

утверждено внеочередным собранием собственников Многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д. ____, корп. ____, стр. 1

Тарифы для ОСС 2025-2026 гг. ЖК "Парадный Ансамбль"

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Тариф для ОСС, руб. / кв.м.
1	Управление многоквартирным домом	12,05
2	Взаимодействие с собственниками, в том числе:	5,26
	размещение информации в ГИС ЖКХ	1,93
	администрирование соц. сетей, сайта, личных кабинетов, мобильного приложения	1,60
	ответы на обращения (порталы, ГИС ЖКХ, мобильное приложение и другие каналы взаимодействия)	1,73
3	Содержание общего имущества многоквартирного дома, в том числе:	59,41
3.1	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров, текущее и аварийное обслуживание	13,85
3.2	Уборка мест общего пользования, дезинсекция, смена ковров в парадных	17,83
3.3	Уборка придомовой территории, очистка мусороприемных камер и/или площадки, вывоз снега	17,77
3.4	Эксплуатация переговорно-замочного устройства (ПЗУ), систем контроля и управления доступом (СКУД), систем видеонаблюдения	1,17
3.5	Содержание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ) и систем вентиляции	1,29
3.6	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета, используемых энергетических ресурсов (УУТЭ), обслуживание (АИТП), (ПНС)	2,44
3.7	Техническое обслуживание лифтов	2,66
3.8	Диспетчерское обслуживание	2,40
4	Текущий ремонт общего имущества	3,00

Расшифровка тарифов для ОСС 2025 - 2026 ЖК "Парадный Ансамбль"

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Тариф для ОСС, руб. / кв.м.	Комментарии
1	Управление многоквартирным домом	12,05	
	Офис на объекте	4,00	ЗП управляющего, заместителя, бухгалтера по начислению ЖКУ
	страховые взносы с ЗП управляющего, заместителя, бухгалтера по начислению ЖКУ	1,21	В связи с отменой льготы по соц. Налог с 01.01.2026 г., затраты УК по этой статье увеличатся практически в 2 раза. Сумма налога сейчас: 30,2% с суммы МРОТ, свыше МРОТ - 15%, с 01.01.2026 года: на всю сумму ЗП - 30,2%
	Административные расходы (расходы на содержание офиса, компьютеров и оргтехники, программное обеспечение и лицензирование, информационно-консультационные расходы, банковские расходы, расходы на связь и прочее)	4,27	
	Налог УСН	0,85	
	Повышение цен подрядчиков в связи с увеличением НДС в 2026 году (до 22%) или началом его оплаты для малых и средних предприятий (5% - 7%), которые ранее НДС не платили	0,30	С 01.01.2026 года ставка НДС увеличивается до 22% для организаций на ОСНО, а для организаций, применяющих УСН, которые ранее не платили НДС, с 01.01.2026 года снижен порог выручки до 10 млн. или 30 млн. руб. и плательщиками НДС по ставкам 5% становятся практически все.
	РентабельностьУК (6%)	0,64	
	НДС УК - 7%	0,79	В действующих тарифах, затраты на оплату НДС не учтены.
2	Взаимодействие с собственниками	5,26	
	размещение информации в ГИС ЖКХ	1,93	
	администрирование соц. сетей, сайта, личных кабинетов, мобильного приложения	1,60	
	ответы на обращения (порталы, ГИС ЖКХ, мобильное приложение и другие каналы взаимодействия)	1,73	
3	Содержание общего имущества многоквартирного дома, в т.ч.	59,41	
3.1	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров, текущее и аварийное обслуживание	13,85	
	Расходные материалы для электриков и сантехников и плотников для обслуживания общедомового имущества	1,43	
	Работы по содержанию общего имущества собственными силами (ФОТ)	3,64	
	Работы по содержанию общего имущества собственными силами (страховые взносы с учетом отмены льготы с 2026 года)	1,10	
	Инструменты и спецодежда для линейного персонала	0,69	
	Расходы на обязательное обучение производственного персонала	0,02	
	Подготовка ИТП к отопительному сезону	1,28	
	Аварийно-диспетчерское обслуживание, ООО Гильдия Сервиса	0,56	
	Инженерно-техническое сопровождение объекта	3,19	
	Повышение цен подрядчиков в связи с увеличением НДС в 2026 году (до 22%) или началом его оплаты для малых и средних предприятий (5% - 7%), которые ранее НДС не платили	0,30	
	РентабельностьУК (6%)	0,73	
	НДС УК - 7%	0,91	В действующих тарифах, затраты на оплату НДС не учтены.

