**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. Выставочная д. 3**

**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:**

- год постройки объекта - 1961 г.

- год ввода в эксплуатацию объекта - 1961 г.

- тип дома –кирпичный, многоквартирный

- количество этажей - 2

- количество подъездов - 2

- количество помещений - 8, жилых - 8 , нежилых - 0

- общая площадь дома – 500,70 кв. м

- площадь жилых помещений – 419,2 кв.м

- структура права собственности на помещения в многоквартирном доме: количество владельцев жилых помещений - 100%

- тип фундамента - ленточный

 - тип перекрытий - деревянный

- материал несущих стен- каменные, кирпичные

- тип фасада – соответствует материалу стен

- тип кровли- скатная, из оцинкованной стали

- тип системы электроснабжения- центральное, 1 ввод

- тип системы холодного водоснабжения- центральное

- тип системы горячего водоснабжения - отсутствует

- тип системы холодного водоотведения- центральное

- тип системы вентиляции – приточно-вытяжная вентиляция

- тип системы водостоков – отсутствует

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 рыночных 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 внутридомового 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. Выставочная д.3, согласно ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА от 3 апреля 2013 г. N 290 О МИНИМАЛЬНОМ ПЕРЕЧНЕ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГОСОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ПОРЯДКЕ ИХ ОКАЗАНИЯ И ВЫПОЛНЕНИЯ.**

**Тариф на содержание и текущий ремонт МКД по адресу посёлок Мичуринский, ул. Выставочная д.3 равен – 166-07** **на 1 м кв.**

**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:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

-- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

-- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

- при выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

На МКД фундамент ленточного типа. Он представляет собой замкнутый контур из железобетонных блоков, возводимый над всеми несущими стенами здания и передающий подлежащему грунту нагрузку от здания. Срок службы основания такого фундамента 75 лет (ограниченный срок эксплуатации). Но из-за стыков бетонных блоков в них может просочиться вода, что влечет за собой образование трещин, выбоин и сколов, вследствие чего срок службы уменьшается и влечет за собой оседание грунта, что сказывается на несущих стенах здания, межпанельных швах, плит перекрытия, происходит перекос дверных и оконных проемов. Ширина такого фундамента составляет 0,5м. Фундамент состоит из щебня, песка, цемента, армированные металлической сеткой. При ремонте такого фундамента вся его толщина должна быть залита за один прием, а самостоятельно такое количество раствора бетона приготовить сложно. В связи с этим необходима потребность к привлечению строительных фирм, имеющие специальное оборудование и технику. Из-за вышеперечисленных факторов и материалов износостойкость такого фундамента уменьшается, а средства на ремонт увеличиваются. Поэтому, учитывая все эти факты и особенности, при расчете доли тарифа и текущего ремонта ленточного фундамента необходимо применить повышенный коэффициент и разбить средства для полной замены ленточного фундамента на три года.

Осмотр отмостки по МКД показал, что из-за неправильного монтажа, срок ее службы в разы уменьшился и начало происходить преждевременное разрушение, а именно:

- 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 чего происходит подмывание фундамента и образовываются трещины в фундаменте и в стенах МКД, что может вызвать подтопление подвала;

- появился мох по всей площади отмостки. Несоблюдение строительных норм, а так же возведение незаконных построек в техническом подвале повлекло за собой деформацию фундамента.

Все эти факторы влекут за собой плохую гидро- и теплоизоляцию фундамента дома.

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

Справочно : площадь отмостки – 70,0 кв.м. Ширина отмостки составляет 0,9 м по всему периметру дома.

Сметные расчеты:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Материалы | Количество | Цена | Сумма |
| 1. | Песок | 25 куб.м | 500-00 | 12500-00 |
| 2. | Щебень | 15 куб. м | 6000-00 | 90000-00 |
| 3. | Пиломатериал | 0,3 куб.м | 7000-00 | 2100-00 |
| 4. | Цемент | 2200 кг | 5-00 | 11000-00 |
| 5. | Услуги по ремонту отмостки | 70 кв.м | 358-60 | 25102-00 |
| ИТОГО |  |  |  | 140702-00 |

Сметные расчеты произведены в соответствии с Территориальными единичными расценками РЦЦС по Брянской области, созданным в соответствии с Постановлением администрации по Брянской области № 389 от 23.04.2009 г.(Приложение 4). Цены на материалы, указанные в сметных расчетах приведены согласно прайса Вирашоп (Приложение 3).

