**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. Молодежная д. 2**

**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 область, поселок Мичуринский, ул. Молодежная д.2

- год постройки объекта - 1977 г.

- год ввода в эксплуатацию объекта - 1977 г.

- тип дома –кирпичный, многоквартирный

- количество этажей - 5

- количество подъездов - 4

- количество помещений - 60, жилых - 60 , нежилых - 0

- общая площадь дома – 4600,00кв. м

- площадь жилых помещений – 2831,9 кв.м

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

- тип фундамента - ленточный

 - тип перекрытий - железобетонный

- материал несущих стен- каменные, кирпичные

- тип фасада - отштукатуренный

- тип кровли- плоская, из рулонных материалов

- тип системы электроснабжения- центральное, 1 ввод

- площадь подвала по полу- 910,00 кв. м

- площадь кровли – 910,00 кв. м

- тип системы холодного водоснабжения- центральное

- тип системы горячего водоснабжения - отсутствует

- тип системы холодного водоотведения- центральное

- тип системы газоснабжения - центральная

- тип системы вентиляции – приточно- вытяжная вентиляция

- тип системы водостоков – наружные 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 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. Молодежная д.2, 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 ул. Молодежная д.2 равен – 184-48 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 – 166 кв.м. Ширина отмостки составляет 1м по всему периметру дома.

Сметные расчеты:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Материалы | Количество | Цена | Сумма |
| 1. | Песок | 55 куб.м | 500-00 | 27500-00 |
| 2. | Щебень | 28 куб. м | 6000-00 | 168000-00 |
| 3. | Пиломатериал | 0,7 куб.м | 7000-00 | 4900-00 |
| 4. | Цемент | 5500 кг | 5-00 | 27500-00 |
| 5. | Услуги по ремонту отмостки | 166 кв.м | 358-60 | 59527-60 |
| ИТОГО |  |  |  | 287427-60 |

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.

Осматривая входы в подвалы, отмечено, что имеется перекос и износ нижних частей двери, а также расслоение, приводящее к неплотному закрытию подвала. Слабые крепления двери вызвали перекос 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 проема, 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. | Шифер | 8 листа | 300-00 | 2400-00 |
| 2. | Кирпич белый | 400 шт | 18-60 | 7440-00 |
| 3. | Сетка кладочная | 6м | 63-00 | 378-00 |
| 4. | Цемент | 200 кг | 5-00 | 1000-00 |
| 5. | Демонтаж и монтаж дверей | 2 шт | 2000-00 | 4000-00 |
| 6. | Дверное полотно ДПМ-1 980х2080 (мм) | 2 шт | 13909-00 | 27818-00 |
| 7. | Комплектующие к дверному полотну | 2 шт | 1900-00 | 3800-00 |
| 8. | Услуги по ремонту входа в подвал | 24,5 кв.м | 328-50 | 8048-25 |
| ИТОГО |  |  |  | 54884-25 |

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).

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.

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 крыши. По всей площади крыши имеется мох, просадки, разрыв и растрескивание шифера. Отсюда следует необходимость ремонта всей крыши, общей площадью 910 кв. м.

Сметные расчеты:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Материалы | Количество | Цена | Сумма |
| 1. | Сухая смесь | 2600 кг | 5-00 | 13000-00 |
| 2. | Линокром:  ТКП серый  ХПП черный | 980 м  1060 м | 92-00  109-67 | 90160-00  116250-20 |
| 3. | Газ пропан | 350 л | 18-58 | 6503-00 |
| 4. | Цемент | 550 кг | 5-00 | 2750-00 |
| 5. | Услуги по ремонту кровли | 910 кв.м | 209-44 | 190590-40 |
| ИТОГО |  |  |  | 419253-60 |

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).

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.

Осмотр показал, что напольная плитка на лестничных площадках требует замены.

