

Уважаемые собственники!

Предоставляем вам разъяснения по вопросам повестки дня общего собрания собственников, проходящего в период с 08.01.24 г. по 20.02.24 г. (по вопросам 3-18)

П.3 – Об утверждении размера платы за содержание жилого помещения.

В настоящий момент в вашем доме с 2019 года действует тариф в размере 35, 87 руб./кв.м. С 01.02.2024г. по 31.01.2025г. предложено утвердить тариф в размере 38,78 руб./кв. м, в случае непринятия решения по данному вопросу ООО «ВЕСТА-Прогресс» будет вынуждено применить муниципальный тариф в размере 48,78 руб./кв.м. Ниже приводим структуру платы за содержание МКД с учетом предлагаемого тарифа:

Структура платы за содержание жилого помещения на 2024 год для МКД по адресу:

Московская обл., г. Раменское, ул. Лучистая, д. 2

Управляющая компания ООО "ВЕСТА-Прогресс"

Площадь жилых и офисных помещений МКД (кв.м.)

20 137,45

№ п/п	Статьи затрат	Годовая плата (тыс.руб.)	Плата за 1кв.м. площади (руб./кв.м.)
1.	Ремонт и техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания:	3 259,66	13,49
1.1	Плановое и текущее обслуживание внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания	1 928,36	7,98
1.2	Текущий ремонт внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания	400,00	1,66
1.3	Услуги специализированных организаций:	931,30	3,85
	- <i>поверка прибора учета</i>	<i>32,14</i>	<i>0,13</i>
	- <i>ежемесячное обслуживание общедомового прибора учета воды и тепла</i>	<i>63,00</i>	<i>0,26</i>
	- <i>техническое обслуживание систем пожарной безопасности</i>	<i>372,00</i>	<i>1,54</i>
	- <i>обслуживание системы автоматики ИТП и насосной станции холодного водоснабжения</i>	<i>300,00</i>	<i>1,24</i>
	- <i>техническое обслуживание АСКУЭ</i>	<i>142,56</i>	<i>0,59</i>
	- <i>рамнет порт.</i>	<i>21,60</i>	<i>0,09</i>
2.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	1 031,84	4,27
3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	846,02	3,50
4.	Содержание придомовой территории	952,81	3,94
5.	Содержание мест общего пользования	1 305,68	5,40
6.	Затраты по содержанию управляющей компании	1 287,99	5,33
7.	Налоги, комиссия банка по оплате ЖКУ, рентабельность	686,97	2,84
	Итого расходов с рентабельностью:	9 370,97	
	<i>Размер платы за содержание жилого помещения без учета платы за ОДН, потребляемые при содержании общего имущества МКД</i>		38,78

Поднятие цен — это традиционно самый болезненный вопрос для потребителей. Мы стараемся даже не рассматривать вариант повышения тарифов без острой необходимости, находим разные пути экономии, выкраиваем возможности для предоставления услуг без потери качества. Однако, в вашем доме тариф действует уже 5 лет, а текущее положение рынка диктует нам необходимость пересмотра тарифа.

Для вас рассчитан максимально эффективный и при этом не самый высокий тариф, ниже муниципального,

чтобы повышение платы прошло максимально безболезненно. Подчеркиваем, что повышение тарифа обусловлено именно его неактуальностью, а не давностью принятия. Именно сильный рост цен на материалы и услуги вынуждают нас предложить вам повышение тарифа. Только по итогам 2022

года по официальным данным Росстата инфляция в России составила 11,94%, а по неофициальным данным показатели инфляции стремятся к 20%. Бензин, комплектующие, расходные материалы, оборудование, услуги подрядных организаций – абсолютно все выросло в цене в связи с инфляционным давлением. Ведь мы такие же потребители, как и вы. Уверены, что в нашем регионе есть компании, которые решились на демпинг в угоду мимолетной радости своих клиентов, но наша команда не может позволить себе пускать пыль в глаза, ценой некачественного, несоответствующего необходимому уровню обслуживания. При этом, особо хотим подчеркнуть, что это повышение тарифной ставки не означает, что мы останавливаемся на достигнутом.

Сейчас, этими мерами будет не просто удержана планка, но и продолжится развитие. Наша цель - улучшение сервиса и расширение предоставляемых возможностей, что также оправдывает повышение цены. Повышение тарифа составит всего 2,91 руб. с квадратного метра, что, например, для квартиры в 40 кв.м составит всего 116,4 руб.

П. 4 Утверждение ежемесячного порядка расчета коммунальных ресурсов (кроме отопления), потребляемых на содержание общего имущества МКД.

В данном пункте речь идет о начислении размера платы за ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (ОДН). Оплачивать "ОДН" обязан каждый собственник помещения в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности имущества в многоквартирном доме (ст. 158 ЖК РФ). Размер платы за ОДН, определяется как произведение тарифа и объема ОДН:

а) если в доме нет ОДПУ (общедомовый прибор учета коммунального ресурса или общедомовый счетчик холодного и горячего водоснабжения, электроэнергии) – начисления производятся по нормативу потребления ежемесячно (Норматив потребления утвержден Распоряжением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 22.05.2017г. № 63-РВ).

