



ООО «УК «ЗЕЛЁНЫЙ БУЛЬВАР»

690109, г. Владивосток,
ул. Зелёный Бульвар, д. 21, оф. 1
+7 423 277-90-02
ukzb.vl@mail.ru

ИНН 2540257149

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

размера платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (тарифа) в многоквартирном жилом доме по адресу г. Владивосток, ул. Зелёный Бульвар, д. 25

8,00 руб/м² Содержание и обслуживание общего имущества жилого дома и техническое обслуживание общих коммуникаций

В данную статью входит уборка лифтовых холлов, межквартирных коридоров, противопожарных балконов, лестничных площадок, то есть услуги по уборке мест общего пользования. Влажная уборка межквартирных коридоров и поэтажных лифтовых холлов производится, например, один раз в неделю (график прилагаю). Также раз в неделю производится влажная уборка подоконников, радиаторов, дверей на этаже. В доме оборудована входная группа повышенной комфортности (мягкая мебель, итальянский мрамор). Дважды в день производится влажная уборка первого этажа и дверей кабины лифта.

Кроме этого, расходы по данной статье идут на обслуживание всех сложных технических решений и сетей, благодаря которым в доме присутствуют коммунальные ресурсы, вентиляция воздуха, подогрев воды. Большинство систем обслуживаются специализированными организациями, имеющими допуски и лицензии, однако при этом инженерная служба УК проводит контроль работы каждой системы, как части всего инженерно-технического комплекса МКД.

Помимо отдельных сетей, в рамках этого тарифа происходит работа по обслуживанию всей «техники»: съём показаний с общедомовых приборов учета, взаимодействие с РСО, проведение осмотров инженерных систем, контроль исправного состояния установленного оборудования, отслеживание работы системы водоотведения и прочее.

Также данная статья предполагает расходы на содержание той части дома, которая не относится непосредственно к инженерным системам и включает в себя надлежащее содержание помещений в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для общего пользования, а именно содержание оконных и дверных заполнений помещений общего пользования, межквартирных коридоров, подоконников, перил лестниц, ступеней, полов помещений, потолков и козырьков дома, в том числе содержание в соответствующем состоянии несущих стен, плит перекрытий, кровельных покрытий, фасада многоквартирного дома т.п.

В эту статью также входит фонд оплаты труда персонала и обязательные отчисления (налоги, взносы на обязательное страхование), обучение и повышение квалификации, расходы на охрану труда, СОУТ и прочие предусмотренные законодательством обязательные затраты на персонал.



ООО «УК «ЗЕЛЁНЫЙ БУЛЬВАР»

690109, г. Владивосток,
ул. Зелёный Бульвар, д. 21, оф. 1
+7 423 277-90-02
ukzb.vl@mail.ru

ИНН 2540257149

11,18 руб/м² Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории: уход за растениями (полив, обрезка, укрытие на зиму, подкормка, уничтожение вредителей), уборка придомовой территории, в том числе от снега и наледи, уборка и осмотр детских площадок на предмет возникающих дефектов, очистка урн, уборка контейнерной площадки, дезинсекция, дератизация)

Площадь придомовой территории составляет 6 000 м². Это один из самых больших дворов в городе Владивостоке. Как размер двора, так и его устройство обуславливают те затраты, которые необходимы для поддержания его в надлежащем состоянии.

Так, например, пешеходные дорожки во дворе выполнены из бетона, который требует ухода в виде пропиток и не позволяет убирать наледь путем сдвливания, а требует применения специальных реагентов в целях предотвращения легко возникающих сколов и последующего разрушения.

Безусловным украшением двора является озеленение. На территории высажено более тысячи растений. Они были высажены в прошлом году и в настоящий момент за ними осуществляется регулярный уход и стрижка для формирования определенного силуэта. Часть растений привезена из-за рубежа и требует усиленного ухода в нашем климате. Все растения обрабатываются в целях предотвращения воздействия вредителей, а также лечатся. Исключительно вследствие кропотливого и тщательного ухода за год приживаемость растений составила 98%. Также производится их регулярный полив, стрижка газонов, прополка.

Очень многим людям известен наш жилой комплекс из-за уникальных детских площадок, которыми оснащен двор. На территории дома находится две самых больших в городе песочницы, много резинового покрытия. Основным элементом, из которого изготовлены все малые архитектурные формы, является натуральное дерево, которое также требует регулярного ухода. Многочисленные клумбы покрыты древесной корой, которая требует ежегодного частичного обновления.

В жилом комплексе применяется уникальная система подземного сбора бытовых отходов (ecolift), которая требует регулярного обслуживания механизмов, а также присутствия сотрудника для ее эксплуатации (фото прилагаем).

На территории двора множество урн, которые чистятся дважды в день.

Частью двора является пешеходный бульвар с живой изгородью и деревьями выполненный в бетоне, за которым также осуществляется надлежащий уход.

