



**Краткие разъяснения по вопросам внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Грибалёвой, д.7, корп.1, стр. 1**

**Даты проведения: с 09.12.25 г. по 15.02.26 г.**



❖ **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 (ч. 3 ст. 48).

❖ **Вопрос 3: Изменение тарифа «Охрана территории и организация пропускного режима».**

Собственникам предлагается утвердить тариф «Организация пропускного режима, контроль за приемом сигналов лифтового оборудования, АППЗ и СКУД» в размере 8,45 руб/кв.м. с 01.03.2026 г.

Увеличение вызвано изменением налогового законодательства и ростом фактических затрат. Кроме того, с учетом сложившегося в последнее время «кадрового голода» в охранной сфере, для того, чтобы удержать работающих в ЖК сотрудников охраны, требуется приведение их заработной платы к среднему уровню.





❖ **Вопрос 4: Изменение тарифа «Обслуживание системы телевидения».**

Собственникам предлагается принять решение о начислении тарифа «Обслуживание системы телевидения» в соответствии со стоимостью услуг связи, определяемой поставщиком услуг связи для целей кабельного вещания. Начисление тарифа потребителю производится поставщиком услуг самостоятельно и не включается в состав платы за жилое и(или) нежилое помещение.

❖ **Вопрос 5: Форма договора управления.**

Собственникам предлагается утвердить форму договора управления – Приложение №1.  
Новая форма договора управления актуализирована под нормы действующего законодательства.





❖ **Вопрос 6: Индексация тарифов.**

В условиях интенсивного роста цен на товары, оборудование, услуги, необходимые для обеспечения надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, заработной платы работников, изменения налогообложения, требуется соразмерная росту корректировка тарифов по содержанию и ремонту общего имущества, управлению домом и дополнительных услуг. Изменение тарифов путем проведения общего собрания собственников не всегда реализуемо, т.к. зависит от кворума (количества собственников, принявших участие в собрании).

В связи с чем собственникам предлагается принять решение об увеличении тарифов 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 продиктована сложными реалиями настоящего времени, когда происходит постоянное повышение стоимости всех товаров и услуг. При утверждении индексации, данный механизм позволит при необходимости увеличивать тариф по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом и дополнительных услуг строго пропорционально росту цен, чтобы управляющая компания могла обеспечивать бесперебойное выполнение качественных работ, закупку необходимых для управления домом товаров, оборудования, а жители могли получать те же услуги, что и раньше.





❖ **Вопросы 7-9: Прямые договоры.**

Собственникам предлагается принять решение о заключении прямых договоров между собственниками помещений и ресурсоснабжающей организацией.

Заключение таких договоров в письменной форме не требуется.

Прямые расчёты собственников с ресурсоснабжающими организациями делают процесс прохождения коммунальных платежей более прозрачным. Из цепочки отношений между собственниками помещений и ресурсоснабжающими организациями исключается посредник – управляющая компания.

Таким образом всё взаимодействие (предоставление самого ресурса, начисление платежей, перерасчеты, предоставление квитанции, передача показаний приборов учета, работа с задолженностью и т.д.) осуществляется напрямую между собственником помещения и ресурсоснабжающей организацией.

❖ **Вопросы 10-12: Проведение собраний в ГИС ЖКХ**

Для возможности проведения будущих собраний в электронной форме с использованием системы ГИС ЖКХ необходимо принятие решений по трем обязательным вопросам – выбор системы, определение уполномоченного лица, утверждение порядка приема администратором сообщений о проведении собраний. При принятии решений по всем этим вопросам собственники в дальнейшем смогут голосовать электронно, что позволит принимать активное участие в жизни дома и решать важные вопросы, вынесенные на общее собрание собственников, в онлайн режиме.

Возможность заполнения бумажного варианта решения собственника также сохранится.





❖ **Вопрос 13: Раздельное накопление ТКО.**

В случае принятия положительного решения по данному вопросу, на территории ЖК будет надлежащим образом организован раздельный сбор мусора - двухпоточная система.

Контейнер для раздельного сбора мусора, установленный ранее по инициативе регионального оператора, может в любой момент быть убран. Без решения собственников ни жители, ни управляющая компания не смогут повлиять на решение убрать или оставить контейнер на прежнем месте. Поэтому данный вопрос вынесен на собрание собственников.

Для жителей, не желающих осуществлять раздельный сбор, ничего не меняется. В местах накопления мусора будут также стоять обычные контейнеры для всех видов отходов.

❖ **Вопрос 14: О запрете коммерческим помещениям использовать мусоросборные камеры.**

Собственникам предлагается принять решение о запрете использовать мусоросборные камеры, расположенные в доме, в рамках осуществления коммерческой деятельности.





