**Положение об установлении размера платы за содержание, обслуживание и ремонт помещений в многоквартирном доме Жилом комплексе «Люмьер».**

**1. Общие положения.**

Настоящее положение разработано в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской

Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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", Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 N 252 "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 26.03.2014) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", с целью установления размеров платы по содержанию и обслуживанию помещений в ЖК «Люмьер», расположенного по адресу : г.СанктПетербург, Петроградский административный район, ул. Корпусная, дом.9, литера «А».

В жилом комплексе устанавливаются следующие категории собственников:

* Собственники жилых помещений (квартир);
* Собственники нежилых помещений коммерческого использования;
* Собственники мест в подземной автостоянке;
* Собственники кладовых, расположенных в подземных этажах.

Установленные настоящим Положением размеры платы за жилые помещение и коммунальные услуги для собственников, включая расчеты установленных размеров платы, основаны на анализе фактических расходов, подтвержденных договорами с обслуживающими и снабжающими организациями, собственной отчетностью, государственными тарифами.

Расчеты установленных размеров платы не учитывают индекс роста потребительских цен на платные услуги населению и динамику среднемесячной зарплаты граждан и устанавливаются на один 2014 год.

В соответствии со статьями 424; 709; 783 ГК РФ, размер платы может быть увеличен в течение действия тарифа в случае увеличения стоимости оказываемых услуг или стоимости коммунальных тарифов по фактически заключенным договорам более, чем на 10%. При этом увеличение размера платы может затрагивать только ту статью тарифа, которую затронуло такое увеличение.

Общая плата за жилые помещение и коммунальные услуги для собственников включает в себя: 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Расходование Управляющей компанией денежных средств, полученных от собственников в

соответствии с настоящим положением, осуществляется строго по статьям описанных ниже тарифов.

**2. Описание жилого комплекса.**

Жилой комплекс (ЖК) «Люмьер» расположен на пересечении ул.Корпусная и ул.Большая Зеленина и представляет собой 10-12 этажное здание с двухэтажным подземным паркингом.

В Жилом комплексе имеется:

1. подъездов (с 1по 4 – 10 этажей, с 5 по 6 – 12 этажей, с 7 по 10 – 10 этажей).

Корпус здания образует собой замкнутый контур с внутренним двором с двумя арками, выходящими на Северо-Запад (ул.Корпусная) и Юго-Восток (в направление Чкаловского пр-та).

Здание представляет собой железобетонный пространственный каркас с исполнением наружных стен из утепленного газобетона или теплого алюминиевого профиля.

Наружные фасады здания до 7 этажа - утепленный вентилируемый фасад, облицованный искусственным каменным материалом, имитирующим натуральный.

Фасады 8-10 этажей выполнены из теплых витражных конструкций фирмы Shueco (Германия).

1. и 12 этажи (Пентхаус) представляют собой «надстройку», огражденную утепленным фальцевым фасадом из анодированного алюминия с элементами из алюминиевых витражных конструкций фирмы

Shueco.

Внутренний фасад – штукатурка Ceresit (Германия) по утеплителю .

Заполнение всех оконных проемов произведено из конструкций из алюминиевого или пластикового профиля фирмы Shueco (Германия) серии HI и двухкамерных стеклопакетов с применением энергосберегающих покрытий стекол.

Наружный и внутренний фасады обрамлены декоративными стеклянными ламелями, расположенными перпендикулярно фасаду. Ламели по внешнему фасаду прозрачные на закладных деталях, ламели внутреннего фасада расположены на металлической подсистеме.

Жилой комплекс оборудован системой уличного и художественного освещения по авторскому проекту.

Внутренний двор оснащен сертифицированным оборудованием для детских площадок, а так же

малыми архитектурными формами и озеленением по авторскому проекту.

В первых двух этажах комплекса расположены нежилые помещения коммерческого использования, жилые помещения (квартиры) расположены с 3 по 12 этажи.

В подземной части на двух уровнях расположены автостоянка, помещения кладовых и технические помещения.

Людские потоки жилых и коммерческих помещений разделены посредством расположения входов в коммерческие помещения с внешней стороны здания.

Доступ в секции (подъезды) и к лифтам жилой части комплекса осуществляется в пешем порядке через внутренний двор, вход в который возможен через арки или через центральную входную группу, расположенную со стороны ул. Б.Зеленина.

На автомобиле доступ в жилую часть осуществляется из помещения подземной автостоянки к лифтам соответствующих секций.

Права доступа в ЖК определены в соответствии с категорией собственников помещений и регулируются системой контроля и управлением доступа (СКУД) посредством электро-магнитных замков на дверях и электронных карт с уникальным идентификатором.

