



Общество с ограниченной ответственностью «Риф Сервис»

354008, Краснодарский край, город Сочи, ул. Политехническая, 66А, эт.1, пом. 1

ОГРН 1162301051439 ИНН/КПП 2301092136 / 236601001

Тел: +7 (862) 227-08-96 www.reef-service.com e-mail: reef@reef-service.com

Собственникам помещений и машино-мест
комплекса апартаментов REEF RESIDENCE»
(согласно списка рассылки)


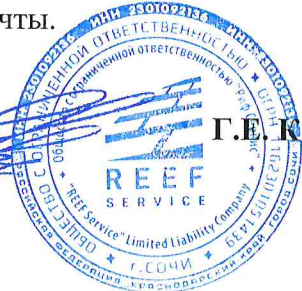
Уважаемый собственник!

В соответствии с п. 3.11 Договора на оказание услуг по управлению нежилым зданием «REEF RESIDENCE», расположенным по адресу: г. Сочи, ул. Политехническая 66, Эксплуатирующая организация – общество с ограниченной ответственностью «Риф Сервис» - уведомляет Вас об установлении с 01 сентября 2022 года расчетной ставки платы за эксплуатационные услуги в размере 407 (четыреста семь) рублей за 1 (один) квадратный метр.

Настоящее уведомление, а также экономическое обоснование расчетной ставки платы за эксплуатационные услуги размещены на сайте www.reef-service.com, дополнительно - в мобильном приложении «Домопульт» и направлены на адреса электронной почты.

Генеральный директор ООО «Риф Сервис»

«29» июля 2022г.


 Г.Е. Ковалев

Экономическое обоснование расчетной ставки платы за эксплуатационные услуги в комплексе апартаментов "Reef Residence", расположенным по адресу: г. Сочи, ул. Политехническая д. 66.

| Наименование раздела услуг | план на период с 01.09.2022 по 31.08.2023 | На 1 кв.м | Факт 2021 | На 1 кв.м |
|--|---|-----------|---------------------|-----------|
| Техническая эксплуатация | 26 759 438 ₽ | 116 ₽ | 24 326 513 ₽ | 105 ₽ |
| Управление | 8 468 128 ₽ | 37 ₽ | 7 964 876 ₽ | 34 ₽ |
| Уборка мест общего пользования | 8 207 695 ₽ | 36 ₽ | 7 232 467 ₽ | 31 ₽ |
| Сервис (обязательный) | 7 697 053 ₽ | 33 ₽ | 5 861 876 ₽ | 25 ₽ |
| Водно-спортивный комплекс | 9 648 807 ₽ | 42 ₽ | 7 844 409 ₽ | 34 ₽ |
| Парковое хозяйство | 8 882 229 ₽ | 38 ₽ | 8 293 266 ₽ | 36 ₽ |
| Охрана | 8 643 299 ₽ | 37 ₽ | 7 831 033 ₽ | 34 ₽ |
| Налоги, сборы, аудит | 15 786 407 ₽ | 68 ₽ | 16 081 081 ₽ | 70 ₽ |
| ИТОГО: | 94 093 056 ₽ | | 85 435 520 ₽ | |
| Площадь помещений в частной собственности | 19259,5 | | 19259,5 | |
| На 1 кв.м | 407 ₽ | | 370 ₽ | |

Предлагается увеличение тарифа на 10 %.

Эксплуатирующая организация использует "затратный способ" ценообразования, принимающий за основу формирования цен фактические материальные ресурсы, трудовые и иные расходы, связанные с выполнением работ, оказанием услуг по содержанию общего имущества в соответствии с решением общего собрания собственников.

Рост тарифа вызван ростом инфляции

1. Рост стоимости оборудования, инструментов и расходного материала, необходимых для выполнения работ, услуг по содержанию общего имущества.

Инженерные системы комплекса апартаментов REEF RESIDENCE оснащены оборудованием европейского производства Schneider Electric, Bosch, Helvar, Danfoss. Цены на оборудование и расходные материалы этих производителей зависят от курса у.е.

2. Рост цен подрядчиков на работы, услуги по обслуживанию комплекса в рамках индексации.

