ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

пр. Медиков, д. 10, корп. 4, лит. А

СЕРВИС

Вопросы 1 и 2: Выбор председателя и секретаря собрания; определение порядка подсчета голосов.

Данные вопросы – процедурные. Предлагаемые кандидатуры – сотрудники управляющей компании. Указанные лица наделяются функционалом в рамках текущего общего собрания собственников: подсчет голосов, подведение итогов голосования, подписание документов по собранию.

Указанный в вопросе №2 порядок подсчета голосов:
1 кв.м. S помещения = 1 голос установлен
Жилищным Кодексом Российской Федерации (ч. 3 ст. 48).

Вопрос 3: О наделении Совета дома полномочиями на принятие решения о мытье фасада выше первого этажа

Собственникам предлагается наделить Совет дома правом принимать решение о необходимости проведения помывки фасада дома (выше первого этажа, без остекления).

Данный вопрос вынесен в связи с отсутствием необходимости ежегодной помывки, предлагается производить работы по запросу Совета дома.

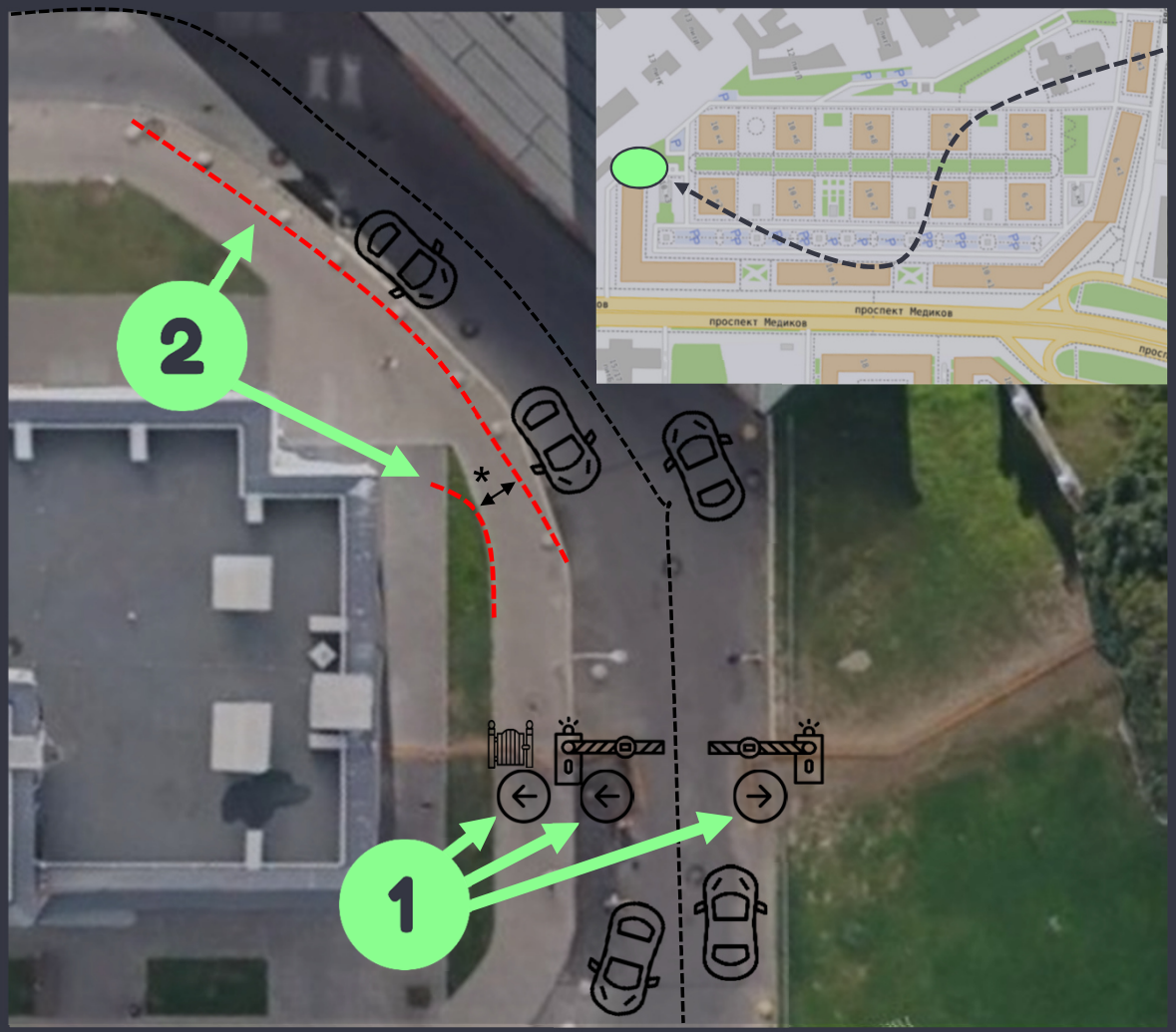


СХЕМА ПРЕДЛАГАЕМОГО ПЕРЕУСТРОЙСТВА ПРОЕЗДА ЧЕРЕЗ ШЛАГБАУМ № 1

Собственникам предлагается принять решение об организации проезда на территорию ЖК через шлагбаум №1 со стороны проспекта Медиков и организации двухполосного движения.
Для данных работ предлагается утвердить целевой взнос в размере: 20,33 руб./кв.м., в т.ч. НДС (единовременно)

1 Расширение въезда

- переустройство шлагбаума: две стрелы вместо одной;
- перенос столбиков ворот;
- перенос калитки.

