

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

ул. Ак.Павлова, д. 6, корп. 1, стр. 1



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).



ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ № 1 и 2

Вопрос 3: Сезонное мытье фасада выше первого этажа

Мытье один раз в год (май-июнь).
Оплата единовременно за каждую помывку.
Производство работ при сборе не менее 90%.

18,29 руб./кв.м., в т.ч. НДС

Вопрос 4: Наделение 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.



ВОПРОС ПОВЕСТКИ № 3 и 4

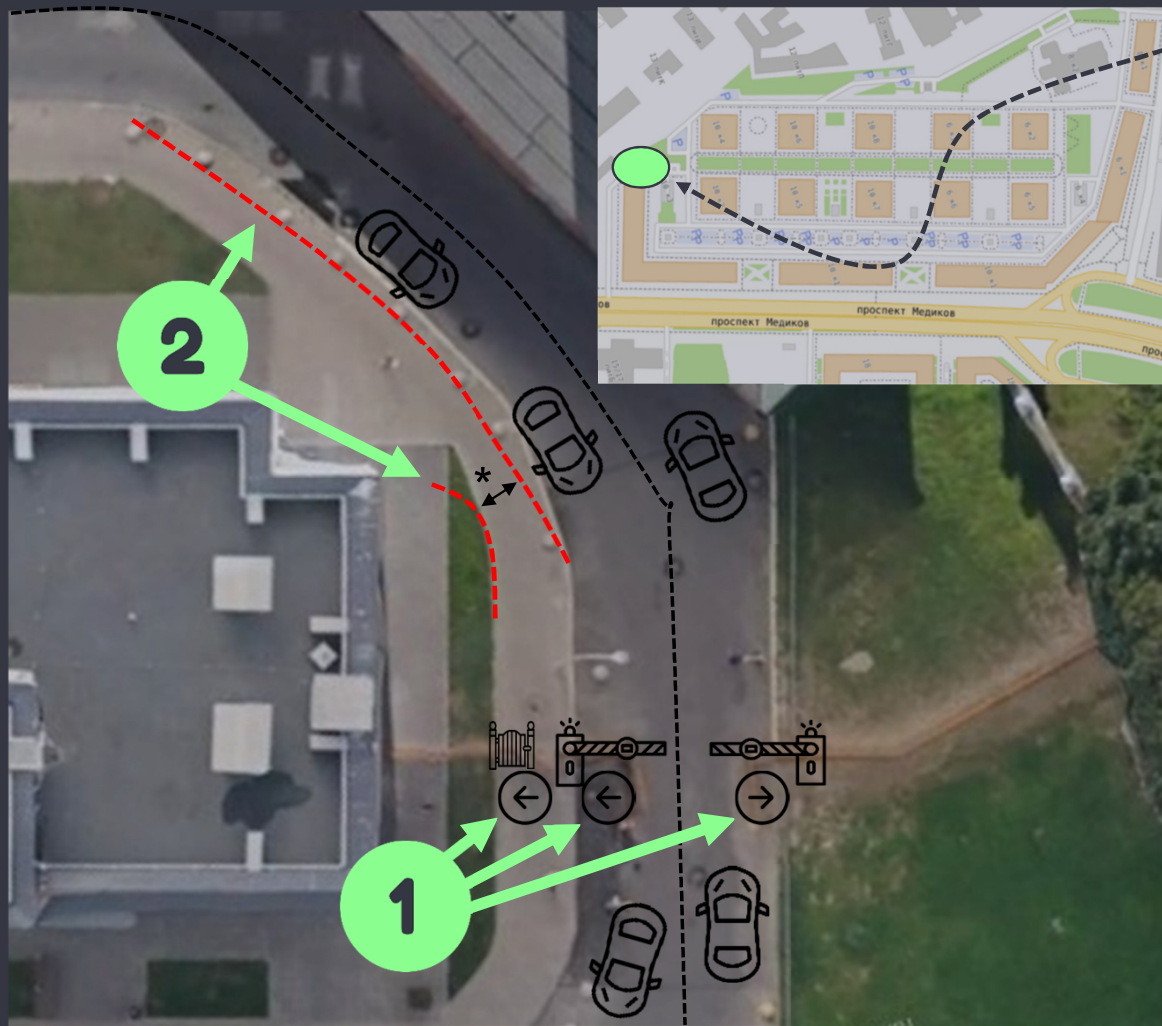


СХЕМА ПРЕДЛАГАЕМОГО ПЕРЕУСТРОЙСТВА ПРОЕЗДА ЧЕРЕЗ ШЛАГБАУМ № 1

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, в квитанции за апрель 2027 г.)

