

## УВАЖАЕМЫЙ СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ!

Общее собрание собственников помещений в комплексе апартаментов «Люсиновский» проводится в форме очно-заочного голосования (на основании ФЗ №176 от 26.06.2015 и ч.3. ст 47 ЖК).

Голосование признается состоявшимся, если в нем приняли участие собственники помещений в доме или их представители, обладающие более чем 50% (пятьюдесятью процентами) голосов от общего числа голосов.

Инициатором общего собрания, на основании ч.7.ст 45 ЖК выступает Управляющая компания ООО «Вестайк» и представители Совета дома в лице:

Д.А. Чибисов (ап.56);  
М.А. Каминский (ап. 66);  
Р.И. Шитьков (ап. 36);  
М.И. Изнюк (ап. 52);  
И.А. Бриль (ап. 01)  
Н.С. Чурин (ап. 08)

Сроки и время проведения голосования: 30 августа 2018 года, с 20:00 до 21:00 — день очного голосования, с 31 августа по 17 сентября 2018 года до 20:00 — прием заочных решений голосования.

Место проведения голосования: г.Москва, 3-й Люсиновский пер. дом 1 стр. 1, 1 этаж входной группы дома.

По каждому вопросу, поставленному на голосование, Вы должны поставить только один из вариантов ответа: “ЗА”, “ПРОТИВ”, или “ВОЗДЕРЖАЛСЯ” знаками “X” или “V”.

Ваш голос по поставленным на голосование вопросам будет признан недействительным и, следовательно, не будет учитываться при подсчете голосов в следующих случаях:

- проставления сразу нескольких ответов на один и тот же вопрос;
- непоставления ответов по вопросам, поставленным на голосование;
- неуказания сведений о собственнике помещений в многоквартирном доме (представителе собственника);
- если решение собственника помещения в доме по поставленным на голосование вопросам не подписано.

Сведения о представителе собственника помещения в доме заполняются только в случае наличия у последнего доверенности.

Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации.

Дополнительные разъяснения о порядке заполнения решения Вы можете получить по адресу:

г. Москва, 3-й Люсиновский пер., дом 1, стр 1, помещение офиса Управляющей компании

в период с “ 30.08. ” по “ 17.09. ” 20 18 года с 10 до 18 часов.

Управляющий КА «Люсиновский»

Павленко Александр Васильевич

+7 906 032-54-22 (с 8:30 до 17:30)

E-mail: [office@lusinovsky.ru](mailto:office@lusinovsky.ru)

Сайт: <http://lusinovsky.ru>

## ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

### I. Правовая информация о возможности применения формы ТСН (товарищество собственников недвижимости) для нежилых помещений (апартаменты) и правах собственников на общее имущество здания.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 23 июля 2009 г. N 64 «о некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»

(ВАС признал возможность применения норм, направленных на регулирование отношений между собственниками жилых помещений, к собственникам нежилых помещений (статьи 289, 290 Гражданского кодекса РФ);

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 23 июня 2015 г. N 25 «о применении судами некоторых положений раздела I части первой гражданского кодекса российской федерации»

(«В соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 ГК РФ и 44 — 48 ЖК РФ»)

### II. Членство в ТСН

Членами и учредителями ТСН могут быть собственники жилых и нежилых помещений в доме. Также членами товарищества могут быть юридические лица, которым перечисленные выше объекты общего пользования принадлежат на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления.

**Членство в ТСН** возникает у собственника на основании письменного заявления о вступлении в товарищество ([ч.1 - 5 ст.143 ЖК РФ](#)).

### III. Права и обязанности

Для ведения работы товарищества, выполнения принятых общим собранием решений в ТСН **избирается председатель и создается правление** ([п.2 ст.123.14 ГК](#)). Обязанности правления ТСН законодательно прописаны ([ст.148 ЖК РФ](#)).

**Члены ТСН** и не являющиеся таковыми собственники помещений **имеют права** описанные в [ст.143.1 ЖК РФ](#), и **обязаны соблюдать** требования изложенные в [п.4 ст.65.2 ГК РФ](#)

### IV. Полномочия и органы управления

Руководит деятельностью правления ТСН **председатель**. Он обеспечивает выполнение его решений, даёт указания и распоряжения должностным лицам ТСН ([ст.149 ЖК РФ](#)). Председатель действует от имени товарищества. Для этого ему не нужна доверенность.