б) если в доме есть ОДПУ, но нет решения ОСС о способе начислений за ОДН, начисления за ОДН производятся по нормативу ежемесячно, но в начале следующего года (до апреля) выполняется перерасчет за текущий год на основании показаний общедомового счетчика. (На основании Постановления Правительства РФ от 03.02.2022г. № 92)

В настоящий момент мы предлагаем собственникам ставить в повестку ОСС вопрос о способе начислений за ОДН и принимать соответствующее решение для того, чтобы платить за эти ресурсы по факту ежемесячного потребления. Считается, что такой способ дает наибольшую прозрачность начислений и простоту отслеживания объемов потребления коммунального ресурса.

П. 5 О переизбрании председателя Совета многоквартирного дома из числа членов Совета многоквартирного дома, в связи со сложением полномочий ранее избранного Председателя Совета дома.

В вашем доме функции председателя совета дома фактически выполняет собственник квартиры 176 Пожарова И. В., проверенный временем человек, не нуждающийся в дополнительных рекомендациях. Решение по данному вопросу необходимо принять, для того, чтоб должность председателя была официально и юридически подкреплена протоколом общего собрания собственников, так как многие работы производятся и принимаются именно председателем совета дома.

П. 6 О модернизации системы видеонаблюдения и утверждении ежемесячного платежа за ее обслуживание.

В настоящий момент в вашем доме установлено 7 камер видеонаблюдения, которые в силу неоплаты собственниками не обслуживаются. Предлагается модернизировать систему добавив 18 новых камер, оборудование системы и мониторы на посты консьержей. Видеонаблюдение предлагается включить в состав общедомового имущества. Таким образом ваш дом будет оборудован полноценной системой видеонаблюдения в количестве 25 камер, в том числе: 2 камерами в подвале, 4 камерами на техническом этаже, 10 камерами по периметру дома и 9 камерами в подъездах на 1 этаже (включая 6 камер в лифтовых кабинах). Ниже приводим расчет стоимости системы видеонаблюдения и схему расположения.

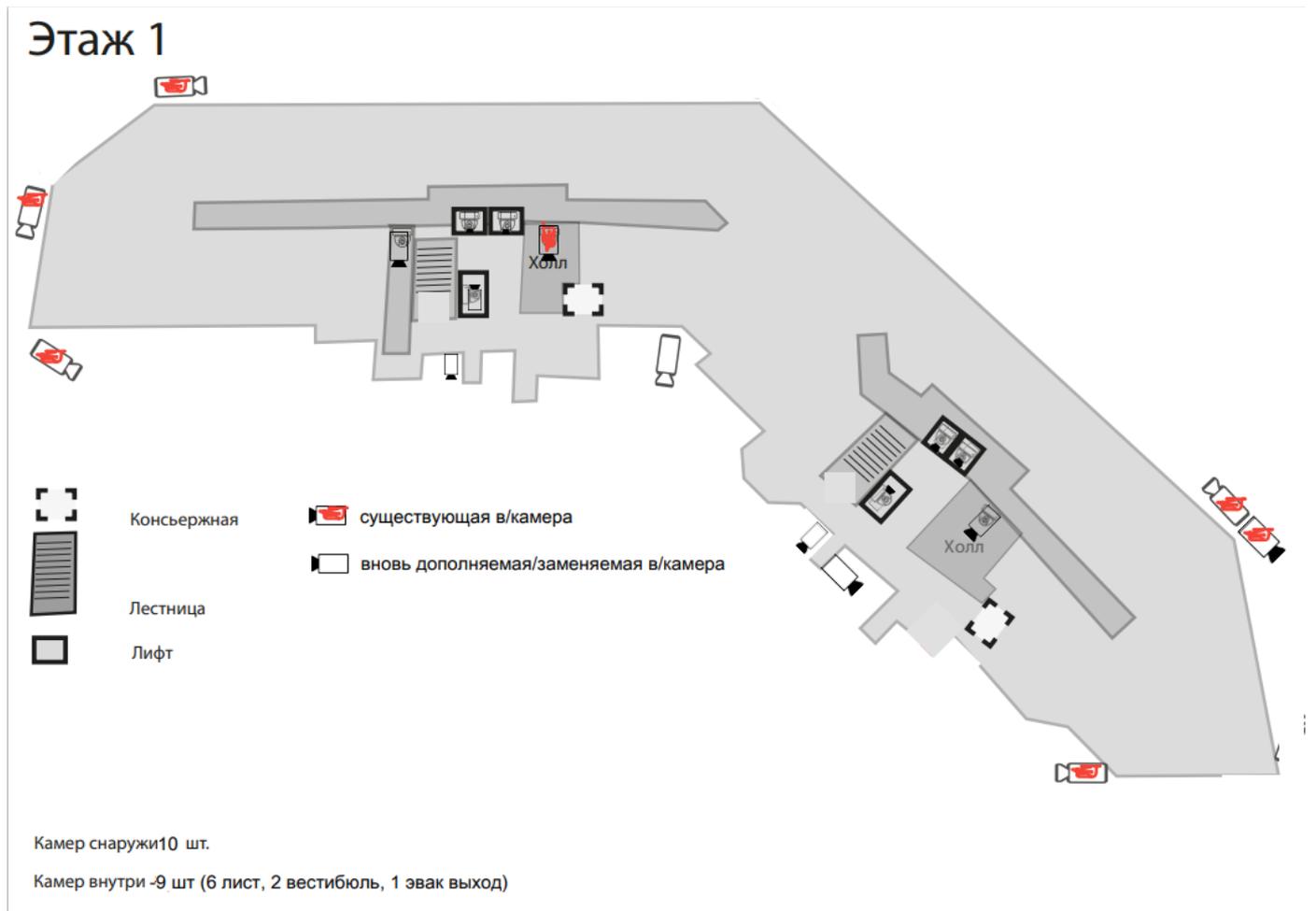
Расчет стоимости монтажа системы видеонаблюдения для многоквартирного дома по адресу ул. Лучистая, д. 2