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 № 5

Вопрос 6: Утверждение тарифа «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.

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

На сколько увеличится квитанция?

В примерном расчете на квартиру S = 60 кв.м – 1  кофе в месяц.



ВОПРОС ПОВЕСТКИ № 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).

Чем вызвана необходимость изменения тарифов?

Мы заинтересованы предоставлять услуги качественно, как к этому привыкли жители, не сокращать объем и перечень услуг, продолжать обеспечивать надлежащий уровень уборки с повышенной периодичностью, благоустраивать территорию, содержать необходимое количество персонала и офис, расположенный непосредственно на объекте, поддерживать количество охранных и эксплуатационных услуг.

Но в условиях такого роста цен и налоговой нагрузки экономическая модель управления домом перестала быть устойчивой. Помимо интенсивного роста цен на товары, оборудование, услуги, необходимые для обеспечения надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, увеличения заработной платы работников для предотвращения текучки кадров, произошли серьезные изменения налогообложения (с 01.01.2025 г. управляющая компания стала плательщиком НДС. На данный момент – НДС составляет 5 % (в дальнейшем возможно повышение процента).

Данные изменения фактически «съедают» тариф. Что это значит на практике? Пример:

Для сохранения прежнего качества и текущей периодичности оказания услуг мы вынуждены предложить собственникам утвердить тарифы, соответствующие всем произошедшим изменениям. Другие тарифы по управлению и эксплуатации, которые не перечислены, продолжают действовать в прежних размерах.

Тариф «Управление многоквартирным домом...»

7,60 руб./кв.м – 0,38 руб./кв.м (НДС 5%) = 7,22 руб./кв.м

Столько остается в тарифе после оплаты налога.

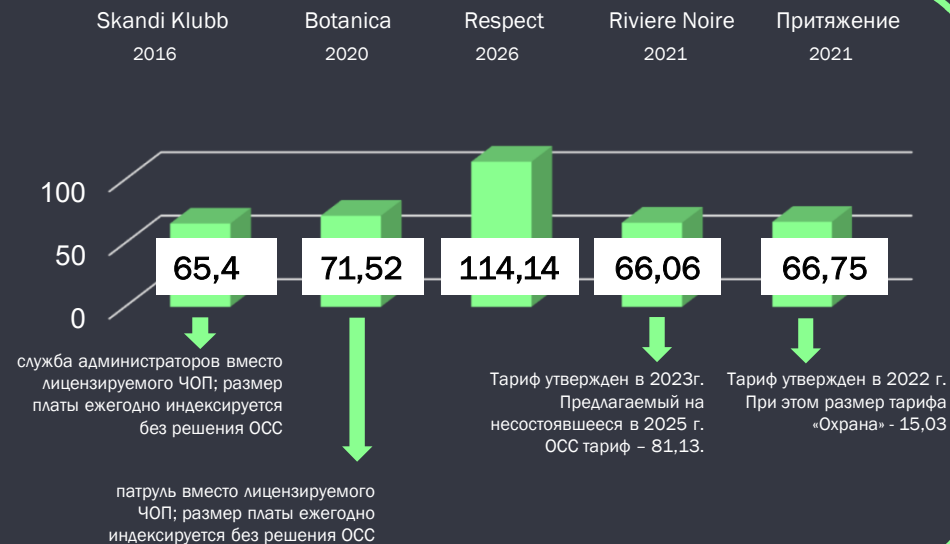
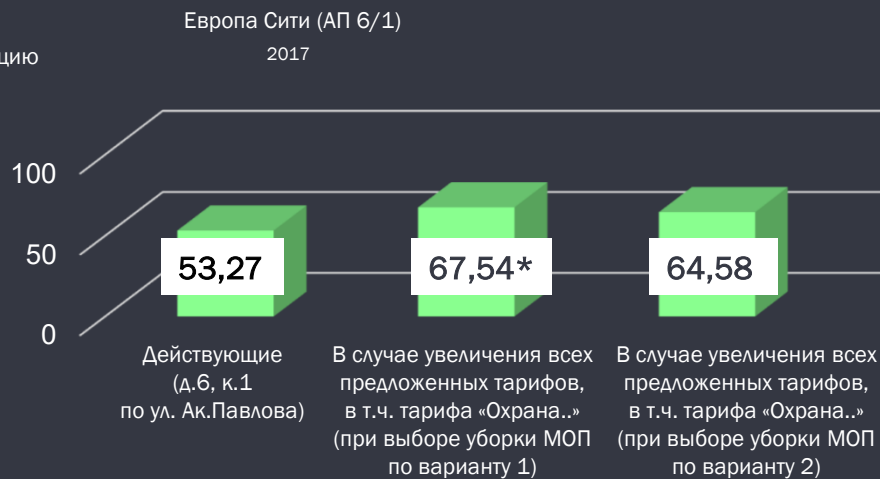
При этом, затраты на инвентарь, оплату труда только растут.