Контрольным органом ТСН признаётся ревизионная комиссия, которая избирается общим собранием членов товарищества ([ст.150 ЖК РФ](#)). Ревизионная комиссия проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСН не реже 1 раза в год, отчитывается перед ОСС по бюджету, годовому отчёту и размерам обязательных платежей и взносов.

Высшим органом управления в ТСН является общее собрание его членов ([п.1 ст.65.3](#), [ст.123.14 ГК РФ](#)). Компетенция органа детально описана [п.2 ст.65.3 ГК РФ](#)

## РЕШЕНИЕ

собственника нежилого помещения в комплексе апартаментов по адресу:  
город Москва, 3-й Люсиновский пер., дом 1, стр 1.  
на общем собрании, с принятием решений в форме очно-заочного голосования (ч.3 ст.47 ЖК):  
от 30 августа 2018 года — день очного голосования,  
с 31.08 по 17.09.2018 года — прием заочных решений голосования.

1. **НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ:** № \_\_\_\_\_  АПАРТАМЕНТЫ  МАШИНО-МЕСТО  
(отметить необходимое)
2. **СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ:** \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., наименование и организационно правовая форма для юридических лиц)
3. **ДОКУМЕНТ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЙ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (номер документа, дата выдачи, кем выдан)
4. **УДОСТОВЕРЕНИЕ ЛИЧНОСТИ:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (номер документа, кем выдан, дата выдачи)
5. **ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЯ:** \_\_\_\_\_ кв.м.    доля \_\_\_\_\_ (по количеству собственников 1; ½,)

**ГОЛОСУЮЩИЙ ВПРАВЕ ВЫБРАТЬ ТОЛЬКО ОДИН ВАРИАНТ ГОЛОСОВАНИЯ И ПРОГОЛОСОВАТЬ  
ОДНИМ БЮЛЛЕТЕНЕМ ТОЛЬКО ЗА ОДИН ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ  
(ЕСЛИ ВЫ ВЛАДЕЛЕЦ ПАРКИНГ-МЕСТА И АПАРТАМЕНТОВ – ЗАПОЛНИТЕ ДВА БЮЛЛЕТЕНЯ ОТДЕЛЬНО)**

ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ ДНЯ		ВАШ ВАРИАНТ ОТМЕТЬТЕ ЗНАКОМ ✓ ИЛИ X:		
<b>1.</b>	<b>О СОСТАВЕ СЧЕТНОЙ КОМИССИИ</b>			
РЕШЕНИЕ:	Утвердить счетную комиссию собрания в составе: <b>КАМИНСКИЙ МИХАИЛ АЛЕКСАНДРОВИЧ</b> (СОБСТВЕННИК АП.66); <b>ШИТЬКОВ РОМАН ИГОРЕВИЧ</b> (СОБСТВЕННИК АП.36)	За	Против	Воздержался
<b>2.</b>	<b>О ПРЕДСЕДАТЕЛЕ И СЕКРЕТАРЕ СОБРАНИЯ</b>			
РЕШЕНИЕ:	Избрать Председателем общего собрания: <b>ПАВЛЕНКО АЛЕКСАНДР ВАСИЛЬЕВИЧ</b> (Управляющий КА «Люсиновский» от управляющей компании ООО «Вестайк»); Секретарем общего собрания: <b>ЧУРИН НИКОЛАЙ СЕРГЕЕВИЧ</b> (СОБСТВЕННИК АП.08);	За	Против	Воздержался
<b>3.</b>	<b>О ВЫБОРЕ СОБСТВЕННИКАМИ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ КОМПЛЕКСОМ АПАРТАМЕНТОВ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, 3-Й ЛЮСИНОВСКИЙ ПЕР., ДОМ 1, СТР 1</b>			
РЕШЕНИЕ:	Выбрать способ управления домом – Товарищество собственников недвижимости (ТСН)	За	Против	Воздержался
<b>4.</b>	<b>О СОЗДАНИИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЛЕКСА АПАРТАМЕНТОВ «ЛЮСИНОВСКИЙ»</b>			
РЕШЕНИЕ:	Создать Товарищество собственников недвижимости Комплекса апартаментов «Люсиновский»	За	Против	Воздержался