Ширина въезда после переустройства – 6,20 м

2 Расширение части дороги

Переустройство части тротуара в дорогу и части газона в тротуар

Ширина тротуара после переустройства –
1,8 м (самое узкое место)*;
2,3 м (самое широкое место).

ВОПРОС ПОВЕСТКИ № 4

Вопросы 5 и 6: Изменение тарифа «Охрана..», отказ от услуги «Консьержи»

- **Тариф «Охрана, организация пропускного режима, контроль за приемом сигналов лифтового оборудования и СКУД»**

Увеличение тарифа обусловлено необходимостью увеличения количества постов для контроля видеонаблюдения (в т.ч. в лифтах); увеличения обходов мест общего пользования и территории, а также увеличением нагрузки в связи с открытием домофонов (парадной и калиток) при необходимости.

- **Отказ от услуги «Консьержи»**

Данный пункт включен в повестку по инициативе собственников, которые выразили желание отказаться от услуг консьержа в целях оптимизации затрат. В настоящее время тариф "Консьержи" составляет: 17,76 руб./кв.м помещения (на примере квартиры площадью 60 кв.м. ежемесячная плата по тарифу составляет: 1 065,6 руб.)

Что будет в случае отказа от консьержа: в парадной не будет постоянно присутствовать сотрудник, тариф "Консьержи" не будет начисляться собственникам. Сотрудники охраны будут заменять часть функционала консьержа (обход мест общего пользования, прием сигналов диспетчеризации) в Вашем доме.

Наименование тарифа	Действующий размер, руб./кв.м	Размер, предлагаемый к утверждению, руб./кв.м
Охрана, организация пропускного режима, контроль за приемом сигналов лифтового оборудования и СКУД	7,02	13,18
Консьержи	17,76	-
ИТОГО	**24,78**	**13,18***

* При отказе от услуги «Консьержи» сумма в квитанции сократится на **11,6 руб./кв.м,** даже при условии повышения тарифа «Охрана..»

ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ № 5 и 6

Вопрос 7: Изменение отдельных тарифов на услуги и работы управляющей организации (уборка территории; управление многоквартирным домом)

Фактические затраты УК превышают начисления по данным тарифам. Для сохранения качества и периодичности оказания услуг необходимо повышение тарифов, обусловленное интенсивным ростом цен на товары, оборудование и услуги, необходимые для обеспечения надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, а также ростом заработной платы и изменением правил налогообложения.

Наименование тарифа	Действующий размер, руб./кв.м	Размер, предлагаемый к утверждению, руб./кв.м	Размер увеличения, руб./кв.м
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, механизированная уборка территории и вывоз снега	6,08	8,36	2,28 5 кружек кофе в год*
Управление многоквартирным домом	7,60	9,10	1,50 3 кружки кофе в год*

*на примере квартиры S = 60 кв.м

ВОПРОС ПОВЕСТКИ № 7

Вопросы 8 и 9: Варианты изменения тарифа на услуги и работы управляющей организации (уборка МОП)

Собственникам предлагается 2 (два) варианта изменения тарифа «Уборка МОП»

Наименование тарифа	Действующий размер, руб./кв.м	Размер, предлагаемый к утверждению, руб./кв.м ВАРИАНТ 1	Размер, предлагаемый к утверждению, руб./кв.м ВАРИАНТ 2
Уборка МОП	6,91	11,99	9,03
	Примечание:	Тариф предусматривает текущие затраты на уборку МОП (сменные ковры, уборочный инвентарь, моющие средства, дезинсекция и дератизация, расходы на рабочую силу. Добавление 3-й (вечерней) уборки первых этажей МОП в зимний период (ноябрь - апрель).	Снижение периодичности поэтажной уборки коридоров до 1 раза в неделю выше первого этажа (круглогодично), увеличение периодичности уборки первого этажа до 3-х раз в день в зимний период (ноябрь - апрель).

ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ № 8 и 9

Сумма тарифов УК (т.е. без КУ), руб./кв.м

КВИТАНЦИЯ УК (т.е. без КУ), руб. (примерный расчет)	4 217	4 052	3 875

ТАРИФЫ И КВИТАНЦИЯ УК НА ПРИМЕРЕ КВАРТИРЫ S = 60 кв.м

Вопрос 10: Индексация тарифов

В условиях интенсивного роста цен на товары, оборудование, услуги, необходимые для обеспечения надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, заработной платы работников, изменения налогообложения (например, мелкий и средний бизнес с 2025 г. стали плательщиками НДС), требуется соразмерная росту корректировка тарифов по содержанию и ремонту общего имущества, управлению домом и дополнительных услуг.

