

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

Статья	Факт за период 01.06.2024 по 31.05.2025	На 1 кв.м	План на период 01.06.2025 по 31.05.2026	На 1 кв.м
Техническая эксплуатация	29 335 229 Р	127	31 426 128 Р	136
Управление	8 256 028 Р	36	8 947 925 Р	39
Уборка мест общего пользования	10 364 782 Р	45	11 577 030 Р	50
Сервис (обязательный)	8 148 035 Р	35	9 031 936 Р	39
Водно-спортивный комплекс	10 189 838 Р	44	11 554 205 Р	50
Парковое хозяйство	9 747 607 Р	42	10 829 185 Р	47
Охрана	12 533 011 Р	54	13 159 662 Р	57
Налоги, сборы, аудит	14 291 587 Р	62	16 468 573 Р	71
ИТОГО:	102 866 117 Р		112 994 643 Р	
На 1 кв.м	447 Р		491 Р	
Площадь помещений в частной собственности, м²	19 195,30		19 195,30	

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

Техническое обслуживание и ремонт Общего имущества

Статья	Факт за период 01.06.2024 по 31.05.2025	План на период 01.06.2025 по 31.05.2026
Штатный персонал (ЗП, НДФЛ, ЕСН)	16 238 984	18 043 316
Обслуживание оборудования (подрядные организации)	3 226 926	3 909 845
Расходные материалы, инструменты, оборудование, ЗИПы	4 490 691	3 972 000
Резерв	475 933	500 000
Административно-хозяйственные расходы	4 902 694	5 000 967
ИТОГО	29 335 229	31 426 128

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, охранные 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**

Управление

Статья	Факт за период 01.06.2024 по 31.05.2025	План на период 01.06.2025 по 31.05.2026
Административно-хозяйственные расходы	8 256 028	8 947 925
ИТОГО	8 256 028	8 947 925

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 дом.
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

Уборка мест общего пользования

Статья	Факт за период	План на период
	01.06.2024 по 31.05.2025	01.06.2025 по 31.05.2026
Штатный персонал	6 850 277	7 604 365
Расходные материалы и подрядные организации	1 088 804	1 269 400
Административно-хозяйственные расходы	2 425 701	2 703 265
ИТОГО	10 364 782	11 577 030

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 фасадов.

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

Сервис (обязательный)

Статья	Факт за период	План на период
	01.06.2024 по 31.05.2025	01.06.2025 по 31.05.2026
Штатный персонал	5 791 897	6 486 971
Административно-хозяйственные расходы	2 356 137	2 544 966
ИТОГО	8 148 035	9 031 936

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	Факт за период 01.06.2024 по 31.05.2025	План на период 01.06.2025 по 31.05.2026
Штатный персонал	5 291 897	6 336 971
Расходные материалы и услуги подрядчиков	2 153 734	1 769 900
Административно-хозяйственные расходы	2 301 975	2 722 314
ИТОГО	9 747 607	10 829 185

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. протираание 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 растениями.

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

Водно-спортивный комплекс

Статья	Факт за период	
	01.06.2024 по 31.05.2025	план на период 01.06.2025 по 31.05.2026
Штатный персонал	5 291 897	6 086 971
Расходные материалы и услуги подрядчиков	2 442 500	2 776 879
Административно-хозяйственные расходы	2 455 440	2 690 354
ИТОГО	10 189 838	11 554 205

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,
- Организация безопасности.

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

Охрана

Статья	Факт за период	План на период
	01.06.2024 по 31.05.2025	01.06.2025 по 31.05.2026
Услуги подрядной организации	12 533 011	13 159 662
ИТОГО	12 533 011	13 159 662

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	Факт за период	План на период
	01.06.2024 по 31.05.2025	01.06.2025 по 31.05.2026
Налоги, сборы, аудит	14 291 587	16 468 573
ИТОГО	14 291 587	16 468 573