<b>5.</b>	<b>ОБ УТВЕРЖДЕНИИ УСТАВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЛЕКСА АППАРТАМЕНТОВ «ЛЮСИНОВСКИЙ»</b>			
РЕШЕНИЕ:	Утвердить Устав Товарищества собственников недвижимости Комплекса апартаментов «Люсиновский»  (электронная версия устава размещена на сайте <a href="http://lusinovsky.ru/">http://lusinovsky.ru/</a> и может быть направлена по электронной почте, для этого направьте запрос по адресу <a href="mailto:office@lusinovsky.ru">office@lusinovsky.ru</a> )	За	Против	Воздержался
<b>6.</b>	<b>ОБ ИЗБРАНИИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЛЕКСА АППАРТАМЕНТОВ «ЛЮСИНОВСКИЙ»</b>			
РЕШЕНИЕ:	Избрать Правление Товарищества собственников недвижимости Комплекса апартаментов «Люсиновский»  <b>БОЯРКОВА ВЕРА ЕВГЕНЬЕВНА</b> (СОБСТВЕННИК АП.25);  <b>ИЗНЮК МИХАИЛ ИГОРЕВИЧ</b> (СОБСТВЕННИК АП.52);  <b>ЧИБИСОВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ</b> (СОБСТВЕННИК АП.56);	За	Против	Воздержался
<b>7.</b>	<b>ОБ ИЗБРАНИИ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЛЕКСА АППАРТАМЕНТОВ «ЛЮСИНОВСКИЙ»</b>			
РЕШЕНИЕ:	Избрать Ревизионную комиссию Товарищества собственников недвижимости Комплекса апартаментов «Люсиновский» в составе: <b>БРИЛЬ ИРИНА АРНОЛЬДОВНА</b> (СОБСТВЕННИК АП.01);  <b>ШИТЬКОВ РОМАН ИГОРЕВИЧ</b> (СОБСТВЕННИК АП.36);	За	Против	Воздержался
<b>8.</b>	<b>О РЕГИСТРАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЛЕКСА АППАРТАМЕНТОВ «ЛЮСИНОВСКИЙ»</b>			
РЕШЕНИЕ:	Поручить Правлению Товарищества собственников недвижимости Комплекса апартаментов «Люсиновский» оформить документы на регистрацию в соответствии с требованиями законодательства, организовать действия по государственной регистрации Товарищества собственников недвижимости Комплекса апартаментов «Люсиновский» и получению всех необходимых реквизитов юридического лица.	За	Против	Воздержался
<b>9.</b>	<b>ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ВЫБОРУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ</b>			
РЕШЕНИЕ:	— установить, что операционное управление жизнедеятельностью комплекса апартаментов «Люсиновский» (по адресу: город Москва, 3-й Люсиновский пер., дом 1, стр 1) осуществляется Управляющей компанией ООО «Аргумент» (ОГРН 1147746826480) (правопреемник ООО «Вестайк») на период 12 мес. независимо от результатов голосования по вопросу №3; (с возможностью автоматической пролонгации договора управления если не поступит требование расторжения по результатам принятого решения собственниками помещений)  — в случае большинства голосов «ЗА» по вопросу №3, поручить выбранному членами Правления — Председателю Правления Товарищества по окончании государственной регистрации Товарищества собственников недвижимости Комплекса апартаментов «Люсиновский» заключить договоров на управление жизнедеятельностью дома с ООО «Аргумент» сроком на 12 мес. без конкурсной процедуры выбора управляющей компании (с возможностью автоматической пролонгации договора управления если не поступит требование расторжения по результатам принятого решения собственниками помещений). Организовать работу по выставлению квитанций и расчетов с собственниками помещений по услугам ЖКХ, а также по сбору денежных средств на банковский расчетный счет ТСН КА «Люсиновский» с 1 января 2019 года	За	Против	Воздержался