Расчет затрат для комплексного управления Reef Residence, расположенного по адресу: г. Сочи, Политехническая ул.66

Управление

| Статья | план на период с | | ИТОГО с налогами за 12 мес., руб. |
|--|--------------------------|-----------|-----------------------------------|
| | 01.09.2022 по 31.08.2023 | факт 2021 | |
| Штатный персонал | 5 898 138 | | 5 275 775 |
| ЗП | 3 941 152 | | 3 714 829 |
| НДФЛ | 588 908 | | 528 868 |
| ЕСН | 1 368 078 | | 1 032 078 |
| Административно-управленческие расходы | 1 866 910 | | 2 689 101 |
| Премияльный фонд | 703 080 | | |
| ИТОГО | 8 468 128 | | 7 964 876 |

Административные функции эксплуатирующей организации:

1. Разработка правил проживания и эксплуатации Здания для последующего утверждения их общим собранием собственников помещений.
2. Взаимодействие с организациями, осуществляющими надзор за эксплуатацией объектов недвижимости на территории г. Сочи, в т.ч. предъявление инженерных систем соответствующим надзорным органам, подготовка отчетов по выполнению предписаний надзорных органов.
3. Взаимодействие с городскими коммунальными службами и администрирование соответствующих договоров, заключенных в отношении Здания. Подготовка документации, требующейся для изменения договорных отношений с коммунальными городскими службами и специализированными компаниями, необходимость наличия договоров с которыми обусловлена действующим законодательством.
4. Участие в проверках, проводимых органами государственной власти и государственными организациями.
5. Составление необходимых отчетов перед городскими службами по вопросам, которые входят в компетенцию Эксплуатирующей организации; подготовка расчетов по размеру причитающихся с Заказчика платежей за Коммунальные и эксплуатационные услуги.
6. Контроль над соблюдением правил внутреннего распорядка, правил пожарной безопасности в Здании.
7. Разработка внутренних регламентов и концепций, относящихся к функционированию, эксплуатации и обеспечению безопасности Здания и его посетителей, в том числе: план действий в чрезвычайных ситуациях, положение об охране и пропускном режиме, инструкция по охране Здания, инструкция по мерам пожарной безопасности.
8. Контроль качества, сроков выполнения работ и исполнения гарантийных обязательств подрядчиками.
9. Предоставление Собственникам коммунальные услуги, предоставление услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
10. Начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за услуги по эксплуатации общего имущества Собственников, и прочие услуги,
11. Ведение расчетов с Собственниками и пользователями помещений за оказываемые услуги.

Расчет затрат для комплексного управления Reef Residence, расположенного по адресу: г. Сочи, Политехническая ул.66

Техническое обслуживание и ремонт Общего имущества

| Статья | план на период с 01.09.2022 по 31.08.2023 | ИТОГО с налогами за 12 мес., руб. факт 2021 |
|--|---|---|
| Штатный персонал | 13 546 008 | 12 461 100 |
| ЗП | 9 051 480 | 8 326 541 |
| НДФЛ | 1 352 520 | 1 244 196 |
| ЕСН | 3 142 008 | 2 890 363 |
| Подрядные организации | 3 183 000 | 3 378 607 |
| Расходные материалы, инструменты, оборудование, ЗИПы | 2 848 000 | 2 872 655 |
| Аттестация, медосмотры, спецодежда | 315 774 | 216 779 |
| Расходы по страхованию | 1 500 | 1 500 |
| Резерв | 1 800 000 | 378 000 |
| Премиальный фонд | 718 183 | |
| Общехозяйственные расходы | 4 346 972 | 5 017 872 |
| ИТОГО | 26 759 438 | 24 326 513 |

Услуги по обслуживанию следующих Инженерных систем Здания согласно регламентам работ:

