



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

Даты проведения: с 20.04.26 г. по 10.09.26 г.



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Вопросы 1-4

❖ **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: Утверждение плана текущего ремонта на 2026 год.**

Собственникам предлагается утвердить план текущего ремонта, содержания и благоустройства на 2026 год – Приложение №1. План работ также размещен управляющей компанией в системе ГИС ЖКХ.

❖ **Вопрос 4: Изменение отдельных тарифов.**

Собственникам предлагается утвердить следующие изменения в тарифах:

- Управление многоквартирным домом – 10,27 руб/кв.м (сейчас 8,93 руб/кв.м);
- Содержание общего имущества в МКД (включает дополнительную уборку МОП: мытье пола 4 раза в месяц, мытье пола первых этажей и кабины лифта с понедельника по пятницу - 2 раза в день, в субботу - утром) – 16,8 руб/кв.м. (сейчас 14,00 руб/кв.м);
- Уборка территории (ручная и механизированная), вывоз снега - 5,64 руб/кв.м (сейчас 4,18 руб/кв.м).

Совокупное повышение по перечисленным трём тарифам составляет 5,60 руб/кв.м.

Предлагаемое повышение вызвано тем, что затраты управляющей компании превышают фактические начисления по данным статьям. Для сохранения качества и периодичности оказания услуг необходимо увеличение тарифов, обусловленное интенсивным ростом цен на товары, оборудование, услуги, необходимые для обеспечения надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, заработной платы работников, изменения налогообложения.

Тарифы по управлению и эксплуатации, которые не перечислены, продолжают действовать до утверждения новых.





ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Вопрос 4

Тарифы (часть тарифов)* к утверждению на ОСС в 2026 г. г. Санкт-Петербург, ул. Грибалёвой д.7 к.1 стр.1							
	Наименование статьи (услуги)	Статус помещения	Тариф действующий тариф, руб/м2	Тариф к утверждению, руб/м2	Увеличение тарифа, руб/м2	Примерное увеличение стоимости услуг при площади квартиры 60м2	Комментарий
1	Управление многоквартирным домом.	жилые / нежилые	Протокол годового собрания собственников от 20.08.2020 8,93	10,27	1,34	80,37	В связи с тем, что затраты УК превышают фактические начисления по данным статьям, для сохранения качества и периодичности оказания услуг необходимо увеличение тарифов, обусловленное интенсивным ростом цен на товары, оборудование, услуги, необходимые для обеспечения надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, заработной платы работников, изменения налогообложения.
2	Содержание общего имущества в МКД (включает дополнительную уборку МОП: Мытье пола 4 раза в месяц, мытье пола первых этажей и кабины лифта с понедельника по пятницу 2 раза в день), в субботу утром).	жилые / нежилые	Протокол годового собрания собственников от 09.08.2023 14,00	16,8	2,80	168,00	
3	Уборка территории (ручная и механизированная), вывоз снега.	жилые / нежилые	Протокол годового собрания собственников от 09.08.2023 4,18	5,64	1,46	87,78	
					5,60	336,15	
4	Обслуживание системы телевидения	жилые	Протокол годового собрания собственников от 20.08.2020	в соответствии со стоимостью услуг связи, определяемой поставщиком услуг связи для целей кабельного вещания			В случае начисления собственникам помещений платы за «Обслуживание системы телевидения» поставщиком услуг самостоятельно от своего имени, указанный тариф не включается в состав платы за жилое помещение.
* - тарифы по управлению и эксплуатации, которых нет в представленном перечне, продолжают действовать до утверждения новых.							





❖ Вопрос 5: 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 утверждении порядка индексации, применяемой в случае необходимости увеличения тарифов. В этом случае тарифы на предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом и дополнительных услуг могут быть повышены на индекс потребительских цен на все товары и услуги по РФ, рассчитываемый Федеральной службой государственной статистики за предыдущий год. Ознакомиться с предлагаемым к утверждению Положением об индексации можно на сайте управляющей компании miservice.ru (вкладка «Информация об общих собраниях собственников») – 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.

