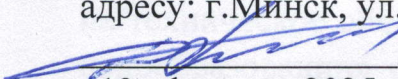


«СОГЛАСОВАНО»

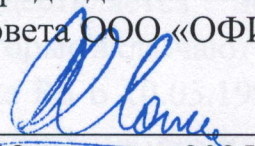
Председатель Собрания уполномоченных
собственников недвижимого имущества по
адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65; 65а; 65б; 67

 Д.Е. Борисович

«12» февраля 2025 г.

«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель наблюдательного
совета ООО «ОФИСИНВЕСТ»

 А.Р. Шлопак

«28» января 2025 г.

**«Порядок определения доли стоимости услуги по управлению
общим имуществом совместного домовладения в объединенном
тарифе на техническое обслуживание и управление общим
имуществом».**

В соответствии с законом республики Беларусь от 08.1998 г. № 135-3 «О совместном домовладении» ст.16 п.3 Управление общим имуществом совместного домовладения организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, осуществляется на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения.

Такой договор был подписан 05.01.2022 между собственниками недвижимого имущества по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67 в лице Борисовича Д.Е. и ООО «ОФИСИНВЕСТ».

Согласно ст.19 п. 2 этого же Закона - договор на управление общим имуществом совместного домовладения является возмездным, бессрчным и заключается в простой письменной форме в двух экземплярах.

Учитывая обязательное требование возмездности договора, при его подготовке была указана стоимость услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения (далее – Услуга) в размере 0,10 рублей без НДС как часть тарифа на т/о (т.е. в том числе).

В соответствии с договорами на обслуживание административных (технических, транспортных) помещений ООО «ОФИСИНВЕСТ» осуществляет функционирование всего Делового центра «ОФИСИНВЕСТ» (4 АБК, гараж, 2 паркинга), что включает в себя обязательства по их техническому обслуживанию и поддержанию санитарно-эпидемиологического порядка в МОП. Т.е. обеспечение помещений электрической и тепловой энергией, водой, канализацией; техобслуживание инженерных сетей; организация уборки мест общего пользования и их мелкого ремонта производимого своими силами (включая замену сантехнической посуды); организация уборки дворовой территории и ее озеленение; организация приемки, хранения и утилизации коммунальных

отходов; обеспечение работы лифтов и противопожарной системы безопасности. Оплата этих услуг осуществляется пользователями ежемесячно, согласно выставляемых счетов, которые включают в себя и тариф на техническое обслуживание. Согласно Закона РБ от 10.05.1999 №255-3 «О ценообразовании» ст.12 общество имеет право самостоятельно устанавливать тариф на предоставляемую услугу и со стороны государства не применяется его регулирование.

Общество работает в реальном секторе экономики, без получения дотаций со стороны государства, но с привлечением заемных средств банка (из-за наличия кассового разрыва и проблемной дебиторки) и решает те же задачи что и любое предприятие в существующей экономической ситуации.

Справочно: затраты общества по организации и предоставлению вышеперечисленных и прочих услуг включены в тарифы на техническое обслуживание. Тарифы учитывают в себе (и дополнительно не выставляются арендаторам и собственникам) затраты на приобретение спецодежды (72 сотрудника); телефонную связь; канцтовары; повышение квалификации; ремонт ОС; стоимость топлива; услуги банков (обслуживание счетов и эквайринга); информационное обслуживание (сайта, справочных сайтов); содержание автотранспорта; содержание зданий (мелкие ремонты включая ремонт сантехники, моющие и чистящие, т/б, инвентарь уборочный, лампы и электроатрибуты) и расходы по арендуемым обществом площадям (арендная плата, эл. энергия, тепло, пожарная и видео охрана, уборка и пр.); оплата труда сотрудников и начисления на З/пл – ФСЗН и пенсионный (ФОТ с ФСЗН более 85% всех затрат).

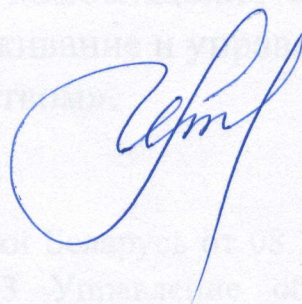
В связи с вышеизложенным , необходимо уточнить порядок определения доли стоимости услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения в объединенном тарифе на техническое обслуживание и управление общим имуществом. Для этого за базу принимаем ФОТ работников администрации которые имеют непосредственное отношение к процессу управления общим имуществом в рамках своего функционала (должностной инструкции) и регулируемых ими производственных процессов общества. В частности это директор общества, гл.бухгалтер с бухгалтерами, гл.инженер, специалист по кадрам, юристконсульт, инженер по техническому надзору, инженер по ремонту зданий. Согласно штатного расписания от 01.02.25 их ФОТ составляет 25,8 тыс. руб., все оставшиеся ППР с добавлением к этой группе завхоза, начальника охраны, энергетика их ФОТ = 63,8 тыс. руб. Т.о. в сумме ФОТ (25,8 тыс. руб. + 63,8 тыс. руб. = 89,6 тыс. руб.). Далее определяем удельный вес 25,8 тыс. руб. в общей сумме 89,6 тыс. руб. и он = 29%.

Учитывая что при расчете тарифов все затраты, кроме З/пл ППР, определяются в размере % косвенных расходов в прямых издержках

(например по результатам 2023 г. это = 85,9%) предлагаем определить в рассчитанном тарифе размер стоимости услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения как долю = 29%, остальные 71% это будет тариф на т/о.

Указанный порядок распределения долей действует с 01.02.2025 г., закрепляется подписанием дополнительного соглашения к договору на управление общим имуществом совместного домовладения подписанного 05.01.2022 г.

Директор ООО «ОФИСИНВЕСТ»



А.А. Мытник