Доступ автотранспорта во внутренний двор ограничен и предоставляется только для автомобилей специального назначения (пожарная, скорая помощь и т.п.) и для погрузки-разгрузки автомобилей с крупногабаритными и тяжелыми грузами. Стоянка и парковка во внутреннем дворе запрещена. Описание инженерных систем комплекса приведены в Приложении № 6

1. **Расчет платы за содержание, обслуживание и ремонт.**

В приведенной ниже таблице представлен расчет платы за содержание, обслуживание и ремонт для всех категорий собственников в пересчете на один квадратный метр соответствующего помещения.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Исполнитель** | **Расходы в месяц ВСЕГО, руб.** | **Накопительная статья в месяц, руб.** | **Тариф для жилых помещений, руб.** | **Тариф для коммерч. помещений, руб.** | **Тариф для паркинга, руб. (за машиноместо 32,56 кв.м)** | **Тариф для кладовых, руб.** |
| **Справочно площадь, кв.м.** |   | 48 396  |   | 31297,50 | 6689,20 | 9610,90 | 798,80 |
| **Содержание и обслуживание общедомового имущества**  | **УК** | **199 362**  |   | **4,11** | **4,11** | **134,21** | **4,11** |
| *в т.ч. Зарплата электрика (на руки в месяц 25000 руб)* | ***УК*** | *37 498*  |  | *0,77* | *0,77* | *25,24* | *0,77* |
| *в т.ч. Зарплата сл.сантехника (на руки в месяц 25000 руб\* 2 человека=50000 руб)* | *74 995*  |  | *1,55* | *1,55* | *50,49* | *1,55* |
| *в т.ч. Зарплата разнорабочего (на руки в месяц 23000 руб)* | *34 421*  |  | *0,71* | *0,71* | *23,17* | *0,71* |
| *в т.ч. Дератизация* | *5 000*  |  | *0,10* | *0,10* | *3,37* | *0,10* |
| *в т.ч. Аварийная служба (доплата 2-м сл.-сант.,электрику по 5000)5000\*3=15000* | *22 448*  |  | *0,46* | *0,46* | *15,11* | *0,46* |
| *в т.ч. Расходы УК:форма для персонала, инструменты,уборочнаятехника и инвентарь, расходные материалы 300 000 в год* | *25 000*  |  | *0,52* | *0,52* | *16,83* | *0,52* |
| **Текущий ремонт / накопительная статья** | **Гор.тариф** |   | **245 834**  | **5,08** | **5,08** | **165,50** | **5,08** |
| **Капитальный ремонт/ накопительная статья** | **Гор.тариф** |   | **96 785**  | **2,00** | **2,00** | **65,16** | **2,00** |
| **Вывоз мусора** | **ПЭК** | **100 000**  |   | **2,58** | **2,58** | **0,00** | **2,58** |
| **Содержание лифтов**  |  | **115 603**  |   | **2,87** | **0,00** | **95,21** | **2,87** |
| в т.ч. Обслуживание лифтов. | Лифт-стройСПб | 96 400  |   | 2,31 | 0,00 | 76,78 | 2,31 |
| в т.ч. Техническое освидетельствование лифтов в год 135 000 руб | Ростехнадзор | 11 250  |   | 0,27 | 0,00 | 8,78 | 0,27 |
| в т.ч. Страхование лифтов (18 000 в год) |  Ренесанс | 1 500  |   | 0,04 | 0,00 | 1,19 | 0,04 |
| в т.ч. ОДС диспетчерская связь с лифтами  | Реут | 10 620  |   | 0,25 | 0,00 | 8,46 | 0,25 |
| **Диспетчерская служба** *(4 человека сутки через трое 4\*15000=60000)* | **УК** | **90 098**  |   | **1,86** | **1,86** | **60,66** | **1,86** |
| **Служба консьержей.** *Администратор на ресепшен 2 единицы 2\*20000=40000* | **УК** | **60 152**  |   | **1,24** | **1,24** | **40,50** | **1,24** |
| **Охрана**  | **Звезда сервис** | **300 000**  |   | **6,20** | **6,20** | **201,97** | **6,20** |
| **Видеонаблюдение**  | **КССвязмонтаж** | **25 500**  |   | **0,53** | **0,53** | **17,16** | **0,53** |
| **Обслуживание СКУД+ПЗУ** | **КССвязмонтаж** | **25 000**  |   | **0,52** | **0,52** | **16,82** | **0,52** |
| **Диспетчеризация, тех обсл. АППЗ и Вентиляции (автоматика)** | **Силанар** | **92 792**  |   | **1,92** | **1,92** | **62,47** | **1,92** |
| **АППЗ (пожарная сигнализация)** | **Имидл** | **80 000**  |   | **1,65** | **1,65** | **53,86** | **1,65** |
| **Обслуживание ИТП, узлов учета** | **Инком** | **31 860**  |   | **0,66** | **0,66** | **21,45** | **0,66** |
| **Система очистки воды/** | **water life** | **9 000**  |   | **0,24** | **0,24** | **0,00** | **0,00** |
| **ТО Ворот паркинга** | **Гудвил** | **5 592**  |   | **0,00** | **0,00** | **18,95** | **0,00** |
| **Уборка и содержание общедомового имущества и придомовой территории** |  | **543 000**  | **0**  | **9,27** | **4,48** | **722,26** | **11,99** |
| **Клининговая компания Мобиклин** | **Мобиклин** | **518 000**  | **0**  | **8,47** | **4,48** | **722,26** | **11,99** |
| *в т.ч. Содержание общедомового имущества и придомовой территории (2,6 млн в год)* | ***Мобиклин*** | ***217 000***  |  | ***4,48*** | ***4,48*** | ***145,99*** | ***4,48*** |
| *в т.ч. Уборка МОП жил. части* | ***Мобиклин*** | ***125 000***  |  | ***3,99*** | ***0,00*** | ***0,00*** | ***0,00*** |
| *в т.ч. Уборка паркинга* | ***Мобиклин*** | ***170 000***  |  | ***0,00*** | ***0,00*** | ***576,27*** | ***0,00*** |
| *в т.ч. Уборка кладовых* | ***Мобиклин*** | ***6 000***  |  | ***0,00*** | ***0,00*** | ***0,00*** | ***7,51*** |
| **Змена и очистка грязесобирающих ковров** | **СПБ Сервис** | **25 000**  |  | **0,80** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **Очистка кровли,козырьк.,переход.балк.от наледи. Уборка и вывоз снега. (ежемесячное начисление, накопительная статья)** | **Гор.тариф** |  | **28 552**  | **0,59** | **0,59** | **19,22** | **0,59** |
| **Содержание АУР** |  | **359 784**  |  | **7,45** | **7,45** | **242,21** | **7,45** |
| в т.ч. Зарплата ген.директора управляющей компании (80000) | **УК** | **119 784**  |   | **2,48** | **2,48** | **80,64** | **2,48** |
| в т.ч. З/плата главного бухгалтера( 40000) | **59 862**  |   | **1,24** | **1,24** | **40,30** | **1,24** |
| в т.ч. З/та главного инженера ( 60000) | **89 793**  |   | **1,86** | **1,86** | **60,45** | **1,86** |
| в т.ч. З/та мастера эксплуатации (45000) | **67 345**  |   | **1,39** | **1,39** | **45,34** | **1,39** |
| в т.ч. Аренда, мобильная связь , интернет, обслуживание орг.техники, программное обеспечение,канцелярские товары,почта, обучение ответственных эксплуатации тепловых энергоустановок, ответственного за электробезопасность и т.д.,юридическое сопровождение 276000 в год\* | **УК** | **23 000**  |   | **0,48** | **0,48** | **15,48** | **0,48** |
| **Дополнительные расходы** |  |  | **102 083**  | **3,19** | **3,04** | **110,69** | **3,09** |
| в т.ч. Подг к отоп сезону. Запуск ИТП. (300 000 руб) |  |   | **25 000**  | 0,52 | 0,52 | 16,83 | 0,52 |
| в т.ч. Поверка приборов учета (100 000 - 150 000 руб 1 раз в 2 года) |  |   | **6 250**  | 0,13 | 0,13 | 4,21 | 0,13 |
| в т.ч. Помывка фасадов (350 000 - 400 000 руб 1 раза в год) |  |   | **33 333**  | 0,69 | 0,69 | 22,44 | 0,69 |
| в т.ч. Дезинфекция (20 000 - 30 000 руб 2 раза в год) |  |   | **5 000**  | 0,10 | 0,10 | 3,37 | 0,10 |
| в т.ч. Озеленение (15 000 - 20 000 руб 1-2 раза в год) |  |   | **3 333**  | 0,07 | 0,07 | 2,24 | 0,07 |
| в т.ч. Очистка труб канализации (20 000 - 50 000 руб в год) |  |   | **4 167**  | 0,09 | 0,09 | 2,81 | 0,09 |
| в т.ч. Непредвиденные расходы (300 000 руб в год) |  |   | **25 000**  | 0,52 | 0,52 | 16,83 | 0,52 |
| в т.ч. Обслуживание банка 2,05% |  |   |   | 1,07 | 0,92 | 41,96 | 0,97 |
| ***Итого расходы по содержанию***  |  | **2 037 743**  | **473 254**  |  |  |  |  |
| Прибыль УК |   | **300 000**  |   | **6,20** | **6,20** | **201,97** | **6,20** |
| ***Итого расходы общие***  |  | ***2 337743***  | ***473 254***  |  |  |  |  |
| ***Тариф*** |  | **2 810 997**  | **58,16** | **50,35** | **2250,27** | **60,54** |