1. Систем сезонного отопления и кондиционирования до точек подключения к оборудованию Заказчика в Помещении согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности, включая расходные материалы.
2. ЦТП, ИТП, бассейна, СПА-центра, включая расходные материалы.
3. Систем вентиляции до точек подключения оборудования Заказчика в Помещении согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности, а также Места общего пользования, включая расходные материалы.
4. Измерительные приборы (счетчики учета электрической энергии, воды, тепла, холода на общедомовые нужды).
5. Систем противопожарной защиты –система противодымной вентиляции, автоматическая пожарная сигнализация, автоматическое пожаротушение, системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре до точек подключения оборудования Помещения, согласно Актам разграничения эксплуатационной ответственности, а также Места общего пользования, включая расходные материалы (по договору со специализированными организациями).
6. Систем водоснабжения и канализации до точек подключения оборудования и трубопроводов Помещения Заказчика согласно Актам разграничения эксплуатационной ответственности, а также Места общего пользования, включая расходные материалы.
7. Систем электроснабжения до точек подключения оборудования и электрических сетей Помещения Заказчика согласно Актам разграничения эксплуатационной ответственности, а также Места общего пользования, включая расходные материалы.
8. Систем бытовой, производственной, ливневой и дренажной канализации, включая расходные материалы.
9. Лифтового оборудования, включая расходные материалы (договор со специализированными организациями по техническому обслуживанию лифтового оборудования).
10. Диспетчеризация систем инженерно-технического обеспечения, автоматика КИПиА, слаботочные системы (интернет, телефония, телевидение, СКУД, охранное видеонаблюдение), включая расходные материалы.
11. Регламентные работы по ТО, содержания тех. помещений и систем, осмотр Здания, технологические инструкции по ТО, ППР и ТР.
12. Текущий ремонт Мест общего пользования.
13. Обслуживание и уход за элементами отделки и интерьера Здания в Местах общественного пользования.
14. Подготовка к сезонной эксплуатации.
15. Аварийное обслуживание инженерной инфраструктуры, внеплановый текущий ремонт инженерных систем.
16. Ведение архива инженерно-технической документации по Зданию. Эксплуатирующая организация осуществляет текущий ремонт мест общего пользования:

1. Проведение профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей: стен, перегородок, перекрытий, кровли, фасадов, ограждающих конструкций, лестниц, балконов, входных групп, оконных и дверных блоков и их остекление, водопроводов отопления кондиционирования, горячего и

холодного водоснабжения, электротехнических устройств, общеобменной вентиляции, дымоудаления, слаботочных систем.

2. Замена, восстановление отдельных участков и работоспособности инженерных сетей и оборудования здания.

3. Замена, восстановление элементов внутренней и наружной архитектурной отделки.

4. Устранение повреждений малых архитектурных и скульптурных средств оформления, дорожек, скамеек, рекламно-информационных объектов.

5. Замена, восстановление, ремонт ограждающих конструкций Здания и сооружений.

6. Устранение повреждения дорожных покрытий (выбоины, просадки, трещины, разрывы, разрушения или дефекты установки бордюрных камней, деформация дорожного покрытия и тротуаров от строительных и уборочных транспортных средств).

**Расчет затрат для комплексного управления Reef Residence, расположенного по адресу: г. Сочи,
Политехническая ул.66**

Уборка мест общего пользования

| Статья | план на период с 01.09.2022 по 31.08.2023 | ИТОГО с налогами за 12 мес., руб. факт 2022 |
|--|--|--|
| Штатный персонал | 4 422 529 | 3 267 201 |
| ЗП | 2 955 146 | 2 183 153 |
| НДФЛ | 441 574 | 326 218 |
| ЕСН | 1 025 809 | 757 830 |
| Подрядные организации и расходные материал | 2 158 400 | 2 328 738 |
| Аттестация, медосмотры, спецодежда | 121 452 | 83 376 |
| Премиальный фонд | 159 823 | |
| Общехозяйственные расходы | 1 345 491 | 1 553 151 |
| ИТОГО | 8 207 695 | 7 232 467 |

Эксплуатирующая организация обеспечивает уборку Мест общего пользования в здании

1. Ежедневная комплексная уборка технических помещений и Мест общего пользования.
2. Дезинсекция и дератизация.
3. Мытье окон в местах общего пользования.
4. Чистка крыш и фасадов.

