услуги, сверку с РСО, согласно Постановления Правительства № 253 от 28.03.2012 г.;
 - распечатка, конвертирование и раздача платежных документов на оплату ЖКУ, учет оплаты и задолженности населения;
 - подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление собственникам;
 - производство сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальных услуг по требованию пользователя или Заказчиков и выдача документов, подтверждающих правильность начисления, или расчетов;
 - взыскание задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг граждан;
 - ведение претензионно-исковой работы;
 - ведение сайта управляющей компании и ГИС ЖКХ.

Прочие прямые расходы составили – **473996,18** тысяч рублей. В оказании вышеперечисленных услуг принимают непосредственное участие следующие сотрудники организации: директор, инженер, мастер, юрист, бухгалтер, кассир, паспортист, делопроизводитель. Данная сумма применяется непосредственно для конкретного дома, согласно общей площади квартир многоквартирного дома и общей площади мест общего пользования и не нарушает правила деятельности коммерческой организации. Именно от общей площади всего многоквартирного дома, а так же его индивидуальных потребностей зависит численность управленческого персонала и стоимость оказанных им услуг.

В основу расчета положены действующие нормативно - правовые акты, включая:

- правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Приказом Госстроя России [N 17-139 от 26.12.97](#),
- методика планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно - коммунального хозяйства, утвержденную Постановлением Госстроя России [N 9 от 23.02.99](#),
- руководство всеми видами деятельности предприятия в соответствии с действующим законодательством.
- организация и ведение бухгалтерского учета в соответствии с едиными методологическими основами бухгалтерского учета и отчетности для организаций, являющихся юридическими лицами.
- планирование финансово - хозяйственной деятельности.
- организация труда и заработной платы работников предприятия.
- организация документооборота.
- упорядочение и хранение документации
- контроль своевременного исполнения приказов, поручений и распоряжений
- техническое обслуживание работы руководителя предприятия.
- заключение, перезаключение, расторжение, юридическое оформление договоров, контроль за выполнением договорных обязательств
- подготовка материалов для передачи их в арбитраж, следственные и судебные органы, учет и хранение копий, находящихся в производстве и законченными исполнением судебных и арбитражных дел.
- осуществление сервисного обслуживания персональных электронно - вычислительных машин и организационной техники.
- сопровождение программных средств.

Определение внеэксплуатационных расходов

Внеэксплуатационные расходы состоят из налогов, сборов, платежей и других обязательных отчислений, установленных в соответствии с законодательством.

Расчет прибыли с учетом получившегося тарифа

1621787-44 (общая сумма расходов по дому в течении года)/12(месяцев) /2882,90(жилая площадь дома)= 46-88
 (тариф необходимый данному дому с учетом вышеприведенных расчетов)
 46-88 x 2882-90 (жилая площадь дома)=135150-35(чистая прибыль)
 135150-35 x 25%=33787-59- сумма прибыли
 135150-35+33787-59=168937-94 - расходы всего с учетом прибыли

8227158-37 (общая сумма расходов по дому в течении 3-х лет)/36(месяцев) /2882,90(жилая площадь дома)= 79-27
 (тариф необходимый данному дому с учетом вышеприведенных расчетов)
 79-27 x 2882-90 (жилая площадь дома)=228527-48(чистая прибыль)
 228527-48 x 25%=57131-87- сумма прибыли
 228527-48+57131-87=285659-35 - расходы всего с учетом прибыли

Итого: тариф по данному дому должен быть равен – 157-70 на 1 м кв.

Согласно прогноза социально-экономического развития РФ на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов прирост цен на услуги организаций ЖКХ на 2017,2018,2019 год прогнозируется в размере 4%. (Приложение)
 Следовательно, тариф с учетом коэффициента-дефлятора будет равен – 164-00 на 1 м кв.