1. **Расчет платы за коммунальные услуги.**

* 1. **Отопление.**

Расчет платы за отопление происходит на основе приведения стоимости тепловой энергии по показаниям соответствующих счетчиков тепла за месяц к 1 кв.метру помещений.

Сумма платежа определяется произведением приведенной нормы на площадь соответствующего помещения и на действующий тариф энергоснабжающей организации.

4.1.1. Расчет количества тепла на отопление 1 м2 квартиры (**q** тепло кв.),

 , где

*Q* итп.ж.ч – показания счетчика тепла на ИТП жилой части на контуре теплоснабжения в ГКл;

*S* общ.квартир – общая площадь квартир - 31297,5 м2 *S* моп.ж.ч – общая площадь МОП, относящихся к жилой части – 6209,3 м2.

4.1.2. Расчет количества тепла на отопление МОП жилой части с 1 м2 квартиры(**q**тепло.МОП.ж.ч),

**q**тепло.МОП.ж.ч.= , где

*Q* итп.ж.ч – показания счетчика тепла на ИТП жилой части наконтуре теплоснабжения в ГКл;

*S* общ.квартир – общая площадь квартир - 31297,5 м2

*S* моп.ж.ч – общая площадь МОП, относящихся к жилой части - 6209,3 м2.

4.1.3. Расчет количества тепла на отопление общедомовых МОП и теплопотерь с 1 м2 квартиры, нежилого комм.помещения, кладовки (**q**тепло МОП ОДН), **q**тепло МОП ОДН =



, где

Q итп ж.ч – показания счетчика тепла на ИТП жилой части на контуре теплоснабжения, ГКл;

Q итп н.ч – показания счетчика тепла на ИТП нежилых помещений на контуре теплоснабжения, ГКл;

Q итп парк – показания счетчика тепла на ИТП паркинга на контуре теплоснабжения, ГКл;

Qгвс ж.ч. - показания счетчика тепла на ИТП жилой части на контуре ГВС, ГКл;

Qгвс н.ч. - показания счетчика тепла на ИТП нежилых помещений на контуре ГВС, ГКл;

Qввод - показания главного общедомового счетчика тепла;

S общ.полез. – общая полезная площадь здания – 48396 м2;

S моп ж.ч – общая площадь МОП, относящихся к жилой части - 6209,3 м2;

S моп н.ч – общая площадь МОП, относящихся к нежилым коммерческим помещениям – 619,2 м2;

S моп парк. – общая площадь МОП, относящихся к паркингу – 875,2 м2; S моп общ. – общая площадь МОП, относящихся к общедомовой части – 276 м2.

4.1.4. Расчет количества тепла на отопление нежилых помещений с 1м2 помещения (**q** тепло н.ч(клад)),

 , где

Q итп н.ч – показания счетчика тепла на ИТП нежилых помещений на контуре теплоснабжения в ГКл S общ н.ч – общая площадь нежилых коммерческих помещений – 6689.2 м2;

S моп н.ч – общая площадь МОП, относящихся к нежилым коммерческим помещениям – 619,2 м2; Sобщ.клад. – общая площадь кладовок - 798,8 м2.

*Примечание:* Для определения количества тепла в кладовых необходимо использовать приведенную площадь,

, где

**S** помещ.клад. – площадь помещения по ПИБ, ограниченная капитальными стенами, где расположены кладовые; **А** – доля в помещении для размещения кладовой, принадлежащая собственнику.

4.1.5. Расчет количества тепла на отопление МОП нежилых коммерческих помещений и кладовок

(**q**тепло МОП н.ч.(клад)),

 , где

Q итп н.ч – показания счетчика тепла на ИТП нежилых помещений на контуре теплоснабжения в ГКл

S общ н.ч – общая площадь нежилых коммерческих помещений – 6689.2 м2;

S моп н.ч – общая площадь МОП, относящихся к нежилым коммерческим помещениям – 619,2 м2; Sобщ.клад. – общая площадь кладовок - 798,8 м2.

4.1.6. Расчет количества тепла на отопление паркинга с 1 машиноместа (**q**тепло парк.),

 *,* где

Q итп парк – показания счетчика тепла на ИТП паркинга на контуре теплоснабжения в ГКл;

S парк. – общая площадь паркинга- 9610,9 м2 S моп. парк. – моп паркинга - 875.2 м2

M- Количество машиномест – 295 м/м.

4.1.7. Расчет количества тепла на отопление МОП паркинга с 1 м/м (**q** тепло парк. моп),

 , где

Q итп парк – показания счетчика тепла на ИТП паркинга на контуре теплоснабжения в ГКл;

S пар – общая площадь паркинга- 9610,9 м2 S моп. парк. – моп паркинга - 875.2 м2

M- Количество машиномест – 295 м/м.

4.1.8. Расчёт количества тепла на отопление общедомовых МОП с 1 м/м (**q**тепло МОП ОДН парк.),

, где

S моп. пар. – моп паркинга 875.2 м2

M- Количество машиномест – 295 м/м.

**4.2. Горячее водоснабжение (ГВС).**

Система ГВС предусмотрена в жилых помещениях (квартирах) и нежилых помещениях коммерческого назначения. Так же ГВС применяется для обеспечения комфортного пребывания персонала служб Управляющей компании на рабочих местах.

Система ГВС функционирует по следующему принципу:

Из главного ввода часть холодной воды поступает в систему ГВС, затем распределяется на контуры жилой части и нежилых помещений. Далее в Индивидуальном тепловом пункте (ИТП) каждой части в отдельном контуре ГВС вода нагревается до рабочей температуры и подается потребителям.

Таким образом, тариф за ГВС представляет собой сумму за тепловую энергию для нагрева воды в системе ГВС и тариф потребленной холодной через соответствующие счетчики.

Для жильцов и владельцев коммерческих помещений установлены индивидуальные водные счетчики ГВС на этажном вводном коллекторе, так же счетчики установлены на соответствующих контурах ГВС в ИТП.

4.2.1. Расчет количества тепла на нагрев воды в жилой части (**q**гвс ж.ч.), Гкл/м3

**q**гвс ж.ч=  , где

Qгвс ж.ч. - показания счетчика тепла на ИТП жилой части на контуре ГВС, ГКл; Vгвс ж.ч. - показания счетчика расхода воды на ИТП жилой части на контуре ГВС, м3; V гвс.кв *n -* показания счетчика расхода ГВС в квартире n., м3.

4.2.2. Расчет количества тепла на нагрев воды в жилой части (**q**гвс ж.ч.), Гкл/м3

**q**гвс н.ч.=  , где

Qгвс н.ч. - показания счетчика тепла на ИТП нежилой части на контуре ГВС, ГКл; Vгвс н.ч. - показания счетчика расхода воды на ИТП нежилой части на контуре ГВС, м3; V гвс.помещ. *n -* показания счетчика расхода ГВС в квартире n. м3.

4.2.3. Расчет количества тепла на нагрев воды для общедомовых нужд (**q**гвс одн.), Гкл/м3

**q**гвс одн= ,где

Qгвс ж.ч. - показания счетчика тепла на ИТП жилой части на контуре ГВС, ГКл;

Qгвс н.ч. - показания счетчика тепла на ИТП нежилой части на контуре ГВС, ГКл; Vгвс н.ч. - показания счетчика расхода воды на ИТП нежилой части на контуре ГВС, м3; V гвс.помещ. *n -* показания счетчика расхода ГВС в нежилом помещении n, м3.