10. ОБ УТВЕРЖДЕНИИ СМЕТЫ НА ОБСЛУЖИВАНИЕ						
РЕШЕНИЕ:	Утвердить смету расходов на «Техническое обслуживание и содержание нежилого помещения и машино-мест КА «Люсиновский», без учета взносов на формирование фонда «капитальный ремонт» (приложение к бюллетеню голосования)					
		ТАРИФ НА ОБСЛУЖИВАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И МАШИНО-МЕСТ ЗА 1 М <sup>2</sup> ПЛОЩАДИ В МЕСЯЦ		За	Против	Воздержался
		АПАРТАМЕНТЫ	МАШИНО-МЕСТА			
	При управлении через ООО «Аргумент»	89,94 руб.	167,16 руб.			
При управлении через ТСН «Люсиновский» (с 01.01.2019)	86,49 руб.	153,61 руб.				
11. О ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА «КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ»						
РЕШЕНИЕ:	ОПИСАНИЕ: В целях формирования резервного фонда денежных средств на «капитальный ремонт» с целью расходования на: 1. ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; 2. ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; 3. ремонт крыши; 4. ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; 5. ремонт фасада; 6. ремонт фундамента многоквартирного дома; 7. проведения мероприятия по замене инженерных систем, освещения для повышения энергоэффективности. (тариф для ЖК )					
	Утвердить ежемесячный размер взноса на «капитальный ремонт» КА «Люсиновский»	РАЗМЕР ВЗНОСА НА «КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ» ЗА 1 М <sup>2</sup> ПЛОЩАДИ В МЕСЯЦ		За	Против	Воздержался
		АПАРТАМЕНТЫ	МАШИНО-МЕСТА			
		6,00 руб./м2	3,00 руб./м2			
12. О ПРИМЕНЕНИИ ИНФЛЯЦИИ К ТАРИФАМ						
РЕШЕНИЕ:	ОПИСАНИЕ: В целях поддержания достойного уровня содержания и обслуживания КА «Люсиновский» предлагается закрепить норму по возможной индексации тарифа по статье: «обслуживание нежилых помещений и машино-мест» на основании прогнозного роста инфляции от Министерства экономического развития РФ. Данная норма может быть применена в случае если не проводится общее собрания собственников, либо проведено без достаточного кворума для принятия решения.					
	Разрешить ТСН КА «Люсиновский» возможность индексации на % инфляции тариф по статье: «обслуживание нежилых помещений и машино-мест»			За	Против	Воздержался

13. ОБ ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ ГОЛОСОВАНИЯ			
РЕШЕНИЕ:	<p>ОПИСАНИЕ:</p> <p>Для повышения удобства, мобильности и максимального сбора голосов собственников помещений КА «Люсиновский», в рамках подзаконных актов:</p> <p>— ФЗ от 21.07.2014 N 263-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства";</p> <p>— ст.47.1 «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы» Жилищного кодекса РФ;</p> <p>Предлагается утвердить возможность применения информационных систем для проведения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования, для чего необходимо принять решения по следующим вопросам повестки:</p>		
	<p>Разрешить использование информационной системы для проведения общего собрания собственников помещений КА «Люсиновский».</p> <p>Поручить Правлению ТСН КА «Люсиновский» разработать регламент проведения голосования с применением информационной системы и назначить администратора из числа членов Правления или Ревизионной комиссии.</p>	<p><b>За</b></p>	<p><b>Против</b></p>

Заполненный бюллетень необходимо передать до 20.00 часов 17.09.2018 г. инициатору проведения общего собрания или его доверенным лицам.

**Подпись голосовавшего** \_\_\_\_\_

*Если от имени собственника действует его представитель, то доверенность представителя прикладывается к настоящему листу голосования.*

\_\_\_\_\_  
(ФИО доверенного лица, № и дата доверенности)

*Данные законного представителя несовершеннолетнего собственника:*

\_\_\_\_\_  
(ФИО представителя, родство /мать, отец/, попечители, паспортные данные)

## ВАРИАНТ №4.1

## Приложение №1

к договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
на оказание услуг по управлению и эксплуатации апартментовРасчет ставки по управлению, техническому обслуживанию и санитарному содержанию за нежилые помещения  
(апартаменты) по адресу: ул. 3-й Люсиновский пер., д.1, стр.1