Расчет затрат для комплексного управления Reef Residence, расположенного по адресу: г. Сочи, Политехническая ул.66

Сервис (обязательный)

| Статья | план на период с 01.09.2022 по 31.08.2023 | ИТОГО с налогами за 12 мес., руб. факт 2021 |
|---|--|--|
| Штатный персонал | 6 093 360 | 4 083 084 |
| ЗП | 4 071 600 | 2 728 328 |
| НДФЛ | 608 400 | 407 681 |
| ЕСН | 1 413 360 | 947 075 |
| Техническая поддержка программы "Домопульт" | 161 040 | 158 940 |
| Аттестация, медосмотры, спецодежда | 97 161 | 66 701 |
| Общехозяйственные расходы | 1 345 491 | 1 553 151 |
| ИТОГО | 7 697 053 | 5 861 876 |

Эксплуатирующая организация организует работу службы сервиса (ресепшн), расположенной в зоне входной группы, выполняющей следующие функции:

1. Информирование Собственников о правилах проживания и эксплуатации Территории и Здания.
2. Информирование Собственников о возможности получения дополнительных услуг, предоставляемых Эксплуатирующей организацией.
3. Прием заявок от Собственников об устранении любых нарушений, связанных с эксплуатацией и содержанием Мест общего пользования.
4. Прием заявок от Собственников об устранении любых нарушений в Помещениях (дальнейшее устранение неполадок осуществляется на платной основе согласно прейскуранту).
5. Передача заявок Собственников в службу технического сопровождения Эксплуатирующей организации.
6. Контроль за исполнением службой технического сопровождения заявок Собственников.
7. Выдача ежемесячных счетов по договору на оказание услуг Эксплуатирующей организации на бумажном носителе в случае необходимости.
8. Хранение и выдача ключей от Помещения в соответствии с Правилами.
9. Прием заявок от Собственников на оформление пропусков в соответствии с условиями Правил.
10. Передача заявок в бюро пропусков.
11. Контроль за исполнением бюро пропусков заявок Собственников.
12. Прием почты и сообщений для Собственников. Хранение и выдача входящей корреспонденции на имя Заказчика (Собственника) и лиц, совместно проживающих с ним.
13. Информирование Собственников о местных достопримечательностях, культурно-развлекательных, спортивных и иных мероприятиях, проводимых на территории города Сочи в период пребывания в Помещении, режиме работы госучреждений и организаций.

**Расчет затрат для комплексного управления Reef Residence, расположенного по адресу: г. Сочи,
Политехническая ул.66**

Парковое хозяйство

| Статья | план на период с 01.09.2022 по 31.08.2023 | ИТОГО с налогами за 12 мес., руб. факт 2021 |
|--|--|--|
| Штатный персонал | 4 218 480 | 3 548 414 |
| ЗП | 2 818 800 | 2 371 060 |
| НДФЛ | 421 200 | 354 296 |
| ЕСН | 978 480 | 823 058 |
| Расходные материалы и услуги подрядчиков | 2 946 600 | 2 766 581 |
| Аттестация, медосмотры, спецодежда | 97 161 | 66 701 |
| Премияльный фонд | 67 498 | |
| Общехозяйственные расходы | 1 552 490 | 1 911 570 |
| ИТОГО | 8 882 229 | 8 293 266 |

Эксплуатирующая организация обеспечивает уборку и озеленение территории.

Уборка прилегающей территории:

1. подметание пыли и сора с поверхности покрытий,
2. поливку территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха,
3. мойку покрытий,
4. удаление мусора, листвы с газонов,
5. полив зеленых насаждений и уход за ними,
6. выкашивание газонов,
7. протирание элементов благоустройства территории (скамеек, оборудования детской площадки, уличного освещения, декоративных элементов).

В зимний период дополнительно:

8. первоочередное проведение работ по уборке от снега и наледи тротуаров, входных групп, детской площадки и прохода на пляж;
9. обработку пешеходных зон противогололедными материалами;
10. очистку выступающих элементов фасадов здания, террас от снега, наледи и сосулек

Озеленение прилегающей территории: полив и уход за элементами озеленения - по мере необходимости, не допуская ухудшения их состояния.