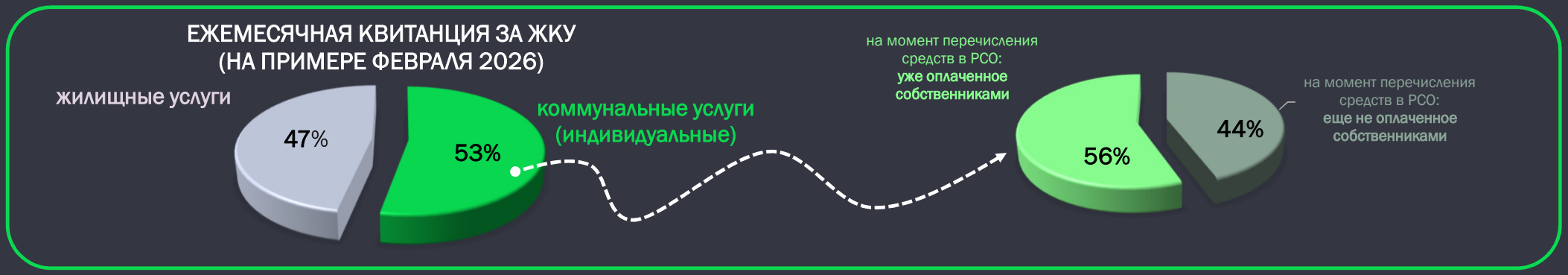
В связи с чем собственникам предлагается принять решение о возможности индексировать тариф на предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом и дополнительных услуг на индекс потребительских цен на все товары и услуги по РФ, рассчитываемый Федеральной службой государственной статистики за предыдущий год и утвердить Положение об индексации – Приложение №2. Индексация возможна не по всем тарифам, а выборочно, не чаще одного раза в год, при необходимости.

Утверждение индексации необходимо для сохранения устойчивой экономической модели управления ЖК с сохранением перечня услуг, поддержания уровня эксплуатации и содержания имущества с обеспечением возможности повышения комфорта и безопасности проживания.

ВОПРОС ПОВЕСТКИ № 10

Вопросы 11 и 12: Переход на прямые договоры с РСО.

Собственникам предлагается принять решение о переходе на прямые договоры на горячее водоснабжение, отопление, холодное водоснабжение, водоотведение с ресурсоснабжающими организациями ООО «Теплоэнерго» и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Таким образом из цепочки отношений между собственниками и РСО будет исключен посредник – управляющая организация. Всё взаимодействие (начисление платежей, предоставление квитанции, передача показаний приборов учета, работа с задолженностью и т.д.) будет осуществляться напрямую между собственниками и РСО.



ПОЯСНЕНИЯ К ДИАГРАММЕ:

В среднем по году 40 % суммы Вашей индивидуальной квитанции – это сумма ТОЛЬКО коммунальных услуг, рассчитанная по тарифам, установленным Комитетом по тарифам СПб.

Все 100% суммы коммунальных услуг, потребленных жителями, УК обязана своевременно оплатить РСО (до 15-20 числа каждого месяца).

- 56% от суммы - оплачиваются жителями в УК вовремя.
- 44% от суммы - жители не успевают оплатить УК до наступления дня, в который УК обязано перечислить денежные средства в РСО. Но эта сумма в любом случае должна быть перечислена в РСО вне зависимости от даты поступления денежных средств от собственников.

То есть, наличие задолженности жителей перед УК не дает нам право задержать или отсрочить перечисление средств в РСО. Это значит, что совокупная задолженность нескольких собственников может негативно отразиться на выполнении плановых работ В МОМЕНТЕ, проводимых в интересах всех жителей дома, ЖК. Когда каждый собственник имеет прямые взаимоотношения с поставщиком коммунальных ресурсов, ответственность становится персональной, начисления по коммунальным услугам (индивидуальное потребление) исключаются из квитанции УК.

ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ № 11-12

Вопрос 13: Утверждение места хранения документов, связанных с проведением настоящего общего собрания

Данный вопрос – процедурный. Предлагается утвердить место хранения документов, связанных с проведением настоящего общего собрания офис управляющей компании по адресу: ул. Ак.Павлова, д. 6, корп. 1, пом. 21-Н.

Если при заполнении бланка для голосования у Вас возникают вопросы, Вы всегда можете обратиться в управляющую компанию за дополнительными разъяснениями.

Используйте удобный для Вас способ связи:

- ❑ горячая линия (только по вопросам ОСС) ПН-ПТ: 10.00-13.00; 14.00-17.00: 8-921-636-46-74;
- ❑ посещение офиса УК;
- ❑ личный кабинет жителя/мобильно приложение УК;
- ❑ формы обратной связи на сайте УК и в парадных Вашего дома;
- ❑ электронная почта **service@miservice.ru**.

Просим Вас принять активное участие в голосовании и выразить свое мнение по каждому вопросу повестки собрания.

Общее собрание собственников решает очень важные вопросы, касающиеся качества жизни в доме, Вашего комфорта и повышения безопасности проживания!

Группа управляющих компаний Мы.Сервис

материалы к ОСС

сайт УК

чат УК в ТГ

ВОПРОС ПОВЕСТКИ № 13