V сч.n - показания счетчика расхода ГВС в соответствующей квартире или нежилом помещении n, м3.

**4.3. Холодное водоснабжение (ХВС).**

Холодное водоснабжение ХВС осуществляется от одного главного ввода, на котором установлен главный водомер, измеряющий весь объем входящей воды в системы комплекса. Холодная вода расходуется на хозяйственно-питьевые нужды жильцов и владельцев коммерческих помещений, а так же на подпитку систем отопления, промывку инженерных систем, в т.ч. ежедневную очистку фильтров системы очистки воды, на хозяйственные нужды Управляющей компании (уборка, полив и т.п.).

Для жильцов и владельцев коммерческих помещений установлены индивидуальные водные счетчики ХВС на этажном вводном коллекторе.

4.3.1. Расчет количества холодной воды, потребленной на общедомовые нужды (**V**одн), м3



V хвс кв. - показания счетчика расхода ХВС в соответствующей квартире n, м3;

V хвс пом. - показания счетчика расхода ХВС в соответствующем нежилом помещении n, м3.

S общ.полез. – общая полезная площадь здания - 48392,6м2;

S пом.(кв.)n – площадь соответствующей квартиры или нежилого помещения n, м2

*Примечание:* Для расчета количества воды используют площади квартир и коммерческих помещений по ПИБ, а площади кладовок и паркинга используют приведенные.

, где

**S** помещ.клад. – площадь помещения по ПИБ, ограниченная капитальными стенами, где расположены кладовые; **А** – доля в помещении для размещения кладовой, принадлежащая собственнику.

 м3

 **4.4. Водоотведение.**

Водоотведение осуществляется от офисных помещений и от жилых помещений. Также в плате за водоотведение учтена плата за сбор поверхностных стоков и инфильтрационных вод.

Начисление платежей за водоотведение производится на 3 категории водопотребителей, имеющихся в жилом комплексе : 1 – жилые помещения 2 – встроенные помещения 3 – общедомовые нужды.

4.4.1 Определение объемов стоков для жилых помещений.

Vкв.= Vхвс. кв. + Vгвс. кв., где

Vхвс. кв. – показания счетчика холодной воды квартиры, Vгвс. кв. - показания счетчика горячей воды квартиры.

Vодн. = (Vобщ. – Σn=1327 Vкв. – Σn=131 Vоф.)/Sобщ.полезная х Sпом., где

Vодн. – объем стоков, принимаемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от общедомовых нужд, Vобщ. – показания счетчика воды на вводе в дом,

Σn=1-327 Vкв. – сумма показаний счетчиков всех квартир в доме,

Σn=1-31 Vоф. – сумма показаний счетчиков всех встроенных помещений,

Sобщ.полезная – сумма площадей всех квартир, встроенных помещений, кладовых, подземной автостоянки,

Sпом. – площадь помещения (квартиры) для которого производится расчет.

Vпов. стока = Vпов. стока общ. /Sобщ.полезная х Sпом., где

Vпов. стока общ. – объем поверхностных стоков, выставляемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», Vпов. стока – часть поверхностных стоков, приходящихся на помещение.

Vпов. инф = Vинф. стока общ. /Sобщ.полезная х Sпом., где

Vинф. стока общ. – объем инфильтрационных стоков, выставляемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», Vинф. стока – часть инфильтрационных стоков, приходящихся на помещение.

Общий объем стоков Vст.общ. рассчитывается, как сумма вышеуказанных расходов:

 Vст.общ. = Vкв.+ Vодн.+ Vпов. стока+ Vпов. инф

Платежи начисляемые потребителю определяются умножением Vст.общ. на тариф, определяемые ГУП

«Водоканал Санкт-Петербурга»

4.4.2 Определение объемов стоков для нежилых коммерческих помещений.

Vоф.= Vхвс. оф. + Vгвс. оф., где

Vхвс. оф. – показания счетчика холодной воды встроенного помещения, Vгвс. оф. - показания счетчика горячей воды встроенного помещения.

Vодн. = (Vобщ. – Σn=1327 Vкв. – Σn=131 Vоф.)/Sобщ.полезная х Sпом., где

Vодн. – объем стоков, принимаемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от общедомовых нужд,

Vобщ. – показания счетчика воды на вводе в дом,

Σn=1327 Vкв. – сумма показаний счетчиков всех квартир в доме,

Σn=131 Vоф. – сумма показаний счетчиков всех встроенных помещений,

Sобщ.полезная – сумма площадей всех квартир, встроенных помещений, кладовых, подземной автостоянки, Sпом. – площадь помещения (встроенного помещения) для которого производится расчет.

Vпов. стока = Vпов. стока общ. /Sобщ.полезная х Sпом., где

Vпов. стока общ. – объем поверхностных стоков, выставляемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», Vпов. стока – часть поверхностных стоков, приходящихся на помещение.

Vпов. инф = Vинф. стока общ. /Sобщ.полезная х Sпом., где Vинф. стока общ. – объем инфильтрационных стоков, выставляемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», Vинф. стока – часть инфильтрационных стоков, приходящихся на помещение.

