

Директору ООО «УК «Симфония»
М.Н. Скасырской
г. Ростов-на-Дону,
ул. Темерницкая д.41 б, литер Д, ком.5а

от собственников помещений
многоквартирного дома, расположенного
по адресу: г. Ростов-на-Дону,
ул. Дунаевского, д.17

Обращение

Уважаемая Марина Николаевна, в период с 18.08.2018 г. по 18.09.2018 г. в доме по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Дунаевского, д.17, по инициативе Ефимова Валерия Генадьевича, собственника кв. №258, проводится общее собрание собственников в очно-заочной форме.

В соответствии с п. 31 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (в действ. ред.) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», управляющая организация ООО «УК «Симфония» **была обязана представить собственникам помещений предложение о размере платы за содержание жилого помещения не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников, что не было осуществлено.** Предложение ООО «УК «Симфония» в указанные сроки не было размещено ни на досках объявлений, расположенных во подъездах, ни в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (далее – МКД).

Как стало известно собственникам помещений, расположенных по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер. Дунаевского, д.17, присутствовавших на очной части собрания 18.08.2018 г. из документа «Размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества МКД» (приложение № 1) размер тарифа составляет 30,48 руб.

В связи с вышеизложенным и в соответствии с ЖК РФ, п. 31 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 просим:

1) Предоставить расчет (смету) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения по каждому пункту документа «Размер платы за содержание и технологическое обслуживание общего имущества МКД» с приложением копий заключенных договоров (а также смет, условий, коммерческих предложений, по которым планируется заключение договоров с указанием состава работ и расценок), стоимость которых была заложена в тариф;

2) Предоставить обоснование превышения размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, установленного органом местного самоуправления, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с указанием периодичности их выполнения;

3) В качестве обоснования статьи расходов «Фонд оплаты труда» предоставить выписку из штатной расстановки (без предоставления персональных данных) следующую информацию: наименование должности, количество сотрудников на занимаемой должности, график работы, размер оплаты труда), а также выписку из должностной инструкции по каждой должности.

4) Предоставить обоснования увеличения тарифа на 2019 г. и последующие годы (в том числе с учетом ввода в эксплуатацию второй очереди ЖК Симфония).

5) Предоставить детализацию и обоснование предложенного тарифа за одно автопарковочное место;

6) Бланк Решения собственника по вопросам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с приложением к нему:

- проекта договора управления многоквартирным домом и приложений к нему, предложенных ООО «УК Симфония»;

- предложенного ООО «УК Симфония» перечня работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД;

- формы ежегодного отчета ООО «УК Симфония».

Наличие вышеуказанных пунктов 5) и 6) обусловлено отсутствием у нижеподписавшихся собственников информации, указанной в настоящих пунктах.

Учитывая ограниченные сроки проведения собрания, а также запланированный отпуск Директора ООО «УК «Симфония», просим подготовить ответ до 27.08.2018 г. О готовности ответа, времени и месте, где можно его забрать нарочным, просим сообщить по телефону +7 (918) 520-80-54.

Приложение 1. Размер платы за содержание и технологическое обслуживание общего имущества МКД.

Приложение 2. Сравнительный анализ пунктов документа «Размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества МКД» с учетом общедоступных рыночных данных.

Приложение 3. Сравнительный анализ тарифов Управляющих компаний аналогичных МКД.

Собственники помещений:

[illegible]

[illegible]

Размер платы за содержание и технологическое обслуживание общего имущества МКД.

Приложение № 3
к Договору об управлении
многоквартирным домом
от « » 2018 г.

Размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование статей расходов	сумма в год	сумма в месяц	руб/кв м
Расходы по текущему обслуживанию :				
1.	Аварийно-восстановительные работы (по договору)	98292	8191	0,65
2.	Расходные материалы для содержания общедомового имущества (материалы для обслуж. электо и теплоснабж., ХВС, ГВС, инвентарь для уборки, моющие средства, спецодежда и пр.)	150000	12500	0,99
3.	Обучение персонала	8712	726,00	0,06
4.	Содержание газового оборудования (по договору)	366312	30526	2,42
5.	Тех. обслуживание лифтов (по договору)	256824	21402	1,70
6.	Страхование лифтов	13572	1131	0,09
7.	Дезинфекция и дератизация (по договору)	8880	740	0,06
8.	Техобслуживание слаботочки (по договору)	156600	13050	1,04
9.	Подготовка к отопительному сезону. Промывка и опрессовка системы отопления, проверка и замена запорной арматуры	36000	3000	0,24
10.	Фонд оплаты труда :			
	оплата труда	1697820	141485	11,23
	отпускные	35544	2962	0,24
	Страховые взносы 30,7%	532140	44345	3,52
11.	УСН+ % рентабельности	208800	17400	1,38
Расходы по управлению :				
12.	Содержание оргтехники	17748	1479	0,12
13.	Обслуживание банковского счета	28188	2349	0,19
14.	Программное обеспечение, ГИС ЖКХ	45240	3770	0,30
15.	Интернет, услуги связи (по договору)	18492	1541	0,12
16.	Юридические услуги (по договору)	104400	8700	0,69
17.	Канцтовары	8352	696	0,06
18.	Прочие непредвиденные расходы	52200	4350	0,35
	ИТОГО	3844116,00	320343,00	25,42
Дополнительные услуги:				
19.	Консьерж	540000	45000	3,57
	отпускные	45000	3750	0,30
	Страховые взносы 30,7%	179592	14966	1,19
	Всего по дополнительной услуге:			5,06
	ИТОГО	4608708,00	384059,00	30,48