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

Длина площадки, на которой находятся квартиры составляет 2,3 м; а ширина 1,46 м. Зная размеры площадки, можно вычислить сколько плитки нужно для покрытия пола 1 площадки: 2,3\*1,46=3,36+10%(поправочный коэффициент)=3,69 округляем до 4 кв.м кафеля, 4кв.м:1,1кв.м.(количество кв.м, указанные на упаковке плитки)=3,6(округляем до4), 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:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Материалы | Количество | Цена | Сумма |
| 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 |

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).

При осмотре МКД был выявлено неисправное состояние лестниц, в том числе ослабление крепления поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, загнивание древесины. Перила в подъездах расшатаны, из них выдернуты отдельные элементы, они неоднокрано 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 2,75 м. Длина деревянного поручня на лестничных пролетах составляет 2,75м.

На данный МКД необходимо 99,0 м + 10% (поправочный коэффициент)=108,9 м. Деревянный поручень изготавливается из бруска размером 50\*70, 3 м длиной. Следовательно на МКД необходимо : 108,9 : 3 м = 36,3 шт. бруска, округляем до 37 шт. Сами перила металлические. Количество перил в одном подъезде данного МКД составило 9 штук, следовательно, на все подъезды требуется 36 штук перил. Основание перил - металлическая полоса размером 20\*4\*6. На одну периллу необходимо 8м, соответственно на весь МКД – 288 м. На металлическую полосу ввариваются 18 штук балясин размером 16мм, следовательно, на все подъезды необходимо 648 штуки балясин. После окончания работ по установке требуется покрасить перила и деревянный поручень. Расход краски составит 1,5 кг на одну периллу, на все – 54 кг.

Сметные расчеты:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Материалы | Количество | Цена | Сумма |
| 1. | Брусок 50\*70 3м | 37 шт. | 73-00 | 2701-00 |
| 2. | Металлическая полоса(20\*4\*6) | 288 м | 33-30 | 9590-40 |
| 3. | Балясины 16мм | 648 шт | 70-57 | 45729-36 |
| 4. | Краска ПФ-115 | 54 кг | 206-50 | 11151-00 |
| 5. | Услуги по демонтажу перил | 288 м | 26-53 | 7640-64 |
| 6. | Услуги по монтажу перил | 288 м | 55-74 | 16053-12 |
| ИТОГО |  |  |  | 92865-52 |

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 | 400 кг | 5-00 | 2000-00 |
| 2. | Шпаклевка | 50 кг | 14-00 | 700-00 |
| 3. | Наждачная бумага | 35 л. | 30-00 | 1050-00 |
| 4. | Краска фасадная | 60 кг | 117-52 | 7051-20 |
| 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 | 149 кв.м | 103-44 | 15412-56 |
| ИТОГО |  |  |  | 28333-76 |

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 916,0 кв.м Высота площадки составляет 2,54м; из них 1,0м-высота побеленной стены и 1,54м-высота покрашенной.

Сметные расчеты :

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Материалы | Количество | Цена | Сумма |
| 1. | Грунтовка | 40л. | 24-00 | 960-00 |
| 2. | Шпаклевка | 100кг. | 18-00 | 1800-00 |
| 3. | Наждачная бумага | 90 листов | 30-00 | 2700-00 |
| 4. | Штукатурка гипсовая | 150 кг | 15-00 | 2250-00 |
| 5. | Коллер | 20шт | 70-00 | 1400-00 |
| 6. | Кисти | 12шт | 65-00 | 780-00 |
| 7. | Валик | 4шт | 170-00 | 680-00 |
| 8. | Перчатки | 12шт | 25-00 | 300-00 |
| 9. | Ведро | 2 шт | 100-00 | 200-00 |
| 10 | Краска ПФ | 90 кг | 100-00 | 9000-00 |
| 11. | Побелка | 150кг. | 18-00 | 2700-00 |
| 12. | Услуги по внутренней отделке подъездов | 916 м. кв | 154-59 | 141604-44 |
| ИТОГО |  |  |  | 164374-44 |

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 – 60,8 м, общая площадь стекла – 11,09 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. | 60,8м | 56-81 | 3454-05 |
| 2. | Стекло | 11,09 м. кв. | 1465-00 | 16246-85 |
| 3. | Услуги по уста-новке остеклению | 60,8 м.  11,09 м.кв | 226-70  29-20 | 13783-36  323-83 |
| ИТОГО |  |  |  | 33808-09 |

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).