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Тариф для ОСС, руб. / кв.м.	Комментарии
3.2	Уборка мест общего пользования, дезинсекция, смена ковров в парадных	17,83	В связи с большими объемами мест общего пользования, проблематикой с поиском сотрудников на рынке клининга, удаленностью объекта и соответственно, повышенным уровнем оплаты их труда. Высокий тариф в малоэтажных зданиях формируется в связи с тем, что площадей для уборки много, а площадей квартир - мало.
	<i>Смена грязезащитных ковров, ООО Источник чистоты</i>	0,83	
	<i>Уборка МОП</i>	13,50	5 человек
	<i>Дератизация</i>	0,36	
	<i>Повышение цен подрядчиков в связи с увеличением НДС в 2026 году (до 22%) или началом его оплаты для малых и средних предприятий (5% - 7%), которые ранее НДС не платили</i>	1,03	
	<i>РентабельностьУК (6%)</i>	0,94	
	<i>НДС УК - 7%</i>	1,17	В действующих тарифах, затраты на оплату НДС не учтены.
3.3	Уборка придомовой территории, очистка мусороприемных камер и/или площадки, вывоз снега	17,77	В связи с большими объемами территории, проблематикой с поиском сотрудников на рынке клининга, удаленностью объекта и соответственно, повышенным уровнем оплаты их труда. Высокий тариф в малоэтажных зданиях формируется в связи с тем, что площадей для уборки много, а площадей квартир - мало.
	<i>Уборка территории (в т.ч. механизированная)</i>	11,64	5 человек
	<i>Ремонт, расходные материалы и тех. обслуживание техники для уборки территории в т.ч. постановка на учет, ГСМ</i>	0,23	
	<i>Вывоз снега</i>	0,89	
	<i>Уборка проездов</i>	1,73	
	<i>Приобретение противогололедного материала</i>	0,18	
	<i>Повышение цен подрядчиков в связи с увеличением НДС в 2026 году (до 22%) или началом его оплаты для малых и средних предприятий (5% - 7%), которые ранее НДС не платили</i>	1,01	
	<i>РентабельностьУК (6%)</i>	0,94	
	<i>НДС УК - 7%</i>	1,16	В действующих тарифах, затраты на оплату НДС не учтены.
3.4	Эксплуатация переговорно-замочного устройства (ПЗУ), систем контроля и управления доступом (СКУД), систем видеонаблюдения	1,17	
	<i>Ежемесячное тех.обслуживание системы ПЗУ (переговорно-замковое устройство)</i>	0,43	
	<i>Ежемесячное тех.обслуживание системы видеонаблюдения</i>	0,22	
	<i>Ежемесячное тех.обслуживание ворот паркинга</i>	0,14	
	<i>Инженерно-техническое сопровождение объекта</i>	0,18	
	<i>Повышение цен подрядчиков в связи с увеличением НДС в 2026 году (до 22%) или началом его оплаты для малых и средних предприятий (5% - 7%), которые ранее НДС не платили</i>	0,06	
	<i>РентабельностьУК (6%)</i>	0,06	
	<i>НДС УК - 7%</i>	0,08	В действующих тарифах, затраты на оплату НДС не учтены.
3.5	Содержание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ) и систем вентиляции	1,29	
	<i>Ежемесячное тех.обслуживание АППЗ, ИП Дерябин С.Г.</i>	0,90	