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

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

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

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

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

- проверка кровли на отсутствие протечек;

- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

При эксплуатации деревянных лестниц наблюдаются загнивание, истирание в результате механических воздействий, проседание пола, на котором установлена лестница , что приводит к прогниванию и расшатыванию элементов лестниц , недостаточная прочность крепления тетив к подкосоурным балкам и лестничных перил к тетивам .Выявлено частичное отсутствие ступеней и подступенников и их скрип, что теряет возможность дальнейшую эксплуатацию лестниц, которая может привести к возможному травматизму.

Причиной скрипа является возникновение трения проступей о другие части лестницы. Чаще всего трение указывает на то, что какая-то часть проступи неплотно прикреплена к косоуру, промежуточной балке или подступенку. Причиной может быть усыхание или коробление этих деталей.

Также наблюдается усадка опорных балок и основной части балясин, для устранения такого рода дефектов требуется демонтаж всего сооружения и его полная реконструкция .

Длина лестничных пролетов составляет 3,6 м. Длина деревянного поручня на лестничных пролетах составляет 3,3м.

На данный МКД необходимо 19,8 м + 10% (поправочный коэффициент)=21,78м. Деревянный поручень изготавливается из бруска размером 50\*70, 3 м длиной. Следовательно на МКД необходимо : 21,78 : 3 м = 7,26 шт. бруска, округляем до 8 шт. Сами перила деревянные. Количество перил в одном подъезде данного МКД составило 3 штук, следовательно, на все подъезды требуется 6 штук перил. Для соединения конструкций косоуров и перил между лестничными проемами применяется брус 100\*100, 1м длиной. Соответственно на данный МКД необходимо 10 м + 10% (поправочный коэффициент) = 11 м На лестницу в одном подъезде требуется 54 шт. балясин, соответственно на весь МКД – 108 шт. На изготовление ступеней и их укладку на косоуры необходима доска толщиной 0,050 м, длина которой 1м. На весь дом необходимо 102 ступени.. Для изготовления и укладки подступенников используется доска 0,025 м, следовательно всего их необходимо 104 шт., На площадку между лестничным проемом используется доска 0,05\*0,15 , 2,5 м длиной в количестве 17 шт, а на весь МКД – 68 шт досок . После окончания работ по монтажу требуется пропитка огнезащитным составом и окраска всех элементов лестницы.

Сметные расчеты:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Материалы | Количество | Цена | Сумма |
| 1. | Брусок 50\*70 3м | 8 шт. | 73-00 | 584-00 |
| 2. | Брус 100\*100\*1 м | 11 шт | 80-00 | 880-00 |
| 3. | Балясины | 108шт | 44-80 | 4838-40 |
| 4. | Ступеньки | 102 шт | 120-00 | 12240-00 |
| 5. | Подступенки | 104 шт | 30-00 | 3120-00 |
| 6. | Доска 0,05-0,15\*2,5 | 68 шт | 150-00 | 10200-00 |
| 7. | Гвозди (5,0х120) | 26 кг | 84-00 | 2184-00 |
| 8. | Анкерный болт | 72 шт | 29-87 | 2150-64 |
| 9. | Пропитка огнезащитная | 43кг | 54-00 | 2322-00 |
| 10. | Краска ПФ-115 | 60кг | 162-14 | 9728-40 |
| 11. | Услуги по демонтажу лестниц 2чел/8час/5дн |  | 125-57 | 10045-60 |
| 12. | Услуги по монтажу лестниц 2чел/8час/10 дн |  | 226-00 | 36160-00 |
| ИТОГО |  |  |  | 94453-04 |

Сметные расчеты произведены в соответствии с Территориальными единичными расценками РЦЦС по Брянской области, созданным в соответствии с Постановлением администрации по Брянской области № 389 от 23.04.2009 г.(Приложение 4). Цены на материалы, указанные в сметных расчетах приведены согласно прайса Вирашоп (Приложение 3).

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

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

По всему фасаду данного МКД наблюдаются трещины, дефектные кладки, через которые в квартиры распространяется влага и плесень, что приводит к образованию сырости. Вследствие 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 | 150 кг | 5-00 | 750-00 |
| 2. | Шпаклевка | 195кг | 14-00 | 2730-00 |
| 3. | Штукатурка гипсовая | 195 кг | 15-00 | 2925-00 |
| 4. | Наждачная бумага | 30 л. | 30-00 | 900-00 |
| 5. | Краска силиконовая фасадная | 250 кг | 117-52 | 29380-00 |
| 6. | Коллер | 150 шт | 70-00 | 10500-00 |
| 7. | Кисти | 8 шт | 65-00 | 520-00 |
| 8. | Валик | 10 шт | 170-00 | 1700-00 |
| 9. | Перчатки | 10 шт | 12-50 | 125-00 |
| 10. | Ведро | 2 шт | 100-00 | 200-00 |
| 11. | Услуги автовышки | 24 ч | 1500-00 | 36000-00 |
| 12. | Услуги по ремонту фасада | 623,8 кв.м | 103-44 | 64525-87 |
| ИТОГО |  |  |  | 150255-87 |

Сметные расчеты произведены в соответствии с Территориальными единичными расценками РЦЦС по Брянской области, созданным в соответствии с Постановлением администрации по Брянской области № 389 от 23.04.2009 г.(Приложение 4). Цены на материалы, указанные в сметных расчетах приведены согласно прайса Вирашоп (Приложение 3).