**Сводный расчет тарифа статьи «содержание и текущий ремонт общедомового имущества» для более наглядного изучения приведен в таблице:
 по адресу : п. Мичуринский ул. Садовая, 9
 общая площадь дома – 4600 кв.м.
 жилая площадь – 2882,9 кв.м.**

Данные виды работ рассчитаны на 1 год

№ п/п	Статьи расходов	Наименование организации, оказывающая услугу	Сумма в год/рублей	Сумма в месяц/рублей	Тариф, рублей /1 м кв.
1.	Т/о внутридомового газового оборудования	ОАО «Газпромраспределение Брянск» договор № 162/ГО-15 от 01.07.2015 г.	21482-76	1790-23	0-62
2.	Т/о вентканалов	ИП Подпружников А.Я. договор № 6 от 25.01.2017 г.	96000-00	8000-00	2-77
3.	Услуги дератизация (протравка крыс)	ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Брянской области»	11528-96	960-75	0-33

4.	Услуги дезенекции (протравка блох)	ИП Поляков Александр Александрович	15313-56	1276-13	0-44
6.	Ремонт отмостки		206532-00	17211-00	5-97
7.	Ремонт фасада		23880-80	1990-07	0-69
8.	Ремонт входа в подвалы		21798-25	1816-52	0-63
13.	Остекление окон в подъездах		85008-84	7084-07	2-46
14.	Установка пандуса		80778-36	6731-53	2-34
14.	Замена кранов запорной арматуры : - кран Ду 20 – 16 шт. - кран Ду 15 - 22 шт. - кран Ду 25 – 10 шт. - задвижка Ду 50 – 6 шт. - задвижка Ду 80 – 2 шт.		26046-00 1920-00 4312-00 3640-00 10680-00 5494-00		
	Замена трубопроводной системы отопления: - труба диаметром 76 – 100 м - труба диаметром 57 – 42 м		32670-00 24900-00 7770-00		
	Замена трубопроводной системы хвс: - труба диаметром 57 – 40 м		7400-00 7400-00		
	Замена участка канализационной сети : - труба диаметром 110 – 80 м		12720-00 12720-00		
	Утепление трубопровода: - утеплитель диаметром 76 – 100м - утеплитель диаметром 60 – 42 м - утеплитель диаметром 110 – 80 м Услуги по вышеперечисленным работам Итого		11194-00 4200-00 1554-00 5440-00 52440-00 142470-00	11872-50	4-12
15.	Замена электроматериалов: - выключатель внутренний 8 шт. - рубильник вводной ПУ 2УЗ – 1шт - провод АВГ 2*2,5 35 м -провод АВВГ 1*6 200 м Замена электроламп АЕ-27 - 28 шт. 40Вт, 60Вт – 15 шт Услуги по вышеперечисленным работам Итого		10220-00 880-00 4320-00 2800-00 420-00 1800-00 4996-50 4704-00 292-50 39192-00 54408-50	4534-04	1-58
16.	Содержание дворовой территории и лестничных клеток		125271-24	10439-27	3-62
17.	Весенне-осенний осмотр		163639-63	13636-64	4-73
18.	Диспетчерские услуги и расходы на содержание аварийной службы		99678-36	8306-53	2-88
19.	Административно-хозяйственные расходы		304455-62	25371-30	8-80
20.	Прочие прямые расходы		169540-56	14128-38	4-90
21.	Внеэксплуатационные расходы(налог на прибыль)			33787-59	11-72
	ВСЕГО			168937-94	58-60

Сводный расчет тарифа статьи «содержание и текущий ремонт общедомового имущества» для более наглядного изучения приведен в таблице:

по адресу : п. Мичуринский ул. Садовая, 9

общая площадь дома – 4600 кв.м.

жилая площадь – 2882,9 кв.м.

Данные виды работ рассчитаны на 3 года

№ п/п	Статьи расходов	Наименование организации, оказывающая услугу	Сумма за 3 года/рублей	Сумма в месяц/рублей	Тариф, рублей /1 м кв.
1.	Герметизация швов	ИП Новопоселенская Анастасия Петровна	270000-00	7500-00	2-60
2.	Реконструкция балконных плит		7026560-40	195182-24	67-71
3.	Ремонт кровли		381701-63	10602-82	3-68
4.	Укладка керамической плитки на лестничных площадках		110010-40	3055-84	1-06
5.	Замена перил		123373-94	3427-05	1-19
6.	Косметический ремонт подъездов		315512-00	8764-22	3-04
21.	Внеэксплуатационные расходы(налог на прибыль)			57133-05	19-82
	ВСЕГО			285665-22	99-10