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Тариф для ОСС, руб. / кв.м.	Комментарии
	<i>Ежемесячное тех.обслуживание систем вентиляции</i>	0,00	
	<i>Инженерно-техническое сопровождение объекта</i>	0,17	
	<i>Повышение цен подрядчиков в связи с увеличением НДС в 2026 году (до 22%) или началом его оплаты для малых и средних предприятий (5% - 7%), которые ранее НДС не платили</i>	0,06	
	<i>РентабельностьУК (6%)</i>	0,07	
	<i>НДС УК - 7%</i>	0,08	В действующих тарифах, затраты на оплату НДС не учтены.
3.6	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета, используемых энергетических ресурсов (УУТЭ), обслуживание (АИТП), (ПНС)	2,44	
	<i>Ежемесячное тех.обслуживание коммерч.УУТЭ и автоматики ИТП, ИП Аввакумов Анатолий Геннадьевич</i>	0,73	
	<i>Ежемесячное тех.обслуживание насосной станции ХВС, ИП Аввакумов Анатолий Геннадьевич</i>	0,42	
	<i>Замена измерительных приборов в ИТП</i>	0,32	
	<i>Снятие показаний квартирных приборов учета в отопительный период, ООО "Квант-Сервис"</i>	0,31	
	<i>Инженерно-техническое сопровождение объекта</i>	0,29	
	<i>Повышение цен подрядчиков в связи с увеличением НДС в 2026 году (до 22%) или началом его оплаты для малых и средних предприятий (5% - 7%), которые ранее НДС не платили</i>	0,13	
	<i>РентабельностьУК (6%)</i>	0,08	
	<i>НДС УК - 7%</i>	0,16	В действующих тарифах, затраты на оплату НДС не учтены.
3.7	Техническое обслуживание лифтов	2,66	
	<i>Ежемесячное тех.обслуживание лифтов ООО "СПБ ПМ"</i>	1,86	
	<i>Ежегодное освидетельствование лифтов ООО "ПРОМСТРОЙДИАГНОСТИКА"</i>	0,25	
	<i>Инженерно-техническое сопровождение объекта</i>	0,00	
	<i>Страхование лифтов</i>	0,01	
	<i>Повышение цен подрядчиков в связи с увеличением НДС в 2026 году (до 22%) или началом его оплаты для малых и средних предприятий (5% - 7%), которые ранее НДС не платили</i>	0,15	
	<i>РентабельностьУК (6%)</i>	0,18	
	<i>НДС УК - 7%</i>	0,22	В действующих тарифах, затраты на оплату НДС не учтены.
3.8	Диспетчерское обслуживание	2,40	
	<i>Круглосуточная аварийно-диспетчерская служба (в т.ч. контроль выполнения заявок, подтверждение выполнения работ и оценка качества, прием показаний счетчиков), ООО "КОЛЛ-ЦЕНТР"</i>	0,61	
	<i>Ежемесячное тех.обслуживание системы диспетчеризации, ИП Дерябин С.Г.</i>	0,20	
	<i>Инженерно-техническое сопровождение объекта</i>	1,25	
	<i>Повышение цен подрядчиков в связи с увеличением НДС в 2026 году (до 22%) или началом его оплаты для малых и средних предприятий (5% - 7%), которые ранее НДС не платили</i>	0,06	
	<i>РентабельностьУК (6%)</i>	0,13	
	<i>НДС УК - 7%</i>	0,16	В действующих тарифах, затраты на оплату НДС не учтены.
4	Текущий ремонт общего имущества	3,00	

Дополнительная расшифровка некоторых статей:

п. 3.3 Уборка территории (в т.ч. механизированная) - без уборки проездов. (ОСС 2025 г.)