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

Техническое состояние и степень физического износа осуществляется на основании данных экспертно-диагностического обследования, в соответствии с действующими нормативными требованиями с целью определения возможности восстановления эксплуатационных характеристик железобетонной плиты балкона, посредством осуществления ремонтно-строительных работ, без демонтажа поврежденной конструкции.  
В результате диагностического обследования балконной плиты, приводящегося строительным экспертом в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», могут быть выявлены следующие дефекты:

– на верхней поверхности балконной плиты - поперечные трещины, ширина раскрытия которых достигает 1мм, на нижней части конструкции балконной плиты - повреждения в виде разрушения бетона по краю;

– разрушение защитного слоя бетона по нижней части плиты;

– следы коррозии арматуры на оголившейся в результате разрушения бетона нижней конструктивной арматурной сетке плиты;

– следы разрушения арматурной сетки, служащей каркасом балконной плиты;   
– повреждение и отслоение окрасочного отделочного покрытия плиты.

# В зависимости от количества дефектов и степени повреждения, техническое состояние строительных конструкций балкона оценивается по категориям на основании правил обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений гл.. 3 «Термины и определения» СП 13-102-2003).

# На основании данных, полученных в результате диагностического обследования, техническое состояние конструкции железобетонной балконной плиты, в соответствии с положениями **СП 13-102-2003**, может быть оценено как **недопустимое состояние,** при котором снижена несущая способность и эксплуатационные характеристики и существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования. Если, согласно ведомственным строительным нормам и правилам оценки физического износа жилых зданий, утвержденными приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446, физический износ обследуемой железобетонной балконной плиты, составит **60%**, необходимо осуществить усиление плиты с восстановлением на поврежденных участках защитного слоя бетона, замену гидроизоляции, ремонт металлического ограждения и сливов.

Техническое состояние поврежденной конструкции плиты железобетонного, в соответствии с положениями СП 13-102-2003, оценивается как граничное между ограниченно работоспособными недопустимым состояниями.

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 некоторый 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 защитного слоя бетона, разрушенной арматурной сетки по нижней части балконной плиты (2чел/3 дня) |  |  | 9748-82 |
| 12. | Обвязка балкона металлическим 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 65 шт х 117109-34=**7612107-10 рублей** обойдется ремонт балконных плит на данном МКД.

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), прайса 1000 мелочей (Приложение 6).

Входы в подъезды

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Материалы | Количество | Цена | Сумма |
| 1. | Линокром  ХПП черный | 10м | 109-67 | 1096-70 |
| 2. | Газ пропан | 20 л | 18-58 | 371-60 |
| 3. | Цемент | 250 кг | 5-00 | 1250-00 |
| 4. | Мастика гидроизоляционная | 13 кг | 36-90 | 479-70 |
| 5. | Демонтаж и монтаж рулонного покрытия | 4,4 м | 209-44 | 921-54 |
| 6. | Пескосмесь | 25 кг | 5-00 | 125-00 |
| 7. | Перчатки | 4шт | 25-00 | 100-00 |
| 8. | Услуги по ремонту входов в подъезды | 18,6 кв.м | 154-59 | 2875-37 |
| ИТОГО |  |  |  | **7219-91** |

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 предназначается 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:

Смета:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № 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 х 20194-59 = 80778-36 рублей**.

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), прайса 1000 мелочей (Приложение 6).

**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 от 25.01.2017 г. | 109800-00 |

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 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 15,25,50 требуются на ХВС и ГВС. Задвижки Ду 80 требуют замены на системе отопления и ХВС.