ООО «УК Симфония»
Директор

М.Н. Скасырская

М.П.

Собственник:

_____ / _____ /

Сравнительный анализ пунктов документа «Размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества МКД» с учетом общедоступных рыночных данных

№ п/п	Наименование статей расходов	Сумма в год, руб. УК Симфония	Сумма в год, руб. Альтернативное предложение	Примечание
1	Аварийно-восстановительные работы (по Договору)	98292		Нет альтернативных данных до предоставления УКСимфония состава работ по заключенным договорам
2	Расходные материалы	150000		Нет альтернативных данных до предоставления УКСимфония расшифровки перечня материалов
3	Обучение персонала	8712	8000	ЧОУ ДПО «Донской учебный центр»
4	Содержание газового оборудования (по договору)	366312	264000	ООО «Содружество»
5	Техобслуживание лифтов (по договору)	256824	249600	ОАО «Союзлифтомонтаж»
6	Страхование лифтов	13572	6000	СПАО «РЕСО-Гарантия»
7	Дезинфекция и дератизация (по договору)	8880		Нет альтернативных данных до предоставления УКСимфония состава работ по заключенным договорам
8	Техобслуживание слаботочки (по договору)	156600		Нет альтернативных данных до предоставления УКСимфония состава работ по заключенным договорам
9	Подготовка к отопительному сезону (промывка и опрессовка системы, проверка запорной арматуры)	36000	0	Прямая обязанность штатного сантехника в рамках оклада
10	Фонд оплаты труда:			Нет альтернативных данных до предоставления УКСимфония информации о штате,
	оплата труда	1 697 820		
	отпускные	35544		
	страховые взносы 30,7%	532140		

				должностных инструкциях
11	УСН +% рентабельности	208800		Нет данных
	Расходы по управлению:			
12	Содержание оргтехники	17748		
13	Обслуживание банковского счета (АКБ «Фора-банк»ЗАО Ростовский филиал)	28188	16800	Официальные тарифы АКБ «Фора-банк»ЗАО Ростовский филиал (ведение счета+банк-клиент+30платежек в месяц)
14	Программное обеспечение ГИС ЖКХ	45240	от 900 до 4500	gendalf.ru , www.kontur.ru
15	Интернет, услуги связи	18492	10	Провайдеры, зачастую сами платят УК за размещение своего оборудования, а интернет предоставляют за символические 1 руб. или 10 руб.
16	Юридические услуги (по договору)	104400	60000	ООО «Юррост»
17	Канцтовары	8352		
18	Прочие непредвиденные расходы	52200		
19	Консьерж	540000	432000	Анализ рынка труда
	Отпускные	45000	36000	Анализ рынка труда
	Страховые взносы 30,7%	179592	143676	Анализ рынка труда
	ВСЕГО:	4 608 708		

Приложение № 3

Сравнительный анализ тарифов Управляющих компаний аналогичных МКД (основные критерии: консьерж, лифты, собственная котельная, закрытая охраняемая территория, видеонаблюдение, в т.ч. вывоз мусора)

№ п/п	Наименование УК	Цена, руб. за 1 м2
1	УК Симфония (ЖК Симфония)	33,62
2	УК Нахичевань (ЖК Голубые ели)	24
3	УК ГПЗ 10 (ЖК Гвардейский)	22
4	УК ГПЗ 10 (ЖК Военвед)	20
4	УК Русь	22,58
5	УК (ЖК Северная звезда)	ждем информацию
6	УК (ООО «ГУК»)	~24
7	УК 2я Баррикадная 4	27 (25)
8	ООО «Региональный Центр Управления Многоквартирным Жилым Фондом»	Руководитель сообщил, что предварительно цена ниже, но предложение может сформировать только после осмотра дома