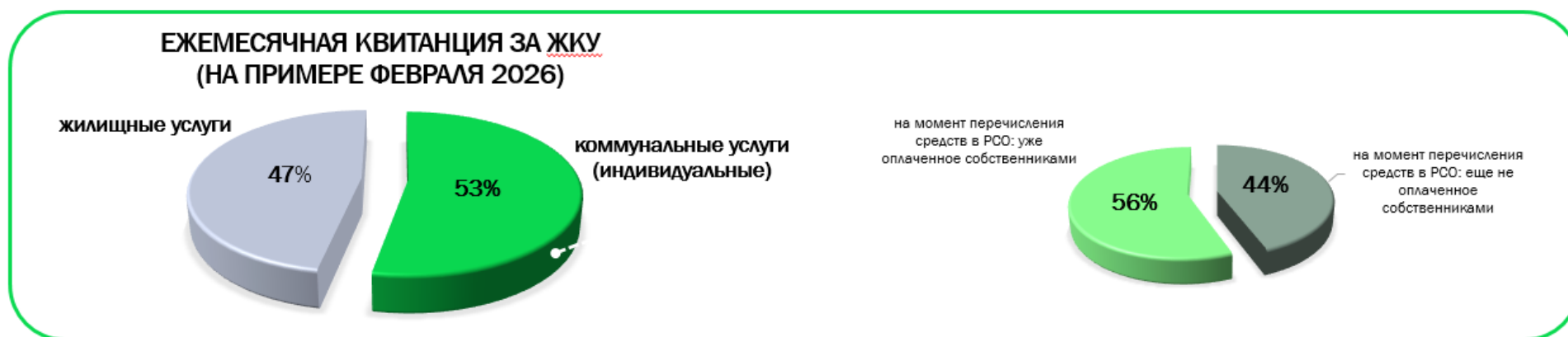




❖ Вопросы 6, 7, 8: Переход на прямые договоры.

Предлагаем собственникам принять решение о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО). В случае принятия всё взаимодействие в отношении коммунальных услуг (начисление платежей, перерасчеты, предоставление квитанции, передача показаний приборов учета, работа с задолженностью и т.д.) будет осуществляться напрямую между собственниками и РСО.

Справочно о структуре Вашей квитанции:



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 9, 10, 11: 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 12: О запрете собственникам и арендаторам коммерческих помещений использовать мусоросборные камеры.

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

❖ Вопрос 13: О запрете использовать внутридомовую территорию в коммерческих целях.

Собственникам предлагается принять решение о запрете собственникам/арендаторам нежилых помещений, используемых для коммерческой деятельности, в том числе также и в области предоставления услуг по дневному уходу за детьми и детскому дошкольному образованию, впускать посетителей таких помещений на территорию, использовать расположенные на территории элементы благоустройства и оборудование в коммерческих целях.

❖ Вопрос 14: О запрете выгула домашних животных во внутривортовой территории.

Для сохранения зеленых насаждений, расположенных внутри двора, а также поддержания чистоты и порядка в жилом комплексе, развития культуры выгула собак, собственникам предлагается принять решение о запрете выгула домашних животных, в том числе с целью удовлетворения их потребностей на внутривортовой территории. Продукты жизнедеятельности, оставляемые собаками, загрязняют территорию, портят общее имущество и вредят зеленым насаждениям.





ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Вопросы 15- 18

❖ **Вопрос 15: Установление графика пользования спортивной площадкой, футбольным полем.**

Собственникам предлагается выразить мнение по поводу утверждения следующего графика пользования спортивной площадкой, в том числе футбольным полем:

Рабочие часы с 10.00 до 13.00; с 15.00 до 21.00;

Выходные и нерабочие праздничные дни с 12.00 до 13.00; с 15.00 до 21.00.

❖ **Вопрос 16: О демонтаже баскетбольных колец спортивной площадки.**

По просьбе собственника в повестку собрания включен вопрос о демонтаже баскетбольных колец спортивной площадки. Данное предложение, по мнению собственника, повысит комфорт проживания, т.к. постоянный шум при игре в баскетбол приносит неудобства некоторым жителям.

❖ **Вопрос 17: Об организации выхода из двора по магнитным ключам и о демонтаже кнопок для выхода.**

По просьбе собственника в повестку собрания включен вопрос об изменении выхода из внутреннего двора дома: предлагается организовать выход по магнитным ключам и демонтировать кнопку для выхода.

Данное предложение, по мнению собственника, повысит безопасность проживания и сократит количество посторонних лиц на территории.

❖ **Вопрос 18: 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. Для реализации решения предлагается утвердить целевой взнос.





❖ **Вопрос 19: Сезонное мытье сплошного балконного остекления.**

Собственникам предлагается принять решение ежегодно производить мытье балконного остекления, утвердить порядок и стоимость данных работ. При положительном решении вопроса мытье будет производиться один раз в год (весной). Начисление для оплаты сезонного мытья будет производиться предварительно в квитанции. **Стоимость 858 руб. 00 коп. за один балкон/лоджию.**

❖ **Вопрос 20: Об утверждении схемы расположения скамеек.**

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.

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

Предлагаемый на голосовании вариант расстановки скамеек составлен на основании анализа поступивших обращений собственников.