Такая огромная территория требует применения механизмов для ее надлежащего содержания. Поэтому заключен договор с компанией, которая имеет технику для надлежащей и оперативной уборки снега и прочистки канализации, идущей по территории двора (вследствие многочисленных ремонтов и сброса в систему штукатурных смесей и тряпок колодцы во дворе приходится чистить практически еженедельно). Постоянно на территории двора присутствует дворник.

В прошлом году жилой комплекс стал победителем независимой российской премии «Urban Awards» в номинации «Лучшее благоустройство», обойдя более пятисот новостроек.

2,75 руб/м² Обслуживание лифтов, в том числе страхование

В МКД установлено три лифта.

Тариф предусматривает оказание услуг, направленных на обеспечение безопасной и бесперебойной работы лифтов, которые включают, в том числе, проведение регламентных



ООО «УК «ЗЕЛЁНЫЙ БУЛЬВАР»

690109, г. Владивосток,
ул. Зелёный Бульвар, д. 21, оф. 1
+7 423 277-90-02
ukzb.vl@mail.ru

ИНН 2540257149

наладочных работ, страхование лифтов, подготовку к проведению ежегодного технического освидетельствования, пуск остановившихся лифтов и др.

Работы по содержанию лифтового хозяйства осуществляются специализированной организацией.

3,70 руб/м² Услуги управления

В состав тарифа включены все расходы управляющей организации, связанные с общим управлением МКД, а также сопутствующие расходы.

Прямые расходы – это фонд оплаты труда персонала и обязательные отчисления (налоги, взносы на обязательное страхование), обучение и повышение квалификации, расходы на охрану труда, СОУТ и прочие предусмотренные законодательством обязательные затраты на персонал, по должности «генеральный директор», который осуществляет общее руководство производственно-хозяйственной деятельностью, организует работу с целью осуществления эффективного взаимодействия подразделений УК, организует ведение бухгалтерского учета, обеспечение составления всех форм отчетности, принимает меры по обеспечению УК квалифицированными кадрами;

Помимо этого, в данную статью входят непрямые расходы, а именно:

- аренда офисного помещения, мебель и оргтехника;
- услуги связи и интернет;
- канцелярские расходы, включая печать тех документов, которые передаются собственникам, проверяющим организациям и контрагентам;
- программные продукты: 1С, специализированные электронные системы;
- хозяйственные расходы;
- прочие расходы (услуги банка, амортизация основных средств).

2,00 руб/м² Текущий ремонт

Ремонт производится тогда, когда оборудование пострадало в результате аварии, вандажных действий, вышло из строя в силу непреодолимых обстоятельств (под воздействием снега, от перепада температур). Статья включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий для устранения неисправностей (восстановления работоспособности) всех составляющих дома – общестроительных, инженерных, относящихся к благоустройству и прочим, не являющихся гарантийным случаем застройщика. Поскольку дом новый и пока действует гарантия Застройщика – тариф не очень высокий.

7,00 руб/м² Мытьё витражей

Площадь витражей составляет 5619 м².

В данную статью включено мытьё фасадного остекления 2 раза в год, которое производится с помощью промышленных альпинистов.



ООО «УК «ЗЕЛЁНЫЙ БУЛЬВАР»

690109, г. Владивосток,
ул. Зелёный Бульвар, д. 21, оф. 1
+7 423 277-90-02
ukzb.vl@mail.ru

ИНН 2540257149

4,25 руб/м² Содержание системы автоматического пожаротушения и пожарной сигнализации

МКД оборудован автоматической установкой пожарной сигнализации (АУПС) на основе дымовых точечных пожарных извещателей, все дверные проемы ведущие, к эвакуационным выходам оборудованы ручными пожарными извещателями. Система пожаротушения включает так же внутренний противопожарный водопровод с пожарными кранами, систему противодымной вентиляции.

Тариф включает в себя комплекс мероприятий по поддержанию технических средств автоматического пожаротушения и пожарной сигнализации в работоспособном состоянии, которые осуществляют прием, обработку и передачу сигналов оповещения в случае возникновения пожара.

Также сюда входит содержание в надлежащем состоянии системы внутреннего противопожарного водоснабжения, проверка работоспособности противопожарного водопровода, перекатка пожарных рукавов.

Для выполнения данных работ заключен договор с лицензированной организацией. Кроме того, сотрудниками управляющей компании регулярно проводится работа с жильцами с целью недопущения нарушений требований пожарной безопасности, особенно в части захламления путей эвакуации.

0,12 руб/м² ГИС ЖКХ

В обязанность управляющей организации входит своевременное и полное размещение информации о деятельности компании в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). Контроль за размещаемыми сведениями, своевременность обновления и передачи информации, осуществляется заместителем генерального директора по общим вопросам, поэтому часть его заработной платы пропорционально затрачиваемому рабочему времени включена в данную статью расходов. Также в расходах учитываются ежемесячные платежи специализированной организации за оказание услуг по размещению информации на ГИС ЖКХ.

Генеральный директор



О.Б. Скакун