

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**К ПРИЛОЖЕНИЮ №4 ПРОТОКОЛ №\_\_ ОТ \_\_\_\_\_.**  
**«СМЕТА РАСХОДОВ НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ**  
**ООО «УК «АКВАТОРИЯ»**

**В РАМКАХ ПРОВОДИМОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,**  
**РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:**

**Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Крымская д.3 корп.1,2,3,4**

**Уважаемые собственники помещений жилого комплекса «Акватория»!**  
Управляющая организация ООО «УК «Акватория» предлагает вынести на годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:  
**Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Крымская д.3 корп.1,2,3,4**  
вопрос об утверждении размера платы за содержание жилья на 2023/2024гг.

*Справочно:*

*Размер платы утверждается на общем собрании собственников на основании предложения управляющей организации.*

*Она размещает предложение о размере платы за содержание жилья не позднее чем за 30 дней до дня проведения собрания на досках объявлений во всех подъездах.*

*В предложении должны содержаться расчет (смета) и обоснование предлагаемого размера. Если предлагаемый размер больше т.н. «муниципального тарифа», то необходимо обоснование такого превышения, а именно детализация размера с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества с указанием периодичности их выполнения.*

*(ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса РФ,  
п. 31 Правил содержания общего имущества № 491).*

Управляющая организация предлагает при его проведении утвердить новый размер платы согласно предложению и обоснованию (ниже).

**Предложение о размере платы**

Общий уровень инфляции по итогам 2022 года в России составил 11,94% после 8,39% в 2021г.

Статья 134 ТК РФ. Обеспечение повышения уровня реального содержания заработной платы. Обеспечение повышения уровня реального содержания заработной платы включает индексацию заработной платы в связи с ростом потребительских цен на товары и услуги. Индексация заработной платы согласно действующего законодательства не проводилась в ООО «УК «Акватория» с 2021 г.

**Смета расходов на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в на 2023/2024 г**

				12
№	Наименование работ	Периодичность	месяц, руб.	год, руб.
п/п				
<b>I. Конструктивные элементы</b>				
<b>Фундаменты</b>				
1	Замена неисправных участков электрической сети (скрытая проводка) при числе и сечении жил в проводе 2х1,5 и 2х2,5 кв.м.	Ежеквартально	5 103	61 236

2	Замена неисправных участков сети электрической сети (открытая проводка) при числе и сечении жил в проводе 2х1,5 и 2х2,5 кв.м	По мере необходимости	3 730	44 760
3	Замена ламп накаливания	По мере необходимости	5 900	70 800
4	Замена выключателей	По мере необходимости	1 255	15 060
5	Замена патронов	По мере необходимости	1 615	19 380
6	Замена неисправных участков электрической сети (скрытая проводка) при числе и сечении жил в проводе 3х2,5 кв.м	По мере необходимости	7 625	91 500
7	Замена неисправных участков сети электрической сети (открытая проводка) при числе и сечении жил в проводе 3х2,5 кв.м	По мере необходимости	23 445	281 340
<b>Кирпичные, каменные и железобетонные стены</b>				
8	Ремонт декоративной штукатурки гладких фасадов отдельными местами	По мере необходимости	7 167	86 004
9	Ремонт облицовки из керамических глазурованных плиток рядовых на стенах со сменой плиток в одном месте до 10 штук	По мере необходимости	10 142	121 704
10	Ремонт облицовки из керамических глазурованных плиток (плинтусных)	По мере необходимости	8 842	106 104
11	Укрепление слабодержащихся облицовочных плиток на фасадах размером 600*600 мм	По мере необходимости	0	0
12	Окрашивание водоэмульсионными составами поверхностей стен, ранее окрашенных водоэмульсионной краской с расчисткой старой краски более 35%	По мере необходимости	18 642	223 704
13	Ремонт облицовки потолков плитами сухой штукатурки (гипсокартон)	По мере необходимости	10 013	120 156
14	Окрашивание водоэмульсионными составами поверхностей потолков, ранее окрашенных водоэмульсионной краской с расчисткой старой краски более 35%	По мере необходимости	10 013	120 156
<b>Крыши и кровли</b>				
15	Ремонт эксплуатируемых кровель	По мере необходимости	5 833	70 000
16	Ремонт водосточных труб	Ежегодно	750	9 000
17	Укрепление водосточных труб, колен, воронок	Ежегодно	250	3 000
18	Восстановление оклеечной гидроизоляции	По мере необходимости	1 083	13 000
<b>Оконные и дверные проёмы</b>				
19	Смена ручки дверной	По мере необходимости	167	2 000
20	Смена замков врезных	По мере необходимости	167	2 000
21	Восстановление (модернизация) остекления дверей	По мере необходимости	0	0
22	Установка дверного доводчика к металлическим дверям	По мере необходимости	650	7 800
<b>II. Внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства</b>				
<b>Система теплоснабжения</b>				
23	Прочистка и промывка отопительных приборов радиаторов	2 раза в год	33 333	400 000
24	Текущий ремонт водоводяных подогревателей	Ежегодно	33 380	400 560
25	Промывка трубопроводов	2 раза в год	97 850	1 174 200
26	Текущий ремонт пластинчатых теплообменников	Ежегодно	33 380	400 560