**❖ Вопрос 15-17: Утверждение варианта схемы расположения скамеек во внутридомовой территории и с лицевой стороны многоквартирного дома.**

В последнее время в адрес управляющей компании поступали многочисленные обращения жителей о расстановке скамеек на территории ЖК.

Мнения жителей по данному вопросу сильно разнятся. В отношении одной и той же скамейки в управляющую компанию поступают противоположные обращения (как единичные, так и коллективные): одни высказываются за то, что скамейка у парадной очень нужна, другие за то, чтобы ее убрать, т.к. она мешает.

Ввиду обращения собственника в Государственную жилищную инспекцию (ГЖИ) была проведена проверка, в результате которой Управляющая компания произвела расстановку скамеек в соответствии с проектом застройщика.

Фактическая расстановка скамеек, которая сложилась в процессе эксплуатации объекта, соответствовала всем запросам жителей и служила повышению комфорта, безопасности и удобства. Важно не забывать, что в жилом комплексе проживают пожилые люди и люди с инвалидностью. Скамейки у парадной для таких людей - это возможность комфортного отдыха на улице в непосредственной близости к своему дому.

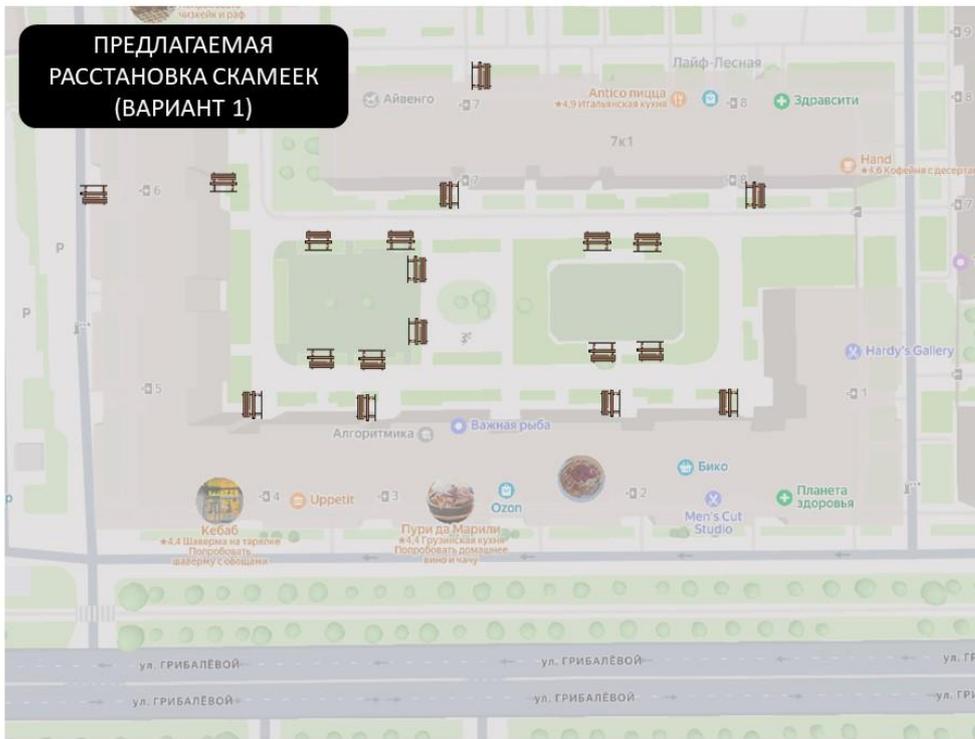
Кроме того, одна из "спорных" парадных не имеет выхода во внутренний двор, из-за чего для прохода к скамейкам внутри двора потребуется обойти дом, что, в свою очередь, также трудновыполнимо для указанных выше людей.

Для того, чтобы элементы благоустройства были расставлены с учетом мнения жителей (не по проектному решению застройщика), требуется решение собственников по данному вопросу.

Предложенные варианты расстановки составлены на основании анализа поступивших обращений собственников.