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

- проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

Осматривая подъезды МКД, отмечены надписи на стенах, в стенах имеются дыры, отслаивается старая краска. От залития 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 180 кв.м Высота площадки составляет 3,0м; из них 1,6м - высота побеленной стены и 1,40м-высота покрашенной.

Сметные расчеты :

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Материалы | Количество | Цена | Сумма |
| 1. | Грунтовка | 20л. | 24-00 | 480-00 |
| 2. | Шпаклевка | 20кг. | 18-00 | 360-00 |
| 3. | Наждачная бумага | 12 листов | 30-00 | 360-00 |
| 4. | Штукатурка гипсовая | 20 кг | 15-00 | 300-00 |
| 5. | Коллер | 4шт | 70-00 | 280-00 |
| 6. | Кисти | 2шт | 65-00 | 130-00 |
| 7. | Валик | 2шт | 170-00 | 340-00 |
| 8. | Перчатки | 4шт | 25-00 | 100-00 |
| 9. | Ведро | 1 шт | 100-00 | 100-00 |
| 10 | Краска ПФ | 25 кг | 130-00 | 3250-00 |
| 11. | Побелка | 20кг. | 18-00 | 360-00 |
| 12. | Услуги по внутренней отделке подъездов | 180 м. кв | 154,59 | 27826-20 |
| ИТОГО |  |  |  | 33886-20 |

Сметные расчеты произведены в соответствии с Территориальными единичными расценками РЦЦС по Брянской области, созданным в соответствии с Постановлением администрации по Брянской области № 389 от 23.04.2009 г.(Приложение 4). Цены на материалы, указанные в сметных расчетах приведены согласно прайса Вирашоп (Приложение 3).

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

- проверка целостности оконных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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 – 12 м, общая площадь стекла – 3,2 м. кв. В зимний период температура воздуха должна составлять не менее +16оС (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. | 12м | 56-81 | 681-72 |
| 2. | Стекло | 3,2 м. кв. | 1465-00 | 4688-00 |
| 3. | Услуги по установке остеклению | 12 м.  3,2 м.кв | 226-70  29-20 | 2720-40  93-44 |
| ИТОГО |  |  |  | 8183-56 |

Сметные расчеты произведены в соответствии с Территориальными единичными расценками РЦЦС по Брянской области, созданным в соответствии с Постановлением администрации по Брянской области № 389 от 23.04.2009 г.(Приложение 4). Цены на материалы, указанные в сметных расчетах приведены согласно прайса Вирашоп (Приложение 3).

**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 и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Техническое обслуживание вентиляционных каналов | ИП Подпружников А.Я. договор № 6 от25.01.2017г. | 23800-00 |

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

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (задвижек, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- контроль состояния и незамедлительное восстановление участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их выхода из строя;

- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

При осмотре технического подвала МКД было установлено, что запорная арматура изношена на 100%, 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 15,20,25 требуются на ХВС. Задвижка Ду 50 требуют замены на системе отопления и ХВС.

Сметные расчеты

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Количество | Цена | Сумма |
| Замена кранов запорной арматуры :  - кран шаровый Ду 15  - кран шаровый Ду 20  - кран шаровый Ду 25  - задвижка Ду 50 | 4шт  3 шт  3 шт  6 шт | 120-00  196-00  364-00  3359-00 | 22314-00  480-00  588-00  1092-00  20154-00 |
| Замена трубопроводной системы отопления:  - труба диаметром 57 | 80 м | 185-00 | 14800-00 |
| Замена трубопроводной системы хвс:  - труба диаметром 57 | 40 м | 159-00 | 6360-00 |
| Замена участка канализационной сети :  - труба диаметром 100 | 40 м | 159-00 | 6360-00 |
| Утепление трубопровода:  - утеплитель диаметром 100  - утеплитель диаметром 57 | 40 м  40 м | 112-00  42-00 | 6160-00  4480-00  1680-00 |
| Услуги по вышеперечисленным работам |  |  | 5707-98 |
| итого |  |  | 61701-98 |