27	Автоматизация теплового пункта	Ежегодно	44 080	528 960
28	Утепление трубопровода центрального отопления (водоснабжения)	По мере необходимости	8 103	97 236
29	Гидравлическое испытание теплообменника	2 раза в год	68 000	816 000
30	Ликвидация воздушных пробок в стояках	Ежемесячно (ЗП)	3 020	36 240
31	Ремонт и обслуживание приборов учета	По мере необходимости	1 800	21 600
32	Ремонт и закупка насосов	По мере необходимости	45 583	547 000
<b>Системы холодного и горячего водоснабжения</b>				
33	Замена термопреобразователя	По мере необходимости	1 617	19 400
34	Замена преобразователя давления	По мере необходимости	1 617	19 400
35	Обслуживание преобразователя давления	Ежемесячно	700	8 400
36	Промывка участка водопровода	2 раза в год	40 667	488 000
37	Обслуживание термопреобразователя	Ежемесячно	700	8 400
38	Смена вентилей, кранов, муфт и клапанов обратных муфтовых диаметром до 50 мм	По мере необходимости	17 717	212 600
<b>Система водоотведения</b>				
39	Прочистка канализационного лежачка	2 раза в год	1 667	20 000
40	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год	0	0
<b>Внутридомовое электроорудование</b>				
41	Сервисное и аварийное обслуживание электрооборудования в том числе:	Ежедневно		
42	Замена пакетных переключателей вводно-распредел. устройств и шкафов	По мере необходимости	9 703	116 440
43	Замена автоматического выключателя	По мере необходимости	7 240	86 880
44	Замена реле	По мере необходимости	1 520	18 240
45	Замена предохранителя	По мере необходимости	3 310	39 720
46	Замена рубильника	По мере необходимости	4 500	54 000
47	Ремонт/обслуживание трансформатора	По мере необходимости	2 000	24 000
48	Ремонт блока управления освещением	По мере необходимости	12 717	152 600
49	Замена магнитного пускателя	По мере необходимости	3 700	44 400
50	Ремонт магнитного пускателя	По мере необходимости	0	0
51	Ремонт устройства автоматического выключения резерва	По мере необходимости	0	0
52	Замена шкафов и ВРУ	По мере необходимости	3 333	40 000
53	Замена электромагнитного контактора	По мере необходимости	6 120	73 440
54	Текущий ремонт электродвигателя	По мере необходимости	0	0
55	Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	По мере необходимости	20 867	250 400
56	Замена щитков	По мере необходимости	8 033	96 400
57	Ремонт щитков	По мере необходимости	1 500	18 000
58	Замена трехфазного счетчика (прибора учета) электрической энергии прямого включения	По мере необходимости	26 367	316 400