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Тариф для ОСС, руб. / кв.м.	Сумма, руб. в месяц	Комментарии
3.3	Уборка придомовой территории, очистка мусороприемных камер и/или площадки, вывоз снега, в том числе:	17,77	1 643 831	В связи с большими объемами территории, проблематикой с поиском сотрудников на рынке клининга, удаленностью объекта и соответственно, повышенным уровнем оплаты их труда. Высокий тариф в малоэтажных зданиях формируется в связи с тем, что площадей для уборки много, а площадей квартир - мало.
	<i>Уборка территории (в т.ч. механизированная)</i>	<i>11,64</i>	<i>1 076 526</i>	<i>Расшифровка представлена ниже [1]</i>
	<i>Ремонт, расходные материалы и тех. обслуживание техники для уборки территории в т.ч. постановка на учет, ГСМ</i>	<i>0,23</i>	<i>20 833</i>	<i>Оценочная среднемесячная сумма. Может меняться, в зависимости от стоимости комплектующих и услуг подрядчика.</i>
	<i>Вывоз снега</i>	<i>0,89</i>	<i>81 937</i>	<i>Оценочная сумма, рассчитанная исходя из опыта и оценки затрат прошлого периода и других объектов. Может меняться, в зависимости от количества снегопадов и</i>
	<i>Уборка проездов</i>	<i>1,73</i>	<i>159 642</i>	
	<i>Приобретение противогололедного материала</i>	<i>0,18</i>	<i>16 667</i>	
	<i>Повышение цен подрядчиков в связи с увеличением НДС в 2026 году (до 22%) или началом его оплаты для малых и средних предприятий (5% - 7%), которые ранее НДС не платили</i>	<i>1,01</i>	<i>93 726</i>	
	<i>Рентабельность УК (6%)</i>	<i>0,94</i>	<i>86 960</i>	
	<i>НДС УК - 7%</i>	<i>1,16</i>	<i>107 540</i>	<i>С 01 января 2025 года, ООО "М2" является плательщиком НДС по ставке 7% (основание: Налоговый кодекс РФ). В действующих тарифах, затраты на оплату НДС не учтены.</i>

[1] Уборка территории (в т.ч. механизированная) - без уборки проездов.

1.1 Затраты, рассчитанные по нормативу

Для расчета нормативной численности сотрудников ЖКХ существует приказ № 139 от 09.12.1999 г, разработанный и утвержденный Гос. комитетом РФ по строительству и ЖКХ.

Ниже представлен расчет, выполненный в соответствии с вышеуказанной методикой.

Наименование	Количество дворников	Данные	Комментарии
Количество дворников по нормативу / Затраты на ФОТ, рублей в месяц	12	1 259 603	Представлен дополнительный расчет: "Расчет нормативной численности дворников"
Инвентарь для уборки		25 000	
<i>Итого</i>		<i>1 284 603</i>	
Площадь жилых и нежилых помещений для начисления ЖКУ, кв. м.		92 496,7	
Нормативный тариф для оплаты собственникам ЖК Парадный ансамбль, руб./кв.м.		13,89	

1.2 Затраты, в расчете для ОСС

Наименование	Количество дворников	Данные	Комментарии
Количество дворников по факту / Затраты, рублей в месяц	5	1 076 526	Затраты, с учетом инвентаря для уборки
Площадь жилых и нежилых помещений для начисления ЖКУ, кв. м.		92 496,7	
Тариф предложенный для голосования на ОСС ЖК Парадный ансамбль, руб./кв.м.		11,64	

Таким образом, нормативное количество дворников, необходимое для уборки территории (без уборки проездов) ЖК Парадный ансамбль составляет 12 человек, уборочная площадь на 1 дворника - 4 648 кв. м. в среднем. Средняя заработная плата дворников на рынке СПб составляет 65 000 руб. на руки, водитель уборочной машины - 120 000 руб. Для компании эти затраты составят - 104 000 руб. (с учетом оплаты налогов на ЗП (НДФЛ и соц. налог). Исходя из этих данных, в ЖК Парадный ансамбль, с учетом больших территорий для уборки и малоэтажности домов, тариф должен составить 13,89 руб. за 1 кв. м. площади помещений на которую начисляются ЖКУ (без учета вывоза снега, приобретения противогололедных материалов, ремонта уборочной техники и других расходов в рамках тарифа).

Управляющая компания ООО "М2", в рамках оптимизации и снижения затрат, достигла договоренности о том, что затраты по уборке территории и приобретению инвентаря будут ниже нормативных на 208 000 руб. в месяц и 2 496 000 руб. в год. за счет снижения количества дворников. Исходя из этого, тариф для голосования предложен в размере 11,64 руб. за 1 кв. м. площади помещений на которую начисляются ЖКУ (без учета вывоза снега, приобретения противогололедных материалов, ремонта уборочной техники и других расходов в рамках тарифа), что ниже нормативного на 2,25 руб. / кв. м.