Общая площадь помещений (м2), в том числе:	12 141,50
Общая площадь подземного паркинга -1 -2 этажи, включая пандусы	3 730,60
Площадь машиномест собственников (база для расчета)	1 623,80
Наземная часть комплекса апартментов (включая МОП)	8 410,90
Площадь апартментов (база для расчета)	6 422,40
Придомовая территория	2 152,90

1. ФОН на управление и техническое обслуживание дома.	Оклад (руб.)	Налоги (руб.)	Расходы с налогами (руб.)	Распределение затрат на апартаменты	% распределения	Распределение затрат на паркинг	% распределения	Источник финансирования, УК - ООО "Аргумент"
<b>1.1 Управленческие затраты (АУП)</b>			<b>126 210,00</b>	<b>94 657,50</b>		<b>31 552,50</b>		
Управляющий	80 000,00	16 160,00	96 160,00	72 120,00	75%	24 040,00	25%	100%
Бухгалтерия и расчетная группа	25 000,00	5 050,00	30 050,00	22 537,50	75%	7 512,50	25%	100%
<b>1.2 Обслуживание инженерных систем</b>			<b>144 240,00</b>	<b>108 180,00</b>		<b>36 060,00</b>		
Сантехник	60 000,00	12 120,00	72 120,00	54 090,00	75%	18 030,00	25%	100%
Электрик + АСКУЭ	60 000,00	12 120,00	72 120,00	54 090,00	75%	18 030,00	25%	100%
<b>1.3 Содержание мест общего пользования и придомовой территории</b>			<b>96 300,00</b>	<b>72 225,00</b>		<b>24 075,00</b>		
Уборщик по дому (ИП 7%)	45 000,00	3 150,00	48 150,00	36 112,50	75%	12 037,50	25%	100%
Дворник - разнорабочий (ИП 7%)	45 000,00	3 150,00	48 150,00	36 112,50	75%	12 037,50	25%	100%
<b>Итого расходы по персоналу:</b>			<b>366 750,00</b>	<b>275 062,50</b>		<b>91 687,50</b>		
<b>2. Услуги (работы), выполняемые специализированными организациями.</b>	Стоимость за ед. (руб.)		Расходы в сумме (руб.)					
Обслуживание ИТП и приточной вентиляции	23 000,00		23 000,00	11 500,00	50%	11 500,00	50%	100%
Специалист по обслуживанию системы видеодомофон	8 200,00		8 200,00	7 380,00	90%	820,00	10%	100%
Обслуживание лифтов (3 шт) + расходные материалы	30 000,00		30 000,00	15 000,00	50%	15 000,00	50%	100%
Вывоз мусора	18 000,00		18 000,00	16 200,00	90%	1 800,00	10%	100%
* Вывоз снега в зимний период	10 000,00		10 000,00	9 000,00	90%	1 000,00	10%	100%
Мытье фасада/вывоз промышленных альпинистов	15 000,00		15 000,00	13 500,00	90%	1 500,00	10%	100%
Дератизация, дезинфекция	1 500,00		1 500,00	1 125,00	75%	375,00	25%	100%
Благоустройство (цветы, грунт)	9 500,00		9 500,00	8 550,00	90%	950,00	10%	100%
Обслуживание систем дымоудаления, пожаротушения, пожарной сигнализации, оповещения	27 000,00		27 000,00	13 500,00	50%	13 500,00	50%	100%
Замер сопротивления изоляции	1 300,00		1 300,00	1 170,00	90%	130,00	10%	100%
Аварийная круглосуточная бригада	10 000,00		10 000,00	7 500,00	75%	2 500,00	25%	100%
Вывоз ртутосодержащих ламп	550,00		550,00	412,50	75%	137,50	25%	100%
<b>Итого расходы по подрядчикам:</b>			<b>154 050,00</b>	<b>104 837,50</b>		<b>49 212,50</b>		
<b>3. Материалы</b>	Стоимость за ед. (руб.)		Расходы в сумме (руб.)					
Материалы (реагенты, метлы)	6 010,00		6 010,00	4 507,50	75%	1 502,50	25%	100%
Материалы (СКУД, видеонаблюдение, АСКУЭ, уборка)	15 000,00		15 000,00	11 250,00	75%	3 750,00	25%	100%
<b>Итого материалы:</b>			<b>21 010,00</b>	<b>15 757,50</b>		<b>5 252,50</b>		
<b>4. Дополнительные услуги</b>	Оклад (руб.)	Налоги (руб.)	Расходы с налогами (руб.)					
Охрана	150 000,00	-	150 000,00	75 000,00	50%	75 000,00	50%	100%
<b>Итого расходы по подрядчикам:</b>			<b>150 000,00</b>	<b>75 000,00</b>		<b>75 000,00</b>		
<b>Итого п.1, п.2, п.3 и п.4:</b>			<b>691 810,00</b>	<b>470 657,50</b>		<b>221 152,50</b>		
<b>Накладные расходы 5,26%</b>			<b>36 389,21</b>	<b>24 756,58</b>		<b>11 632,62</b>		
<b>Рентабельность 10%</b>			<b>72 819,92</b>	<b>49 541,41</b>		<b>23 278,51</b>		
<b>Итого</b>			<b>801 019,13</b>	<b>544 955,49</b>		<b>256 063,63</b>		
<b>Итого общие расходы в месяц в руб.:</b>		Налог УСН (6%)	<b>48 061,15</b>	<b>32 697,33</b>		<b>15 363,82</b>		
<b>Итого общие расходы в месяц в руб.:</b>			<b>849 080,27</b>	<b>577 652,82</b>		<b>271 427,45</b>		
Итого стоимость руб./м. кв.:				89,94р.		167,16р.		
Взнос на формирование фонда "капитальный ремонт" руб./м.кв.:				6,00р.		3,00р.		TCH