59	Установка или снятие трехфазного счетчика (прибора учета) электроэнергии прямого включения	По мере необходимости	7 600	91 200
60	Установка или снятие однофазного счетчика (прибора учета) электроэнергии	По мере необходимости	10 800	129 600
61	Установка или снятие трехфазного счетчика электроэнергии, включенного через измерительные трансформаторы тока	По мере необходимости	20 250	243 000
62	Замена однофазного счетчика (прибора учета) электрической энергии	По мере необходимости	0	0
63	Замена трехфазного счетчика (прибора учета) электрической энергии, включенного через измерительные трансформаторы тока	По мере необходимости	0	0
64	Обслуживание однофазных счетчиков электроэнергии	Ежемесячно	4 000	48 000
65	Обслуживание трехфазных счетчиков электроэнергии	Ежемесячно	8 000	96 000
66	Замена выключателя	По мере необходимости	6 517	78 200
67	Замена светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами	По мере необходимости	0	0
68	Замена светильника с люминесцентными лампами	По мере необходимости	14 333	172 000
69	Ремонт светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами	По мере необходимости	1 300	15 600
70	Ремонт светильника с люминесцентными лампами	По мере необходимости	0	0
71	Замена лампы накаливания на энергосберегающую	По мере необходимости	4 500	54 000
72	Замена люминесцентных ламп	По мере необходимости	1 100	13 200
73	Замена светильника на светильник с датчиком движения	По мере необходимости	1 300	15 600
74	Ремонт штепсельных розеток и выключателей	По мере необходимости	0	0
75	Смена розеток	По мере необходимости	1 463	17 560
<b>III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров (учтено в структуре штатного расписания)</b>				
76	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	Ежеквартально	0	0
77	Осмотр силовых установок	Ежемесячно	0	0
78	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	Ежеквартально	0	0
79	Проверка заземления оболочки электрокабеля	Ежеквартально	0	0
80	Замеры сопротивления изоляции проводов	Ежеквартально	0	0
81	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	Еженедельно	0	0
82	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов	Ежемесячно	0	0
83	Осмотр железобетонных перекрытий	Ежемесячно	0	0
84	Осмотр внутренней отделки стен	Ежемесячно	0	0
85	Осмотр заполнения дверных и оконных проемов	Еженедельно	0	0
86	Консервация, расконсервация и ремонт поливочной системы при поливе статическими головками	2 раза в год	0	0
87	Консервация, расконсервация и ремонт поливочной системы при поливе роторами	2 раза в год	0	0
88	Осмотр внутриквартирных устройств системы центрального отопления	По мере необходимости	0	0
89	Осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	2 раза в год	0	0
90	Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах	2 раза в год	0	0

91	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	2 раза в год	0	0
92	Регулировка и наладка систем отопления	1 раз в два месяца	0	0
93	Рабочая проверка системы в целом при диаметре трубопровода до 100 мм	2 раза в год	0	0
<b>IV. Устранение аварий и выполнение заявок населения</b>				
94	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома до 10 лет	По мере необходимости	0	0
<b>Лифты</b>				
95	Ежедневное обслуживание лифтов в многоквартирных домах высотой 13 и выше этажей	Ежедневно	128 000	1 536 000
96	Проверка двухсторонней переговорной связи и сигналов неисправности лифта из кабины	2 раза в месяц		
97	Проверка машинного помещения	Ежемесячно		
98	Проверка санитарного состояния крыши кабины и приемка шахты	Ежемесячно		
99	Проверка освещения лифта	Ежемесячно		
100	Проверка точности остановок и работы лифта по вызовам	Ежемесячно		
101	Проверка точности остановок и работы лифта по приказам	Ежемесячно		
102	Проверка ограждения и надежности запираания дверей шахты (ДШ)	Ежемесячно		
103	Проверка автоматических замков дверей шахты и кабины лифта с раздвижными дверями	Ежемесячно		
104	Проверка купе кабины лифта	Ежемесячно		
105	Проверка подвижного пола кабины	Ежемесячно		
106	Проверка электромагнитной отмотки (ЭМО)	Ежемесячно		
107	Проверка работы пульта	Ежемесячно		
108	Проверка состояния диспетчерских систем в лифте	Ежемесячно		
109	Техническое обслуживание лифтов (ТО-1)	Ежемесячно		
110	Техническое обслуживание лифтов (ТО-2)	2 раза в год		0
111	Периодическое освидетельствование	Ежегодно	8 000	96 000
112	Выправка каркаса кабины от перекосов и изгибов	По мере необходимости	0	0
113	Замена башмака кабины	По мере необходимости	0	0
114	Замена вкладыша башмака	По мере необходимости	0	0
115	Замена ролика (эксцентрика) каретки дверей кабины	По мере необходимости	0	0
116	Замена возвратной пружины створок двери кабины	По мере необходимости	0	0
117	Замена блок-контакта открывания и закрывания дверей	По мере необходимости	0	0
118	Замена башмака (ползуна) противовеса	По мере необходимости	0	0
119	Промывка, прочистка противовеса	2 раза в год	0	0
120	Ремонт смазывающих аппаратов противовеса или кабины	2 раза в год	0	0
121	Регулировка автоматического замка	2 раза в год	0	0
122	Ремонт вызывного аппарата	По мере необходимости	0	0
123	Аварийное обслуживание лифтов	По мере необходимости	0	0
124	Полное техническое освидетельствование на 2 остановки	Ежегодно	0	0
125	Полное техническое освидетельствование на каждую дополнительную остановку больше 2-х	Ежегодно	0	0