Расчет нормативной численности дворников

Основание расчета: приказ № 139 от 09.12.1999 г, разработанный и утвержденный Гос. комитетом РФ по строительству и ЖКХ. (Раздел 2 "Уборка территории, п.2.2.2 Укрупненные нормы, Таблица 17)

Наименование	Площадь территории ЖК Парадный ансамбль, кв. м.	Норматив площади на 1 дворника для ручной уборки территории	Количество дворников, необходимых для ручной уборки территории	Средняя заработная плата уборщиц МОП на рынке Санкт-Петербурга, руб. на руки	Сумма, руб. в месяц на руки сотрудникам	Сумма налогов на ЗП для оплаты в бюджет (НДФЛ и соц. налог), руб. в месяц на руки сотрудникам	Итого затраты для управляющей компании по ФОТ дворников	Затраты для управляющей компании по ФОТ дворников на 1 человека
Площадь тротуаров	17 331	2 500	7	65 000	450 606	223 749	674 355	97 276
Площадь спортивных и детских площадок	5 664	1 850	3	65 000	199 005	98 816	297 822	97 276
Площадь газонов	33 258	30 000	1	65 000	72 059	35 781	107 840	97 276
Водитель уборочной техники			1	120 000	120 000	59 586	179 586	179 586
Итого	56 253	4 648	12	315 000	841 670	417 933	1 259 603	104 077

п. 3.2 Уборка мест общего пользования, дезинсекция, смена ковров в парадных (ОСС 2025 г.)

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Тариф для ОСС, руб. / кв.м.	Тариф для ОСС, руб. в месяц со всего ЖК	Комментарии
3.2	Уборка мест общего пользования, дезинсекция, смена ковров в парадных	17,83	1 649 238	В связи с большими объемами мест общего пользования, проблематикой с поиском сотрудников на рынке клининга, удаленностью объекта и соответственно, повышенным уровнем оплаты их труда. Высокий тариф в малоэтажных зданиях формируется в связи с тем, что площадей для уборки много, а площадей квартир - мало.
	Смена грязезащитных ковров, ООО Источник чистоты	0,83	76 689	Заключен договор с ООО "Источник чистоты" № 5423К24, в соответствии с которым осуществляется смена ковров в парадных, с периодичностью 1 раз в неделю зимой и 1 раз в 2 недели летом. Стоимость 0,83 руб. / кв. м. указана без учета возможного увеличения цен партнера в 2026 году.
	Уборка МОП	13,50	1 248 757	[1] Расчет представлен ниже
	Дератизация	0,36	33 524	В связи с особенностями территориального расположения объекта, затраты на дератизацию высокие
	Повышение цен подрядчиков в связи с увеличением НДС в 2026 году (до 22%) или началом его оплаты для малых и средних предприятий (5% - 7%), которые ранее НДС не платили	1,03	95 128	
	Рентабельность УК (6%)	0,94	87 246	
	НДС УК - 7%	1,17	107 894	С 01 января 2025 года, ООО "М2" является плательщиком НДС по ставке 7% (основание: Налоговый кодекс РФ). В действующих тарифах, затраты на оплату НДС не учтены.

[1] Уборка мест общего пользования (МОП) - (не включает площадь парковочных мест - они находятся в собственности и их уборка должна оплачиваться дополнительно):

Для расчета нормативной численности уборщиков МОП, использован приказ № 139 от 09.12.1999 г, разработанный и утвержденный Гос. комитетом РФ по строительству и ЖКХ. (Раздел 4 "Уборка лестничных клеток, п.4.2.2 Укрупненные нормы обслуживания по уборке...", Таблица 42)

№ п/п	Наименование	Нормативный расчет	Расчет тарифа, предложенного к утверждению на ОСС	Комментарии
1	Уборка МОП, без учета МОП паркинга			
	Площадь МОП, без учета МОП паркинга	19 190,1	19 190,1	
	Площадь МОП для уборки 1 человеком	830	3 838	
	Количество уборщиц	23	5	
	ЗП на 1 уборщицу (в среднем на рынке СПб) на руки, руб.	65 000		
	Налоги на ЗП (НДФЛ и соц. налог) на 1 уборщицу	32 276		
	Итого на 1 уборщицу	97 276		