Общий объем стоков Vст.общ. рассчитывается, как сумма вышеуказанных расходов: Vст.общ. = Vоф.+ Vодн.+ Vпов. стока+ Vпов. инф

Платежи начисляемые потребителю определяются умножением Vст.общ. на тариф, определяемые Комитетом по Тарифам СПб

4.4.3 Определение объемов стоков для паркинга и кладовых помещений.

Vодн. = (Vобщ. – Σn=1327 Vкв. – Σn=131 Vоф.)/Sобщ.полезная х Sпом., где

Vодн. – объем стоков, принимаемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от общедомовых нужд, Vобщ. – показания счетчика воды на вводе в дом,

Σn=1327 Vкв. – сумма показаний счетчиков всех квартир в доме,

Σn=131 Vоф. – сумма показаний счетчиков всех встроенных помещений,

Sобщ.полезная – сумма площадей всех квартир, встроенных помещений, кладовых, подземной автостоянки, Sпом. – площадь помещения (встроенного помещения) для которого производится расчет.

Vпов. стока = Vпов. стока общ. /Sобщ.полезная х Sпом., где

Vпов. стока общ. – объем поверхностных стоков, выставляемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», Vпов. стока – часть поверхностных стоков, приходящихся на помещение.

Vпов. инф = Vинф. стока общ. /Sобщ.полезная х Sпом., где

Vинф. стока общ. – объем инфильтрационных стоков, выставляемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», Vинф. стока – часть инфильтрационных стоков, приходящихся на помещение.

Общий объем стоков Vст.общ. рассчитывается, как сумма вышеуказанных расходов:

 Vст.общ. = Vодн.+ Vпов. стока+ Vпов. Инф

Платежи начисляемые потребителю определяются умножением Vст.общ. на тариф, определяемые Комитетом по Тарифам СПб.

**4.5. Расчет потребления электроэнергии в местах общего пользования (МОП) и на общедомовые нужды (ОДН).**

Подсчет электроэнергии, израсходованной в МОП и ОДН, осуществляется системой электросчетчиков, установленных в главных распределительных щитах (ГРЩ). В комплексе существует семь ГРЩ:

ГРЩд1-5 – обслуживают жилую часть комплекса; ГРЩ в1-2 – обслуживают нежилые помещения и паркинг. В таблице ниже приведены маркировочные номера счетчиков, места их установки и системы, обслуживаемые этими счетчиками.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ГРЩ  | № эл.сч.  | Назначение счетчика  | Категория  |
| Д1  | PI 13+  | освещ.входов в здание 1 и 2 сек.  | ОДН  |
| PI 14+  | освещ.галереи Б.Зеленина,освещ.пандуса,арок  | ОДН  |
| PI 4  | дренаж.насосы -2эт., подогрев водосточ.воронок щит освещ.вход.зоны  | ОДН  |
| PI 1  | ввод1 в ГРЩД1  | ввод1  |
| PI 2  | ввод2 в ГРЩД1  | ввод2  |
| PI 6-(PI 14+)  | освещ. МОП 1, 2 эт.,сек. с -2 по 10 эт.,рем. Освещ. ГРЩД1,агрегат мусоропров.- овещ. Галереи Б.Зеленина,освещ. Пандуса,арки  | МОП ж.часть  |
| PI 12+  | щит слаботочных систем  | ОДН  |
| PI 8  | вентилятор дымоуд.,подпора воздуха,щит контроллеров (крыша)  | МОП ж.часть  |
| PI 9-(PI 13+)  | авар.освещ.коридоров,щитовой,освещ.лестниц 1-10эт,освещ. Мусор.1эт. - освещ. Входов в здание 1 и 2 сек.  | МОП жил.часть  |
| PI 3  | этажные щиты (квартиры)  | Кв. Щиты  |
| PI 7-(PI 12+)  | пассаж.и груз. Лифты,раб.освещ. Шахты лифта и щит слаботочных систем  | МОП ж.часть  |
| PI 5  | этажные щиты (квартиры)  | Кв. Щиты  |
| Д2  | PI 14+  | освещ.входов в здание 3 и 4 сек., авар. Освещ. ИТП1,2,3  | ОДН  |
| PI 12+  | фасадное освещ. 8 эт. 2-4 сек., подсветка пентхауса  | ОДН  |
| PI 4-(PI 11+)  | дренаж.насосы -2эт., подогрев водосточ.воронок и дренажные насосы в парк.зоне  | ОДН  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | PI 1  | ввод 1 в ГРЩД2  | ввод1  |
| PI 2  | ввод 2 в ГРШД2  | ввод2  |
| PI 13+  | щит слаботочных систем  | ОДН  |
| PI 8  | вентилятор дымоуд.,подпора воздуха,щит контроллеров (крыша)  | МОП ж.часть  |
| PI 9-(PI 14+)  | авар.освещ.коридоров,щитовой,освещ.лестниц 1-12эт,освещ. Мусор.1эт. И освещ. Входов в здание,авар. Освещ. ИТП1,2,3  | МОП ж.часть  |
| PI 11+  | дренажные насосы в парк.зоне -2эт.  | Паркинг  |
| P I 3  | этажные щиты (квартиры)  | Кв. Щиты  |
| PI 5  | этажные щиты (квартиры)  | Кв. Щиты  |
| PI 6-(PI 12+)  | освещ. МОП 3, 4 эт.,сек. с -2 по 12 эт.,рем. Освещ. ГРЩД2,агрегат мусоропров. 10 эт. И фасадное освещение 8 эт.,подсветка пентхауса  | МОП ж.часть  |
| PI 7-(PI 13+)  | пассаж.и груз. Лифты,раб.освещ. Шахты лифта и щит слаботочных систем  | МОП ж.часть  |
| Д3  | PI 11.1+  | фасадное освещ. 8 эт. 5 секция  | ОДН  |
| PI 11.2+  | фасадное освещ. 8 эт. 6 секция  | ОДН  |
| PI 13+  | освещ.входов в здание 5 и 6 сек  | ОДН  |
| PI 7-(PI 12+)  | пассаж.и груз. Лифты,раб.освещ. Шахты лифта,ИТП1 и щит слаботочных систем  | МОП ж.часть  |
| PI 3  | этажные щиты (квартиры)  | Кв. Щиты  |
| PI 5  | этажные щиты (квартиры)  | Кв. Щиты  |
| PI 4  | дренаж.насосы -2эт,подогрев водосточ.воронок  | ОДН  |
| PI 1  | ввод 1 в ГРЩД3  | ввод1  |
| PI 2  | ввод 2 в ГРШД3  | ввод2  |
| PI 6-(PI 11.1+)  | освещ. МОП -2-10эт.,рем.освещ.ГРЩД3,агрегат мусор.10эт. И фасад.совещ. 8эт. 5 сек. и фасад.совещ. 8 эт. 6 сек.  | МОП ж.часть  |
| PI 12+  | щит слаботочных систем  | ОДН  |
| PI 9-(PI 13+)  | авар.освещ.щитов,коридоров,лест 1-10эт. 5 и 6 сек,освещ.мусор.-1 эт. И освещ. Входов в здание  | МОП ж.часть  |
| PI 8  | вентилятор дымоуд.,подпора воздуха,щит контроллеров (крыша)  | МОП ж.часть  |
| Д4  | PI 14+  | освещ.входов в здание 7 и 8 сек,освещ.номер. Знака угол 7 сек  | ОДН  |
| PI 4  | дренаж.насосы -2эт,подогрев водосточ.воронок  | ОДН  |