\* Сумма по вывозу снега в зимний период корректируется с учетом погодных условий по факту оказания услуг

ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН

Управляющий по доверенности № 01/17 от 10.11.2017г.

Заказчик:

/ Павленко А.В.

к договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
на оказание услуг по управлению и эксплуатации апартментовРасчет ставки по управлению, техническому обслуживанию и санитарному содержанию за нежилые помещения  
(апартаменты) по адресу: ул. 3-й Люсиновский пер., д.1, стр.1

с 01.01.2019 если создано ТСН КА "Люсиновский"	
Общая площадь помещений (м2), в том числе:	12 141,50
Общая площадь подземного паркинга - 1 -2 этажи, включая пандусы	3 730,60
Площадь машиномест собственников (база для расчета)	1 623,80
Наземная часть комплекса апартментов (включая МОП)	8 410,90
Площадь апартментов (база для расчета)	6 422,40
Придомовая территория	2 152,90

1. ФОН на управление и техническое обслуживание дома.	Оклад (руб.)	Налоги (руб.)	Расходы с налогами (руб.)	Распределение затрат на апартаменты	% распределения	Распределение затрат на паркинг	% распределения	Источник финансирования
<b>1.1 Управленческие затраты (АУП)</b>			<b>126 210,00</b>	<b>126 210,00</b>		<b>42 070,00</b>		
Управляющий	80 000,00	16 160,00	96 160,00	72 120,00	75%	24 040,00	25%	УК
Бухгалтерия и расчетная группа ООО "Аргумент"	25 000,00	5 050,00	30 050,00	22 537,50	75%	7 512,50	25%	УК
Бухгалтерия и расчетная группа ТСН КА "Люсиновский"	35 000,00	7 070,00	42 070,00	31 552,50	75%	10 517,50	25%	УК
<b>1.2 Обслуживание инженерных систем</b>			<b>144 240,00</b>	<b>108 180,00</b>		<b>36 060,00</b>		
Сантехник	60 000,00	12 120,00	72 120,00	54 090,00	75%	18 030,00	25%	УК
Электрик + АСКУЭ	60 000,00	12 120,00	72 120,00	54 090,00	75%	18 030,00	25%	УК
<b>1.3 Содержание мест общего пользования и придомой территории</b>			<b>96 300,00</b>	<b>72 225,00</b>		<b>24 075,00</b>		
Уборщик по дому (ИП 7%)	45 000,00	3 150,00	48 150,00	36 112,50	75%	12 037,50	25%	ТСН
Дворник - разнорабочий (ИП 7%)	45 000,00	3 150,00	48 150,00	36 112,50	75%	12 037,50	25%	ТСН
<b>Итого расходы по персоналу:</b>			<b>366 750,00</b>	<b>306 615,00</b>		<b>102 205,00</b>		
<b>2. Услуги (работы), выполняемые специализированными организациями.</b>	Стоимость за ед. (руб.)		Расходы в сумме (руб.)					
Обслуживание ИТП и приточной вентиляции	23 000,00		23 000,00	11 500,00	50%	11 500,00	50%	ТСН
Специалист по обслуживанию системы видеодомофон	8 200,00		8 200,00	7 380,00	90%	820,00	10%	ТСН