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Тариф для ОСС, руб. / кв.м.	Тариф для ОСС, руб. в месяц со всего ЖК	Комментарии
	Итого затраты на ФОТ уборщиц	2 249 077		
	Расходы на моющие и инвентарь	30 000		
	Итого затраты на уборку МОП:	2 279 077		
2	Уборка МОП паркинга			
	Площадь МОП, без учета МОП паркинга (не включает площадь парковочных мест - они находятся в собственности и их уборка должна оплачиваться дополнительно)	9 995,7	9 995,7	
	Количество паркингов	2	2	
	ЗП на 1 паркинга (в среднем на рынке СПб) на руки, руб.	90 000		
	Налоги на ЗП (НДФЛ и соц. налог) на 1 паркинга	44 690		
	Итого на 1 паркинга	134 690		
	Итого затраты на ФОТ паркингов	269 379		
	Итого затраты на уборку МОП и уборку МОП паркингов:	2 548 456	1 248 705	
	Количество уборщиц и паркингов	25	7	
	Площадь жилых и нежилых помещений для начисления ЖКУ, кв. м.	92 496,7	92 496,7	
	Тариф, руб./кв.м.	27,55	13,50	

Таким образом, нормативное количество уборщиков МОП домов и МОП паркингов (без площади парковочных мест - они находятся в собственности и должны оплачиваться дополнительно) ЖК Парадный ансамбль составляет 25 человек. Средняя заработная плата уборщика МОП на рынке СПб составляет 65 000 руб. на руки, паркинга - 90 000 руб. на руки. Исходя из этих данных, в ЖК Парадный ансамбль для уборки МОП домов и МОП паркингов, тариф должен составить 27,55 руб. за 1 кв. м. площади помещений на которую начисляются ЖКУ (без учета затрат на смену ковров, дератизации, НДС и других затрат).

Управляющая компания ООО "М2", в рамках оптимизации и снижения затрат, достигла договоренности о том, что затраты МОП домов и МОП паркингов (без площади парковочных мест - они находятся в собственности и должны оплачиваться дополнительно) ниже нормативных в два раза или на 1 299 751 руб. в месяц и 15 597 012 руб. в год., в результате снижения количества уборщиков, за счет увеличения заработной платы каждого на 40% при существенном увеличении объемов уборки на каждого (в 4,6 раз). Исходя из этого, тариф для голосования предложен в размере 13,50 руб. за 1 кв. м. площади помещений на которую начисляются ЖКУ (без учета затрат на смену ковров, дератизации, НДС и других затрат).

Исходя из вышеизложенного: действующий тариф по уборке МОП (9,11 руб. / кв. м.) ниже предложенного к голосованию практически в два раза или на 8,72 руб. / кв. м. Он не способен обеспечить оказание услуг по уборке, в соответствии с запросами жителей. В случае отрицательного голосования по вопросу повышения тарифов, управляющая компания будет вынуждена, к сожалению, снизить качество оказываемой услуги.

Аналогичная ситуация по всем остальным тарифам и услугам.

Технические условия (ТУ) на производство работ по посадке растений и цветов.

- 1.1. Настоящее Техническое Указание распространяется на работы по посадке декоративных растений, цветочной рассады и уходу за ними после посадки на объекте.
- 1.2. Подготовка проектной документации на согласование в УК.
- 1.3. Использовать только клумбу или участок благоустройства напротив собственного витражного остекления. Запрещено использовать клумбу и участки соседних парадных.
- 1.4. Не высаживать растения и цветы выше 60 см.
- 1.5. Житель занимающийся посадкой, самолично несёт ответственность по уходу за своими растениями и цветами, в том числе и организацию полива засаженных им растений и цветов.
- 1.6. Не допускается использование посадочного материала с признаками болезней, вредителей или серьезных повреждений.
- 1.7. Использовать только гипоаллергенные растения и цветы.
- 1.8. При повреждении общего имущества, житель занимающийся посадкой, за свои средства и своими силами восстанавливает испорченное имущество.