| PI 1  | ввод 1 в ГРЩД4  | ввод1  |
| PI 2  | ввод 2 в ГРШД4  | ввод2  |
| PI 6-(PI 12+)  | освещ. МОП 7, 8 эт.,сек. с -2 по 10эт.,рем. Освещ. ГРЩД4,агрегат мусоропров. 10 эт. И освещ.галереи со стор. д/с,освещ.арки,перех.балконов,щит насос.уст-к,щит освещ. Внутр.двора  | МОП ж.часть  |
| PI 12+  |  освещ.галереи со стор. д/с,освещ.арки,перех.балконов,щит насос.устк,щит освещ. Внутр.двора  | ОДН  |
| PI 13+  | щит слаботочных систем  | ОДН  |
| PI 10-(PI 14+)  | щит автомат. Вентиляции -1эт.,освещ.эл.щит,освещ.коридоров,лестниц 1-10эт. 7и 8 сек.,освещ.мусор.-1эт. И освещ. Входов в здание и освещ.номер.знака угол 7 сек.  | МОП ж.часть  |
| PI 8  | вентилятор дымоуд.,подпора воздуха,щит контроллеров (крыша)  | МОП ж.часть  |
| PI 9  | насосная станция пожаротушения  | ОДН  |
| PI 3  | этажные щиты (квартиры)  | Кв. Щиты  |
| PI 5  | этажные щиты (квартиры)  | Кв. Щиты  |
| PI 7-(PI 13+)  | пассаж. И груз. Лифты,раб. освещ. Шахты лифта 7 и 8 сек. и щит слаботоч. Систем  | МОП ж.часть  |
| Д5  | PI 13+  | освещ.входов в здание 9 и 10 сек,освещ.номер. Знака угол 10 сек  | ОДН  |
| PI 11+  | фасадное освещ. 8 эт. 1-7 секц,освещ.переход.балконов 9-10сек  | ОДН  |
| PI 3  | этажные щиты (квартиры)  | Кв. Щиты  |
|  | PI 5  | этажные щиты (квартиры)  | Кв. Щиты  |
| PI 7-(PI 12+)  | пассаж. И груз. Лифты,раб. освещ. Шахты лифта 9 и 10 сек. и щит слаботоч. Систем  | МОП ж.часть  |
| PI 4  | дренаж.насосы -2эт,подогрев водосточ.воронок  | ОДН  |
| PI 1  | ввод 1 в ГРЩД5  | ввод1  |
| PI 2  | ввод 2 в ГРШД5  | ввод2  |
| PI 6-(PI 11+)  | освещ. МОП 9, 10 эт.,сек. с -2 по 10эт.,рем. Освещ. ГРЩД5,агрегат мусоропров. 10 эт. И фасад.освещ. 1-7 сек,освещ. Перех. Балконов 9 и 10 сек.  | МОП ж.часть  |
| P I 12+  |   | ОДН  |
| PI 8  | вентилятор дымоуд.,подпора воздуха,щит контроллеров (крыша)  | МОП ж.часть  |
| PI 9-(PI 13+)  | авар.освещ.щитов,коридоров,лест 1-10эт. 9 и 10 сек,освещ.мусор.-1 эт. И освещ. Входов в здание,освещ.номер.знака угол 10 сек.  | МОП ж.часть  |
| В1  | PI 1  | ввод 1 в ГРЩВ1  | ввод1  |
| PI 2  | ввод 2 в ГРЩВ1  | ввод2  |
| PI 3  | щит встр.автостоянки зона1,зона2 эт.-1,-2(розетки убороч.инвентаря,освещ.),щит обогрева пандуса,обогрев канализ. Под аркой,обогрев ливест. Воронок со двора на -1эт,щит въезд.ворот(ворота в паркинг въезд и выезд,теплозавеса)  | Паркинг  |
| PI 8+  | вентилятор подпора воздуха 2 этаж  | ОДН  |
| PI 5  | щит авар.освещ.гаража -1,-2 эт,щит управления вентиляцией -2 эт.  | Паркинг  |
| PI 6  | розетки для пожарно-технич. Оборудования (на въезде в паркинг -1,-2 эт.),управления уст-ами пожаротуш.-1 эт.  | Паркинг  |
| PI 9+  | щит помещения охраны,щит помещения диспетчерезации  | ОДН  |
| PI 4-(PI 8+)  | вентилятор дымоуд. -2 этаж,вентилятор подпора возд. -1 и -2 эт. И вентилятор подпора воздуха 2 этаж  | Паркинг  |
| В2  | PI 1  | ввод 1 в ГРЩВ2  | ввод1  |
| PI 2  | ввод 2 в ГРЩВ2  | ввод2  |
| PI 3  | щит встр.автостоянки зона1,зона2 эт.-1,-2(розетки убороч.инвентаря,освещ.)  | Паркинг  |
| PI 4-(PI 9+)  | вентилятор дымоуд.-1 и -2 этаж,вентилятор подпора возд. -1 и -2 эт. И вентилятор подпора воздуха 2 этаж  | Паркинг  |
| PI 5  | щит авар.освещ.гаража -1,-2 эт,потребители ИТП паркинга  | Паркинг  |
| PI 6  | управление венилятором дымоудаления ВД2 (-1эт.,паркинг)  | Паркинг  |
| PI 7  | потребители ИТП2 (встроенных помещений)  | МОП н.ж.часть  |
| PI 9+  | вентилятор подпора воздуха 2 этаж  | ОДН  |