126	Страхование	Ежегодно	400	4 800
<b>V. Санитарное содержание место общего пользования, благоустройство придомовой территории</b>				
<b>Работы по санитарному содержанию мест общего пользования, системы мусороудаления и фасадов (расходы учтены в штатном расписании)</b>				
127	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)	3 раза в неделю	0	0
128	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)	2 раза в неделю	0	0
129	Подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)	12 раз в неделю	0	0
130	Протирка пыли с колпаков светильников (в подвалах, на чердаках и лестничных клетках)	Ежемесячно	0	0
131	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	2 раза в месяц	0	0
132	Уборка мусора и транспортировкой мусора до 150 м	6 раз в неделю	0	0
133	Протирка номерных указателей	Ежемесячно	0	0
134	Мытье фасадов, облицованных кафельной плиткой	Еженедельно	0	0
135	Влажная протирка перил лестниц (с моющим средством)	Еженедельно	0	0
136	Влажная протирка стен (с моющим средством)	Ежеквартально	0	0
137	Влажная протирка ограждений лифтовых шахт (моющим средством)	6 раз в неделю	0	0
138	Влажное подметание пола кабины лифта	6 раз в неделю	0	0
139	Мытье пола кабины лифта	6 раз в неделю	0	0
140	Протирка стен и дверей кабины лифта (с моющим средством)	12 раз в неделю	0	0
141	Мытье стен и дверей кабины лифта	12 раз в неделю	0	0
142	Обметание пыли с потолков	Ежегодно	0	0
143	Хоз.материалы для уборки		7 641	91 696
<b>Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущество многоквартирного дома (ст.142-150 в структуре штата)</b>				
144	Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием I класса	6 раз в неделю	0	0
145	Очистка урн от мусора	12 раз в неделю	0	0
146	Уборка детских и спортивных площадок	6 раз в неделю	0	0
147	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в холодный период года)	6 раз в неделю	0	0
148	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в теплый период года)	6 раз в неделю	0	0
149	Очистка металлической решетки и приямка (в теплый период)	2 раза в год	0	0
150	Очистка контейнерной площадки в холодный период	6 раз в неделю	0	0
151	Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в неделю	0	0
152	Мытье ступеней и площадок перед входом в подъезд	3 раза в неделю	0	0
153	Уборка газонов средней засоренности от листьев, сучьев, мусора	2 раза в месяц	10 000	120 000
154	Уборка газонов от случайного мусора	2 раза в неделю	7 000	84 000
155	Полив газонов	3 раза в неделю (ЛП)	23 000	276 000
156	Стрижка газонов	2 раза в месяц	70 000	840 000
157	Формовочная обрезка деревьев	Ежегодно	10 000	120 000