Сметные расчеты

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Количество | Цена | Сумма |
| Замена кранов запорной арматуры :  - кран шаровый Ду 15  - кран шаровый Ду 25  - кран шаровый Ду 50  - задвижка Ду 80 | 20шт.  10 шт.  1 шт.  4 шт. | 120-00  364-00  1780-00  2747-00 | **18808-00**  2400-00  3640-00  1780-00  10988-00 |
| Замена трубопроводной системы отопления:  - труба диаметром 89  - труба диаметром 32 | 70 м  35 м | 328-00  152-12 | **28284-20**  22960-00  5324-20 |
| Замена трубопроводной системы хвс:  - труба диаметром 57 | 70 м | 200-00 | **14000-00** |
| Замена участка канализационной сети :  - труба диаметром 110 | 280 м | 159-00 | **44520-00** |
| Утепление трубопровода:  - утеплитель диаметром 110  - утеплитель диаметром 89  - утеплитель диаметром 57  - утеплитель диаметром 32 | 280 м  70 м  70 м  35 м | 112-00  82-00  42-00  22-00 | **40810-00**  31360-00  5740-00  2940-00  770-00 |
| Услуги по вышеперечисленным работам |  |  | **52440-00** |
| **итого** |  |  | **198862-20** |

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 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 100м. В тамбурах возле квартир проходит провод ПАВ 1\*6 длиной 104м. На каждый этаж приходится по 1 щитку, на каждый щиток идет запитаны 4 квартиры. На каждый щиток( 1 подъезд- 5щитков) и (количество подъездом 4) приходится по 12 автоматов ВА 32А, следовательно их общее количество 48 шт.

Сметные расчеты :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Количество | Цена | Сумма |
| Замена электроматериалов:  - выключатель внутренний  - рубильник вводной  - провод АВВГ 2\*2,5  - провод ПАВ 1\*6  - автомат. выключатель ВА 32А  - патроны керамические  -сжим ответвительный  Установка светильников уличных | 4 шт.  1 шт.  400 м  104 м  80 шт  17 шт  80 шт  4 шт | 34-00  1576-00  14-00  7-70  69-00  18-38  17-00  764-09 | 15305-26  136-00  1576-00  5600-00  800-80  5520-00  312-46  1360-00  3056-36 |
| Замена электроламп :  - 40Вт, 60Вт  АЕ-27 | 17шт  28 шт | 19-50  168-00 | 5035-50  331-50  4704-00 |
| Услуги по вышеперечисленным работам |  |  | 39192-00 |
| ИТОГО |  |  | 62589-12 |

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. | 25706-50 |

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.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Услуги дератизация (протравка крыс) | ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Брянской области» | 7207-20 |
| Услуги дезенекции (протравка блох) | ИП Поляков Александр Александрович | 20020-00 |

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 | 133057-57 |
| 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 | **143512-81** |

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\*4600,0=**163622-00** 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 (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 – **473984-00** 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

2135909-40 (общая сумма расходов по дому в течении года )/12(месяцев) /2831,9(жилая площадь дома)= 62-85 (тариф необходимый данному дому с учетом вышеприведенных расчетов)

62-85 х 2831,9 (жилая площадь дома)=177984-92(чистая прибыль)

177984-92 х 25%=44496-23 - сумма прибыли

177984-92+44496-23=222481-15 - расходы всего с учетом прибыли

8060135-82 (общая сумма расходов по дому в течении 3-х лет)/36(месяцев) /2831,9(жилая площадь дома)= 79-06 (тариф необходимый данному дому с учетом вышеприведенных расчетов)

79-06 х 2831,9 (жилая площадь дома)=223890-01(чистая прибыль)

223890-01 х 25%=55972-50 сумма прибыли

223890-01+55972-50=279862-51 - расходы всего с учетом прибыли

Итого: тариф по данному дому должен быть равен – 177-38 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 – 184-48 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. Молодежная, 2**