4.5.1. Правила сбора показаний счетчиков МОП и ОДН.

4.5.1.1. Сумма показаний счетчиков для определения количества электроэнергии потребленной в МОП жилой части:

Wсч.МОПж.ч.= (PI6д1-PI14+д1)+PI8 д1+(PI9 д1-PI13+ д1)+(PI7д1-PI12+ д1)+

+ PI8 д2 +(PI9 д2 –PI14+д2) + (PI6д2+PI12+д2)+(PI7д2-PI13+д2)+

+(PI7д3 –PI12+д3)+(PI6д3-PI11.1д3-PI11.2д3)+(PI9д3-PI13+ д3)+PI8д3 +

+(PI6д4-PI12+д4)+(PI10д4-PI14+ д4)+PI8д4+(PI7д4-PI13+д4)+

+(PI7д5 –PI12+д5)+ (PI6д5-PI11+д5)+ PI8д5+(PI9д5-PI13+д5) ;

4.5.1.2. Сумма показаний счетчиков в ГРЩ д для контроля за общей суммой показаний квартирных счетчиков:

Wсч.ж.ч = =PI3 д1-д5 + PI5 д1-д5 ;

4.5.1.3. Сумма показаний счетчиков для определения количества электроэнергии потребленной в МОП нежилой части: Wсч.МОПн.ч.= PI7В2 ;

4.5.1.4. Сумма показаний счетчиков для определения количества электроэнергии потребленной в паркинге:

Wсч.Парк.= PI11+д2+PI3B1+PI5B1+PI6B1+(PI4B1-PI8+B1)+PI3B2+(PI4B2-PI9+B2)+PI5B2+PI6B2 ;

4.5.1.5. Сумма показаний счетчиков для определения количества электроэнергии потребленной для общедомовых нужд:

Wсч.ОДН= PI13Д1+PI14 Д1+PI4 Д1+(PI12+ Д1)+(PI14+ Д1)+ (PI12+ Д2)+(PI4Д2-PI11+Д2)+(PI13+

Д2)+(PI11.1+Д3)+(PI11.2+Д3)+(PI13+Д3)+PI4Д3+(PI12+Д3)+PI14Д4+PI4Д4+PI12Д4+PI13Д4+PI9Д4+ PI13Д5+(PI11+Д5)+PI4Д5+(PI12+Д5)+PI8В1+(PI9+В1)+PI9+В2

4.5.2. Расчет норм потребления электроэнергии из расчета кВт\*ч на 1 м2..

4.5.2.1. Расчет норм потребления электроэнергии для МОП жилой части:

WМОП ж.ч. = 

4.5.2.2. Расчет норм потребления электроэнергии для МОП нежилой части:

WМОП н.ч. = 

4.5.2.3. Расчет норм потребления электроэнергии для паркинга из расчета кВт\*ч на 1 машиноместо:

Wпарк. = 

4.5.2.4. Расчет норм потребления электроэнергии для ОДН:

WМОП н.ч. = ,где

Sпом.n.привед - приведённая площадь помещений n. Для площадь квартир и офисов это площадь по ПИБ.

Для кладовых Sклад.привед =,где

Sклад.net – сумма площадей всех кладовок;

Sобщ.клад. – сумма площадей всех помещений, где расположены кладовки; Sклад.n. – площадь конкретной кладовки.

S 1парк. привед= 9610,9/295 = 32,58 м2