1. Эксплуатирующая организация обеспечивает выполнение работ, связанных с содержанием в надлежащем порядке декоративных растений, зеленых насаждений и прилегающей территории Объекта.
2. На основании ежедневного мониторинга состояния зеленых насаждений на объекте, разрабатывается комплекс агротехнических мероприятий, предусматривающих создание оптимальных условий для роста и развития декоративных растений.
3. Уход за зелеными насаждениями включает в себя:
 - полив, прополку, рыхление, внесение плодородной почвы и комплекса минеральных удобрений, для обеспечения жизнеспособности корневых систем растений;
 - регулярное выкашивание газонов, полив, аэрация, прокалывание, подкормка и мульчирование, удаление мусора и листвы с травянистых покрытий;
 - формовочная, санитарная, омолаживающая, топиарная стрижка деревьев, кустарников и живых изгородей;
 - защита растений от вредителей и болезней;
 - уход за цветниками, миксбордерами, рабатками, многолетними и летними цветочными растениям.

Расчет затрат для комплексного управления Reef Residence, расположенного по адресу: г. Сочи, Политехническая ул.66

Водно-спортивный комплекс

| Статья | план на период с 01.09.2022 по 31.08.2023 | ИТОГО с налогами за 12 мес., руб. факт 2021 |
|--|--|--|
| Штатный персонал | 4 251 603 | 3 548 414 |
| ЗП | 2 841 420 | 2 371 060 |
| НДФЛ | 424 020 | 354 296 |
| ЕСН | 986 163 | 823 058 |
| Аттестация, медосмотры, спецодежда | 121 452 | 83 376 |
| Премияльный фонд | 102 563 | |
| Расходные материалы и услуги подрядчиков | 3 088 000 | 2 181 656 |
| Аренда земли | 359 200 | 119 392 |
| Расходы по страхованию | 70 000 | |
| Общехозяйственные расходы | 1 655 989 | 1 911 570 |
| ИТОГО | 9 648 807 | 7 844 409 |

Организация работы водно-спортивного комплекса:

1. Регулярные визуальные осмотры.
2. Проведение комплекса мер по поддержанию бассейнов в исправном состоянии.
3. Надзор за безопасной эксплуатацией.
4. Контроль работы подрядной организации, по обслуживанию специального оборудования.
5. Приобретение расходных материалов.
6. Уборка бассейна на ежедневной основе.

Услуги водно-спортивного комплекса:

1. Организация работы плавательных бассейнов,
2. Организация работы тренажерного зала,
3. Организация работы бань (сауны, хамам),
4. Предоставление доступа в Интернет,
5. Предоставление питьевой воды,
6. Предоставление пляжного оборудования,
7. Организация безопасности.

Расчет затрат для комплексного управления Reef Residence, расположенного по адресу: г. Сочи, Политехническая ул.66

Охрана

| Статья | план на период с 01.09.2022 по 31.08.2023 | ИТОГО с налогами за 12 мес., руб. факт 2021 |
|---------------------------|--|--|
| Штатный персонал | 1 171 800 | 1 015 560 |
| ЗП | 783 000 | 678 600 |
| НДФЛ | 117 000 | 101 400 |
| ЕСН | 271 800 | 235 560 |
| Подрядчик | 7 368 000 | 6 696 000 |
| Общехозяйственные расходы | 103 499 | 119 473 |
| ИТОГО | 8 643 299 | 7 831 033 |

Эксплуатирующая организация организует собственную службу безопасности для обеспечения безопасности на территории и в здании 24 часа в сутки:

1. Охрана периметра, входов, мест общего пользования.
2. Дежурство на пульте централизованной пожарной сигнализации.
3. В случае обнаружения попыток несанкционированного проникновения вызов правоохранительных органов; в случае обнаружения аварийных или чрезвычайных ситуаций - вызов и допуск к месту аварии соответствующих специалистов или аварийных служб.
4. Осуществление контрольно-пропускного режима.
5. Патрулирование прилегающей территории и парковки.
6. Контроль территории и Здания с помощью технических средств - видеонаблюдение.

Расчет затрат для комплексного управления Reef Residence, расположенного по адресу: г. Сочи, Политехническая ул.66

Налоги, сборы, аудит

| Статья | план на период с 01.09.2022 по 31.08.2023 | ИТОГО с налогами за 12 мес., руб. факт 2021 |
|--------------------------|--|--|
| Налоги, сборы, аудит | 15 786 407 | 16 081 081 |
| НДС | 15 456 407 | 15 719 000 |
| Аудиторское обслуживание | 252 000 | 352 000 |
| Экологические платежи | 78 000 | 10 081 |
| ИТОГО | 15 786 407 | 16 081 081 |