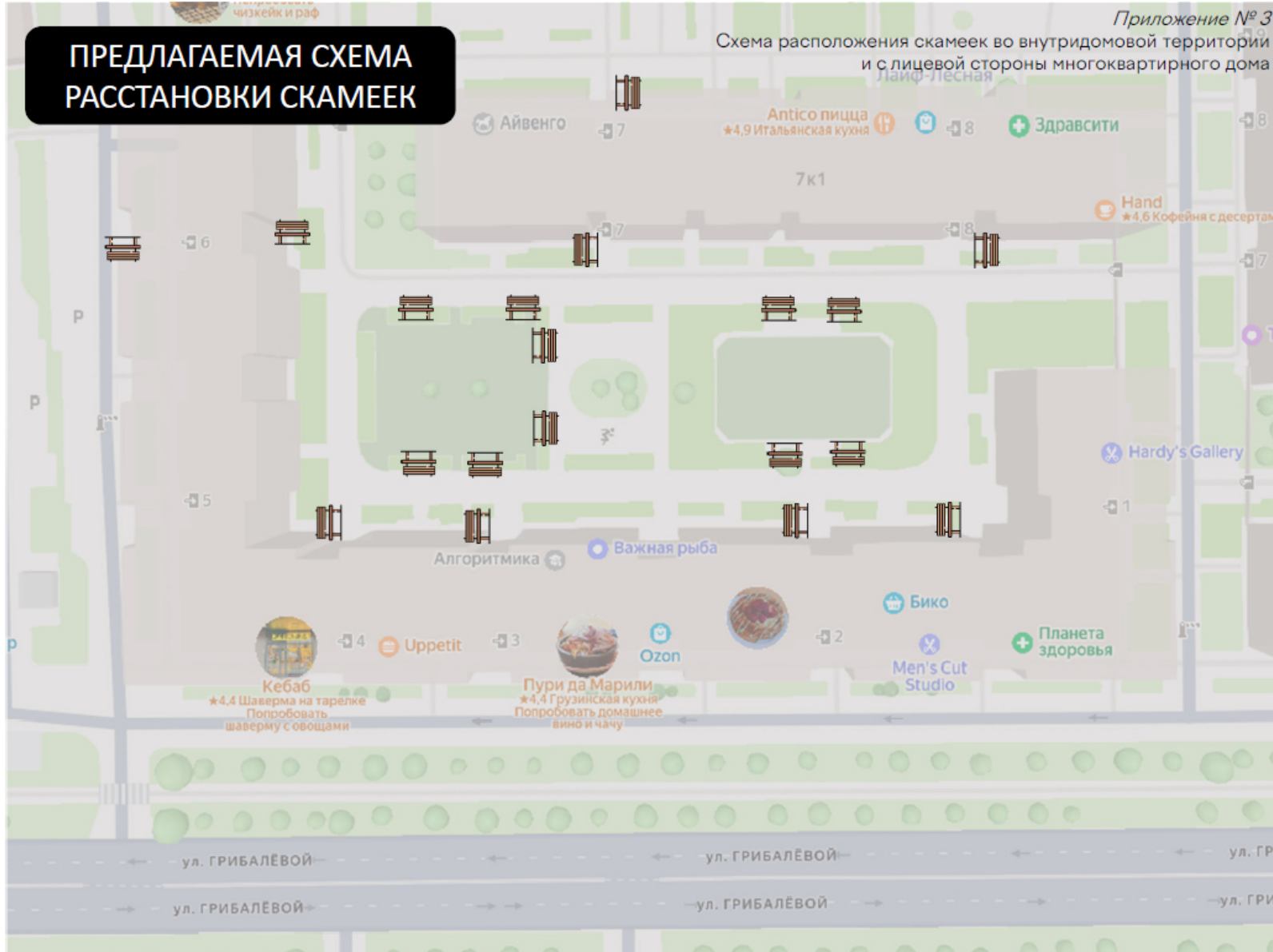


ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Вопрос 20

ПРЕДЛАГАЕМАЯ СХЕМА РАССТАНОВКИ СКАМЕЕК

Приложение № 3
Схема расположения скамеек во внутридомовой территории
и с лицевой стороны многоквартирного дома





ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ Вопросы 21- 26

❖ **Вопросы 21-24: Совет дома.**

Данные вопросы связаны с выбором Совета дома.

Вопрос 21 - утверждение численного состава Совета дома (три человека).

Вопрос 22 – утверждение срока действия Совета дома (два года).

Вопрос 23 - избрание Совета дома, состоящего из трех кандидатов.

Вопрос 24 - избрание Председателя Совета дома.

❖ **Вопрос 25: О демонтаже спортивной площадки и высадке на данной территории зеленых насаждений.**

По просьбе собственника на голосование вынесен вопрос о демонтаже спортивной площадки и дальнейшей высадке на данной территории зеленых насаждений за счет средств собственников. Реализация данного вопроса будет происходить поэтапно. Если собственники проголосуют ЗА демонтаж спортивной площадки, то следующими этапами будут разработка проект благоустройства данной территории; расчет целевого взноса; вынесение проекта и стоимости на утверждение собственников.

❖ **Вопрос 26: 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:

- ✓ телефон 8-812-507-75-75 (доб.2);
- ✓ позвоните на горячую линию (ПН-ПТ: 10.00-13.00; 14.00-17.00): 8-921-636-46-74
- ✓ посещение офиса УК;
- ✓ личный кабинет жителя;
- ✓ форма обратной связи на сайте управляющей компании miservice.ru;
- ✓ электронная почта 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.