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

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки, ламп накаливания

На данном МКД имеется: электролампы 2 подъездов( типа АЕ 27) – 6 шт ( 3 ламп на 1 подъезд). Так же имеется уличное освещение: 1 лампа над каждым подъездом. В каждом подъезде: керамические патроны, выключатели: одинарные и двойные по 1 выключателю на каждый подъезд. На МКД имеется одна электрощитовая. В тамбурах возле квартир проходит провод ПАВ 1\*6 длиной 120 м. На каждый этаж приходится по 1 щитку, на каждый щиток запитаны 2 квартиры. На каждый щиток(1 подъезд- 2щитков) и (количество подъездом 2) приходится по 16 автоматов АВ 16А.

Сметные расчеты :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Количество | Цена | Сумма |
| Замена электроматериалов:  - выключатель внутренний  - рубильник вводной  - провод АВВГ 2\*2,5  - провод ПАВ 1\*6  - автомат. выключатель АВ 16А  - щиток бокс на 4 группы  - патроны керамические  Установка светильников уличных | 4 шт.  1 шт.  15 м  54 м  7 шт  4 шт  4 шт  2 шт | 34-00  1576-00  14-00  7-70  69-00  90-00  18-38  764-09 | 3254-32  136-00  1576-00  210-00  415-80  483-00  360-00  73-52  1528-18 |
| Замена электроламп :  - АЕ – 27 | 10 шт | 168-00 | 1680-00 |
| Услуги по вышеперечисленным работам |  |  | 4265-96 |
| ИТОГО |  |  | 10728-46 |

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

- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

- организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

- при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, способных повлечь скопление газа в помещениях, организация проведения работ по их устранению.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Т/о внутридомового газового оборудования | ОАО «Газпромраспределение Брянск» договор № 162/ТО-15 от 01.07.2015 г. | 4045-40 |

Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 N 410 утвержден минимальный перечень выполняемых работ (оказываемых услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

5. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества

в многоквартирном доме

 - проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме проводится один раз в квартал.

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

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей;

- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

- мытье окон;

- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

- очистка придомовой территории от наледи и льда;

- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

- подметание и уборка придомовой территории;

- уборка и выкашивание газонов;

- прочистка ливневой канализации;

|  |  |
| --- | --- |
| Содержание дворовой территории и лестничных клеток | 24128-73 |
| 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 | 34583-97 |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Диспетчерские услуги | 1707-39 |
| Расходы на содержание аварийной службы | 9142-78 |
| Итого | 10850-17 |

**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\*500,7=17809-90согласно 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 (требования Постановления Правительства РФ №723 переписка с жителями, РСО, надзорными и контрольными органами ЖКХ, переписка с судами, претензионная работа с неплательщиками)

- расходы на содержание вычислительной техники (требования ЖК РФ, ведение лицевых счетов владельцев помещений, паспортного стола, изготовление и распечатка квитанций по оплате, Постановление Правительства РФ №731 – ведение сайтов ГИС ЖКХ, Реформа ЖКХ, информационного сайта компании)

- приобретение канцелярских товаров(оформление работ по исполнению договора управления МКД, квитанции, переписка с РСО, надзорными и контрольными органами ЖКХ, переписка с судами, претензионная работа с неплательщиками)

- консультационные, аудиторские услуги(требование ПБУ, ФЗ РФ №402, договора управления)

- хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому с целью исполнения Постановления Правительства РФ и исполнения договора управления МКД;

- организацию работ по заключению договоров на управление с собственниками жилых помещений (организационно – хозяйственные расходы по ЖК РФ по исполнению обязанностей по проведению общих собраний, размещения обязательной информации ведения сайтов ГИС, реформа ЖКХ и компании по постановлению Правительства №731;

- организацию работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту МКД (комплекс работ обязателен, финансируется владельцами помещений в пределах избранного тарифа, Постановлении Правительства РФ №354);

- заключение договоров с предприятиями-поставщиками жилищных услуг, в том числе по содержанию лифтов, на вывоз твердых и жидких бытовых отходов (организационно – технические расходы, проверка и экспертиза проектов договоров, претензионная работа с РСО);

-заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями (финансирование работ по Постановлению Правительства РФ №124);

- осуществление контроля за качеством предоставляемых жилищных и коммунальных услуг(требования Постановлений Правительства РФ №354, 416,124,731, в том числе привлечения и оплата сторонних организаций);

- 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, операциипо 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;

- произведение 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 (комплекс организационно технических и правовых мероприятий: работа с активом, претензии не плательщикам, подготовка исковых заявлений в суд, обеспечения доказательств в процессе, суды 3-х инстанций, исполнительное производство и т.д. т.п.);

- ведение претензионной-исковой работы;

- ведение сайта управляющей компании и ГИС ЖКХ, требования Постанывания Правительства РФ №731 и ЖК РФ.