**ПРЕДЛАГАЕМАЯ  
РАССТАНОВКА СКАМЕЕК  
(ВАРИАНТ 1)**



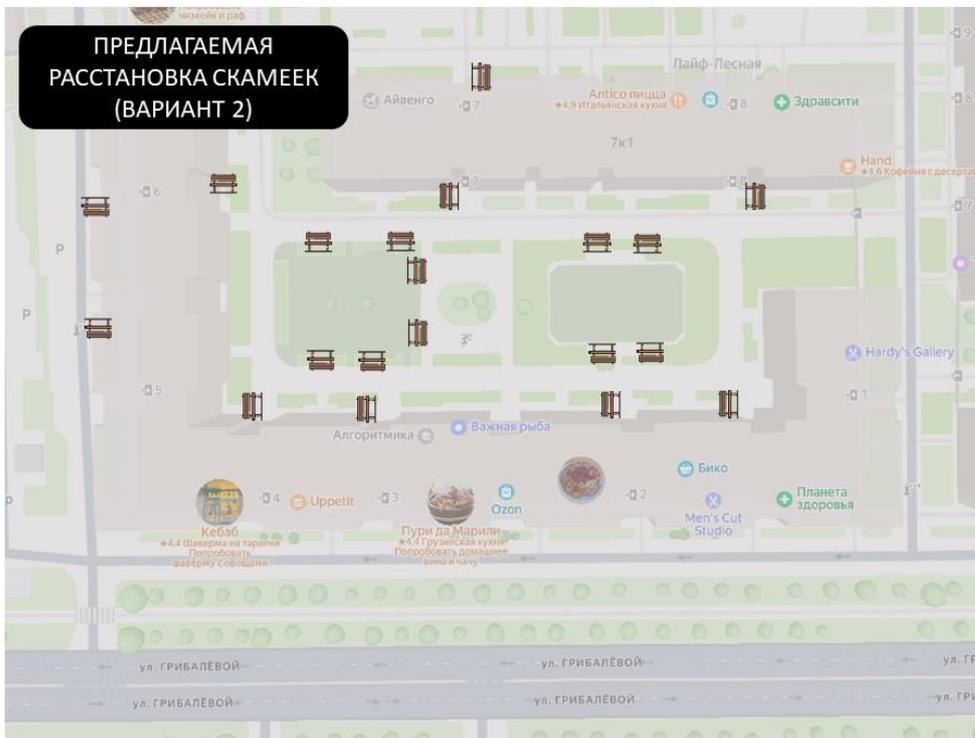
**ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ**

**Вопросы 15- 17**

**ПРЕДЛАГАЕМАЯ  
РАССТАНОВКА СКАМЕЕК  
(ВАРИАНТ 3)**



**ПРЕДЛАГАЕМАЯ  
РАССТАНОВКА СКАМЕЕК  
(ВАРИАНТ 2)**





❖ **Вопрос 18: Установка считывания номеров транспортных средств.**

Предлагаем принять решение об установке системы считывания номеров транспортных средств для въезда и выезда с гостевой парковки у шлагбаумов, расположенных на въезде с ул. Новолитовской и на въезде с ул. Грибалевой; утвердить стоимость и порядок оплаты работ.

Данная мера повысит комфорт жителей при заезде на автомобилях, автоматизирует проезд через шлагбаумы, исключит заезд посторонних транспортных средств, позволит оптимизировать выполнение обязанностей сотрудниками охраны за счет снижения нагрузки, исключит человеческий фактор при пропуске на территорию, увеличит стоимость недвижимости в жилом комплексе.

❖ **Вопрос 19: Замена оборудования для прохода во двор, парадные, мусоросборные камеры.**

С целью ограничения доступа посторонних лиц собственникам предлагается принять решение о замене оборудования для прохода во двор, парадные, мусоросборные камеры. Таким образом, у собственников будут заменены ключи на не копируемые, что увеличит безопасность проживания в жилом комплексе.





❖ **Вопрос 20: Сезонное мытье сплошного балконного остекления.**

Собственникам предлагается принять решение ежегодно производить мытье балконного остекления, утвердить порядок и стоимость данных работ.

❖ **Вопрос 21: Использование управляющей организацией общего имущества в целях исполнения договора управления.**

В целях исполнения договора управления управляющей компании требуется использование общего имущества собственников, например, использование общедомовых помещений для хранения оборудования и материалов, предназначенных для уборки подъездов и придомовой территории.

❖ **Вопрос 22: Утверждение места хранения документов, связанных с проведением настоящего собрания.**

Данный вопрос – процедурный. Предлагается утвердить место хранения документов, связанных с проведением настоящего общего собрания - в офисе управляющей компании.





# ЕСТЬ ВОПРОСЫ



Если у Вас остались вопросы используйте удобный для Вас способ связи с управляющей компании:

- ✓ круглосуточный телефон 8-812-507-75-75;
- ✓ посещение офиса УК;
- ✓ личный кабинет жителя;
- ✓ форма обратной связи на сайте управляющей компании [miservice.ru](http://miservice.ru);
- ✓ электронная почта [service@miservice.ru](mailto:service@miservice.ru).

**Просим Вас принять активное участие в голосовании.**

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