**общая площадь дома – 4600,0кв.м.**

**жилая площадь – 2831,9 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/ТО-15 от 01.07.2015 г. | 25706-50 | 2142-21 | 0-76 |
| 2. | Т/о вентканалов | ИП Подпружников А.Я. договор № 6 от 25.01.2017 г. | 109800-00 | 9150-00 | 3-23 |
| 3. | Услуги дератизация (протравка крыс) | ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Брянской области» | 7207-20 | 600-60 | 0-21 |
| 4. | Услуги дезенекции (протравка блох) | ИП Поляков Александр Александрович | 20020-00 | 1668-33 | 0-59 |
| 5. | Ремонт отмостки |  | 287427-60 | 23952-30 | 8-46 |
| 6.. | Ремонт фасада |  | 28333-76 | 2361-15 | 0-83 |
| 7. | Ремонт входа в подвалы |  | 54884-25 | 4573-69 | 1-62 |
| 8. | Остекление окон в подъездах |  | 33808-09 | 2817-34 | 0-99 |
| 9. | Ремонт кровли |  | 419253-60 | 34937-80 | 12-34 |
| 10.. | Ремонт входа в подъезды |  | 7219-91 | 601-66 | 0-21 |
| 11. | Замена кранов запорной арматуры :  - кран шаровый Ду 15  - кран шаровый Ду 25  - кран шаровый Ду 50  - задвижка Ду 80 |  | **18808-00**  2400-00  3640-00  1780-00  10988-00 |  |  |
|  | Замена трубопроводной системы отопления:  - труба диаметром 89  - труба диаметром 32 |  | **28284-20**  22960-00  5324-20 |  |  |
|  | Замена трубопроводной системы хвс:  - труба диаметром 57 |  | 14000-00 |  |  |
|  | Замена участка канализационной сети :  - труба диаметром 110 |  | 44520-00 |  |  |
|  | Утепление трубопровода:  - утеплитель диаметром 110  - утеплитель диаметром 89  - утеплитель диаметром 57  - утеплитель диаметром 32  Услуги по вышеперечисленным работам  **Итого** |  | **40810-00**  31360-00  5740-00  2940-00  770-00  **52440-00**  **198862-20** | 16571-85 | 5-85 |
| 12. | Замена электроматериалов:  - выключатель внутренний  - рубильник вводной  - провод АВВГ 2\*2,5  - провод ПАВ 1\*6  - автомат. выключатель ВА 32А  - патроны керамические  -сжим ответвительный  Установка светильников уличных  Замена электроламп :  - 40Вт, 60Вт  АЕ-27  Услуги по вышеперечисленным работам  **Итого** |  | 15305-26  136-00  1576-00  5600-00  800-80  5520-00  312-46  1360-00  3056-36  5035-50  331-50  4704-00  39192-00  62589-12 | 5215-76 | 1-84 |
| 13. | Содержание дворовой территории и лестничных клеток |  | 143512-81 | 11959-40 | 4-22 |
| 14 | Весенне-осенний осмотр |  | 163622-00 | 13635-17 | 4-81 |
| 15. | Диспетчерские услуги и расходы на содержание аварийной службы |  | 99678-36 | 8306-53 | 2-93 |
| 16. | Прочие прямые расходы |  | 473984-00 | 39498-67 | 13-95 |
| 17. | Внеэксплуатационные расходы( налог на прибыль) |  |  | 44496-23 | 15-71 |
|  | **ВСЕГО** |  |  | 222481-15 | 78-56 |

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

**адрес : п. Мичуринский ул. Молодежная, 2**

**общая площадь дома – 4600,0 кв.м.**

**жилая площадь – 2831,9 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. |
| 2. | Реконструкция балконных плит |  | 7612107-10 | 211447-42 | 74-67 |
| 3. | Ремонт пандуса |  | 80778-36 | 2243-84 | 0-79 |
| 4. | Укладка керамической плитки на лестничных площадках |  | 110010-40 | 3055-84 | 1-08 |
| 5. | Замена перил |  | 92865,52 | 2579-60 | 0-91 |
| 6. | Косметический ремонт подъездов |  | 164374-44 | 4565-96 | 1-61 |
| 7. | Внеэксплуатационные расходы( налог на прибыль) |  |  | 55972-50 | 19-76 |
|  | **ВСЕГО** |  |  | 279862-51 | 98-82 |