158	Вырезка сухих ветвей и поросли	2 раза в год	10 000	120 000
159	Обрезка под естественный вид крон деревьев	2 раза в год	10 000	120 000
160	Формирование кроны кустарников	Ежеквартально	10 000	120 000
161	Обрезка под естественный вид крон кустарников	Ежеквартально	10 000	120 000
162	Стрижка живой изгороди	2 раза в год	10 000	120 000
<b>Услуги вывоза бытовых отходов</b>				
163	Сбор и вывоз ТКО	4 раза в неделю	0	0
<b>VI. Ремонт и установка объектов благоустройства придомовой территории</b>				
164	Ремонт тротуаров и пешеходных зон	Ежегодно	15 000	180 000
165	Установка навесов, велобоксов, качелей	Ежегодно	110 000	1 320 000
166	Ремонт газонов	2 раза в год	5 000	60 000
167	Ремонт цветников	2 раза в год	5 000	60 000
168	Обработка газона от болезней	Ежеквартально	5 000	60 000
169	Обработка кустарников от болезней	Ежеквартально	10 083	121 000
170	Обработка деревьев от болезней	Ежеквартально	5 083	61 000
171	Обработка газона от вредителей	Ежеквартально	83	1 000
172	Обработка кустарников от вредителей	Ежеквартально	10 083	121 000
173	Обработка деревьев от вредителей	Ежеквартально	5 083	61 000
174	Побелка деревьев	Ежегодно	0	0
175	Обработка газона от сорняка (хим. способ)	Ежемесячно	5 250	63 000
176	Обработка газона от сорняка (механич. способ)	Ежемесячно	5 083	61 000
177	Вспашка земли мотокультиватором	Ежегодно	0	0
178	Аэрация газона	2 раза в год	10 833	130 000
179	Устройство цветников	2 раза в год	10 833	130 000
180	Посадка кустарника	Ежегодно	6 417	77 000
181	Посадка дерева	Ежегодно	5 250	63 000
<b>VII. Прочие работы</b>				
182	Дератизация чердаков и подвалов с применением геляцина	Ежегодно	2 917	35 000
183	Дезинсекция подвалов	2 раза в год	10 232	122 780
184	Охрана, обеспечение доступа, услуги консьержа (в штатном расписании)	Ежедневно 4 смены	0	0
185	Мытьё витражного остекления	По мере необходимости	116 243	1 394 916
186	Обслуживание системы видеонаблюдения + материалы	Ежемесячно	50500	606 000
187	Обслуживание оборудования ограничения доступа	Ежемесячно	21 600	259 200
188	Дезинсекция накопительных емкостей водоснабжения	Ежегодно	8 667	104 000
189	Тех.обслуживание СПС и СОУЭ	Ежемесячно	115 000	1 380 000
190	Тех.обслуживание общедомовой антенны	Ежемесячно	3 680	44 160
191	Спец.одежда сотрудники	Ежегодно	1 250	15 000
<b>VIII. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом</b>				
192	Заработная плата (штатные сотрудники)	Ежемесячно	954 305	11 451 660
193	Налоги с ФОТ (30,2 %)	Ежемесячно	288 200	3 458 401
194	Отпускные	Ежегодно	79 525	954 305
195	Налоги с ФОТ (30,2 %)	Ежегодно	24 017	288 200
<b>IX. Административные расходы</b>				
196	Аренда офиса	Ежемесячно	158 000	1 896 000
197	Сопровождение 1С	Ежемесячно	16 000	192 000
198	СБИС (система отчетности)	Ежемесячно	2 092	25 100
199	Канцтовары	Ежемесячно	5 000	60 000
200	РКО	Ежемесячно	31 000	372 000

201	Услуги связи	Ежемесячно	800	9 600
202	Услуги интернет	Ежемесячно	4 500	54 000
203	Бухгалтерское сопровождение	Ежемесячно	129 000	1 548 000
204	ГИС ЖКХ	Ежемесячно	3 600	43 200
205	Кадровый учет	Ежемесячно	35 000	420 000
206	Обслуживание ККТ	Ежемесячно	2 520	30 240
207	УСН	Ежеквартально	66 875	802 500
208	Накладные расходы, руб.	Ежемесячно	340 000	4 080 000
	В среднем <b>за месяц</b> на обслуживание дома, руб:		3 746 325	44 955 898
	Итого <b>за год</b> для обслуживания дома, руб.:		44 955 898	
	Суммарная площадь жилых и нежилых помещений в доме (в кв.м):		65 142,8	65 142,8
	Предлагаемый размер ежемесячной платы за кв.метр помещения:		57,5	

Все дополнительные комментарии от Директора ООО «УК «Акватория» Вы сможете получить на **очной** части голосования, которое состоится: 23 июня 2023 года, в 10<sup>00</sup> (МСК), по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Крымская, д. 3, корп. 3 «Аполлон», холл первого этажа.

Начало регистрации участников собрания – 9<sup>30</sup> (МСК).

**ВАЖНО! В РЕШЕНИЯХ УКАЗЫВАТЬ ДАТУ ГОЛОСОВАНИЯ С 15.06.2023Г. ПО 14.07.2023Г)**

С уважением,  
Директор ООО «Управляющая компания «Акватория»

Исп.конт.тел. 8 (86141) 3-60-06  
Юрист ООО «УК «Акватория»  
Варетимосс Константин Степанович



*Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'E.V. Vidyaev'.*

Е.В.Видяев