Для удобства прикладываем диаграммы сравнения действующих в вашем доме тарифов с предлагаемыми изменениями, а также сравнения тарифов управляющей компанией «УК П-С» с тарифами соседних жилых комплексов.



Наименование ЖК
и год ввода в эксплуатацию

Сумма
тарифов
УК
(без КУ),
руб./кв.м



КВИТАНЦИЯ УК
(без КУ), руб.
(примерный
расчет)

3 196	4 052	3 874	3 924	4 291	6 848	3 963	4 005
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

*Существенный рост тарифа в вашем доме обусловлен в основном необходимостью увеличения тарифа охраны для увеличения количества постов.

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

Вопрос 11 и 12: О выполнении работ по монтажу розлива горячего водоснабжения в подвальных помещениях

Собственникам предлагается выполнить работы по замене розлива горячего водоснабжения, выбрав порядок и стоимость работ между 2 предложениями от подрядных организаций.

Будет выбран тот вариант за который проголосовало большее число собственников (при условии соблюдения кворума).

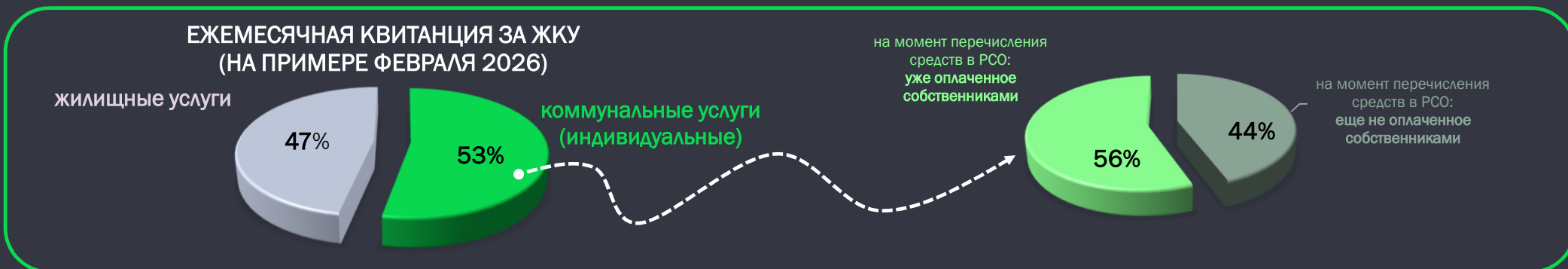
Подрядчик, порядок выполнения работ	Общая стоимость работ и материалов работ, руб.	Размер взноса, руб./кв.м
ИП Харьковчук А. Г. Приступает к выполнению работ по монтажу (замене) розлива горячего водоснабжения в подвальных помещениях многоквартирного дома в течение двух недель с момента принятия решения. Срок выполнения работ – 30 календарных дней.	1 052 300	август - 62,13 сентябрь - 62,12
ИП Товстенко Я. А. Приступает к выполнению работ по монтажу (замене) розлива горячего водоснабжения в подвальных помещениях многоквартирного дома при условии сбора средств по целевому взносу 90%. Срок выполнения работ – 14 календарных дней.	1 151 405	август - 135,95



ВОПРОС ПОВЕСТКИ № 11 и 12

Вопросы 13 и 14: 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 № 13 и 14

Вопрос 15: 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.

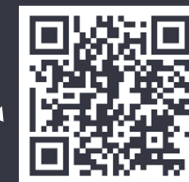
Просим Вас принять активное участие в голосовании и выразить свое мнение по каждому вопросу повестки собрания.

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

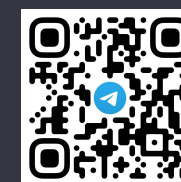
Группа управляющих компаний **Мы.Сервис**



материалы к ОСС



сайт УК



чат УК в ТГ

ВОПРОС ПОВЕСТКИ № 15