Обслуживание лифтов (3 шт) + расходные материалы	30 000,00		30 000,00	15 000,00	50%	15 000,00	50%	ТСН
Вывоз мусора	18 000,00		18 000,00	16 200,00	90%	1 800,00	10%	ТСН
* Вывоз снега в зимний период	10 000,00		10 000,00	9 000,00	90%	1 000,00	10%	ТСН
Мытье фасада/вызов промышленных альпинистов	15 000,00		15 000,00	13 500,00	90%	1 500,00	10%	ТСН
Дератизация, дезинфекция	1 500,00		1 500,00	1 125,00	75%	375,00	25%	ТСН
Благоустройство (цветы, грунт)	9 500,00		9 500,00	8 550,00	90%	950,00	10%	ТСН
Обслуживание систем дымоудаления, пожаротушения, пожарной сигнализации, оповещения	27 000,00		27 000,00	13 500,00	50%	13 500,00	50%	ТСН
Замер сопротивления изоляции	1 300,00		1 300,00	1 170,00	90%	130,00	10%	ТСН
Аварийная круглосуточная бригада	10 000,00		10 000,00	7 500,00	75%	2 500,00	25%	ТСН
Вывоз ртутосодержащих ламп	550,00		550,00	412,50	75%	137,50	25%	ТСН
<b>Итого расходы по подрядчикам:</b>			<b>154 050,00</b>	<b>104 837,50</b>		<b>49 212,50</b>		
<b>3. Материалы</b>	Стоимость за ед. (руб.)		Расходы в сумме (руб.)					
Материалы (реагенты, метлы)	6 010,00		6 010,00	4 507,50	75%	1 502,50	25%	ТСН
Материалы (СКУД, видеонаблюдение, АСКУЭ, уборка)	15 000,00		15 000,00	11 250,00	75%	3 750,00	25%	ТСН
<b>Итого материалы:</b>			<b>21 010,00</b>	<b>15 757,50</b>		<b>5 252,50</b>		
<b>4. Дополнительные услуги</b>	Оклад (руб.)	Налоги (руб.)	Расходы с налогами (руб.)					
Охрана	150 000,00	-	150 000,00	75 000,00	50%	75 000,00	50%	ТСН
<b>Итого расходы по подрядчикам:</b>			<b>150 000,00</b>	<b>75 000,00</b>		<b>75 000,00</b>		
<b>Итого для УК</b>			<b>270 450,00</b>	<b>234 390,00</b>		<b>78 130,00</b>		
<b>Накладные расходы 5,26%</b>			<b>14 225,67</b>	<b>12 328,91</b>		<b>4 109,64</b>		
<b>Рентабельность 10%</b>			<b>28 467,57</b>	<b>24 671,89</b>		<b>8 223,96</b>		
<b>Итого для ТСН</b>			<b>421 360,00</b>	<b>267 820,00</b>		<b>153 540,00</b>		
<b>Итого</b>			<b>734 503,24</b>	<b>539 210,81</b>		<b>244 003,60</b>		
<b>Налог УСН (6%)</b>			<b>18 788,59</b>	<b>16 283,45</b>		<b>5 427,82</b>		
<b>Итого общие расходы в месяц в руб.:</b>			<b>753 291,83</b>	<b>555 494,25</b>		<b>249 431,42</b>		
Итого стоимость руб./м. кв.:				86,49р.		153,61р.		
Взнос на формирование фонда "капитальный ремонт" руб./м.кв.:				6,00р.		3,00р.		ТСН

\* Сумма по вывозу снега в зимний период корректируется с учетом погодных условий по факту оказания услуг

ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН

Управляющий по доверенности № 01/17 от 10.11.2017г.

Заказчик:

/ Павленко А.В.