Прочие прямые расходы составили – **51592-13** рублей**.** В оказании вышеперечисленных услуг принимают непосредственное участие следующие сотрудники организации: директор, инженер, мастер, юрист, бухгалтер, кассир, паспортист, делопроизводитель. Данная сумма применяема 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](https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=9239),

- методика планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно - коммунального хозяйства, утвержденную Постановлением Госстроя России [N 9 от 23.02.99](https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=63010),

- 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 законченных 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

642592-68 (общая сумма расходов по дому в течении года )/12(месяцев) /419,2(жилая площадь дома)= 127-74 (тариф необходимый данному дому с учетом вышеприведенных расчетов)

127-74 х 419,2 (жилая площадь дома)=53548-61(чистая прибыль)

53548-61 х 25%=13387-15 - сумма прибыли

53548-61+13387-15=66935-76 - расходы всего с учетом прибыли

Итого: тариф по данному дому должен быть равен – 159-68 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 7)

Следовательно, тариф с учетом коэффициента-дефлятора будет равен – 166-07 на 1 м кв.

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

**адрес : п. Мичуринский ул. Выставочная, 3**

**общая площадь дома – 500,7 кв.м.**

**жилая площадь – 419,2 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/ТО-15 от 01.07.2015 г. | 4045-40 | 337-12 | 0-80 |
| 2. | Т/о вентканалов | ИП Подпружников А.Я. договор № 6 от 25.01.2017 г. | 23800-00 | 1983-33 | 4-73 |
| 3. | Услуги дератизация (протравка крыс) | ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Брянской области» |  |  |  |
| 4. | Услуги дезенекции (протравка блох) | ИП Поляков Александр Александрович |  |  |  |
| 5. | Ремонт отмостки |  | 140702-00 | 11725-17 | 27-97 |
| 6.. | Ремонт фасада |  | 150255-87 | 12521-32 | 29-87 |
| 7. | Ремонт входа в подвалы |  |  |  |  |
| 8. | Остекление окон в подъездах |  | 8183-56 | 681-96 | 1-63 |
| 9. | Косметический ремонт подъездов |  | 33886-20 | 2823-85 | 6-74 |
| 10. | Реконструкция лестниц и лестничных площадок |  | 94453-04 | 7871-09 | 18-78 |
| 11. | Замена кранов запорной арматуры :  - кран шаровый Ду 15  - кран шаровый Ду 20  - кран шаровый Ду 25  - задвижка Ду 50 |  | 22314-00  480-00  588-00  1092-00  20154-00 |  |  |
|  | Замена трубопроводной системы отопления:  - труба диаметром 57 |  | 14800-00 |  |  |
|  | Замена трубопроводной системы хвс:  - труба диаметром 57 |  | 6360-00 |  |  |
|  | Замена участка канализационной сети :  - труба диаметром 100 |  | 6360-00 |  |  |
|  | **Утепление трубопровода:**  - утеплитель диаметром 100  **- утеплитель диаметром 57**  Услуги по вышеперечисленным работам  **Итого** |  | 6160-00  4480-00  1680-00  5707-98  61701-98 | 5141-83 | 12-26 |
| 12. | Замена электроматериалов:  - выключатель внутренний  - рубильник вводной  - провод АВВГ 2\*2,5  - провод ПАВ 1\*6  - автомат. выключатель АВ 16А  - щиток бокс на 4 группы  - патроны керамические  Замена светильников уличных  Замена электроламп :  - АЕ – 27  Услуги по вышеперечисленным работам  **Итого** |  | 3254-32  136-00  1576-00  210-00  415-80  483-00  360-00  73-52  1528-18  1680-00  4265-96  10728-46 | 894-04 | 2-13 |
| 13. | Содержание дворовой территории и лестничных клеток |  | 34583-97 | 2882-00 | 6-88 |
| 14 | Весенне-осенний осмотр |  | 17809-90 | 1484-16 | 3-54 |
| 15. | Диспетчерские услуги и расходы на содержание аварийной службы |  | 10850-17 | 904-18 | 2-16 |
| 16. | Прочие прямые расходы |  | 51592-13 | 4299-34 | 10-26 |
| 17. | Внеэксплуатационные расходы( налог на прибыль) |  |  | 13387-15 | 31-93 |
|  | **ВСЕГО** |  |  | 66936-44 | 159-68 |