1	Монтажные и пусконаладочные работы согласно КП ООО "ИНТЕЛСК"	1 479 604,00
---	--	--------------

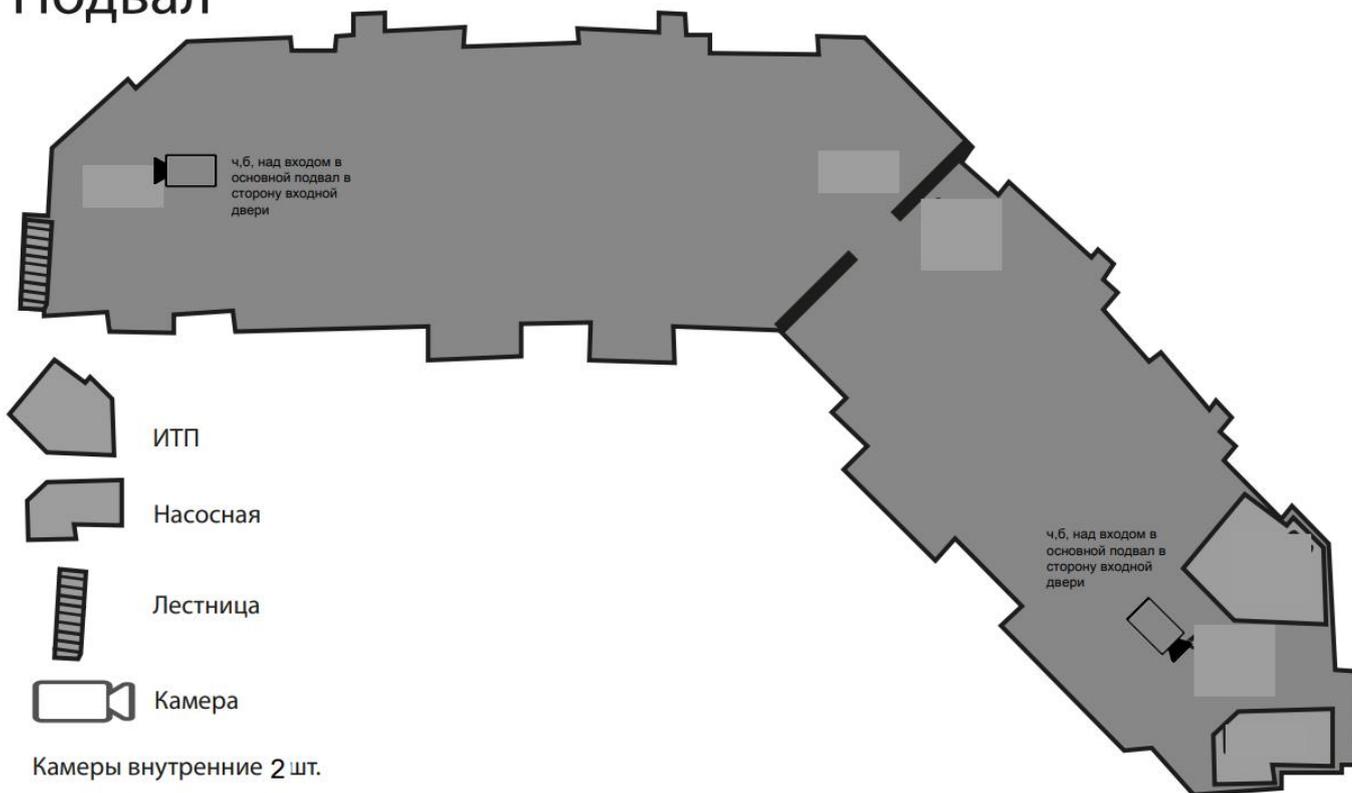
2	Общехозяйственные и общеэксплуатационные расходы (в т.ч. комиссия банка по приему платежей)	73 980,20
Итого:		1 553 584,20
	Кол-во помещений МКД	396
	Стоимость с помещения	3 923,19
	Платеж в рассрочку на 6 месяцев	
	Стоимость с помещения в месяц	653,87

**Расчет стоимости обслуживания системы видеонаблюдения
для многоквартирного дома по адресу
ул. Лучистая, д. 2**

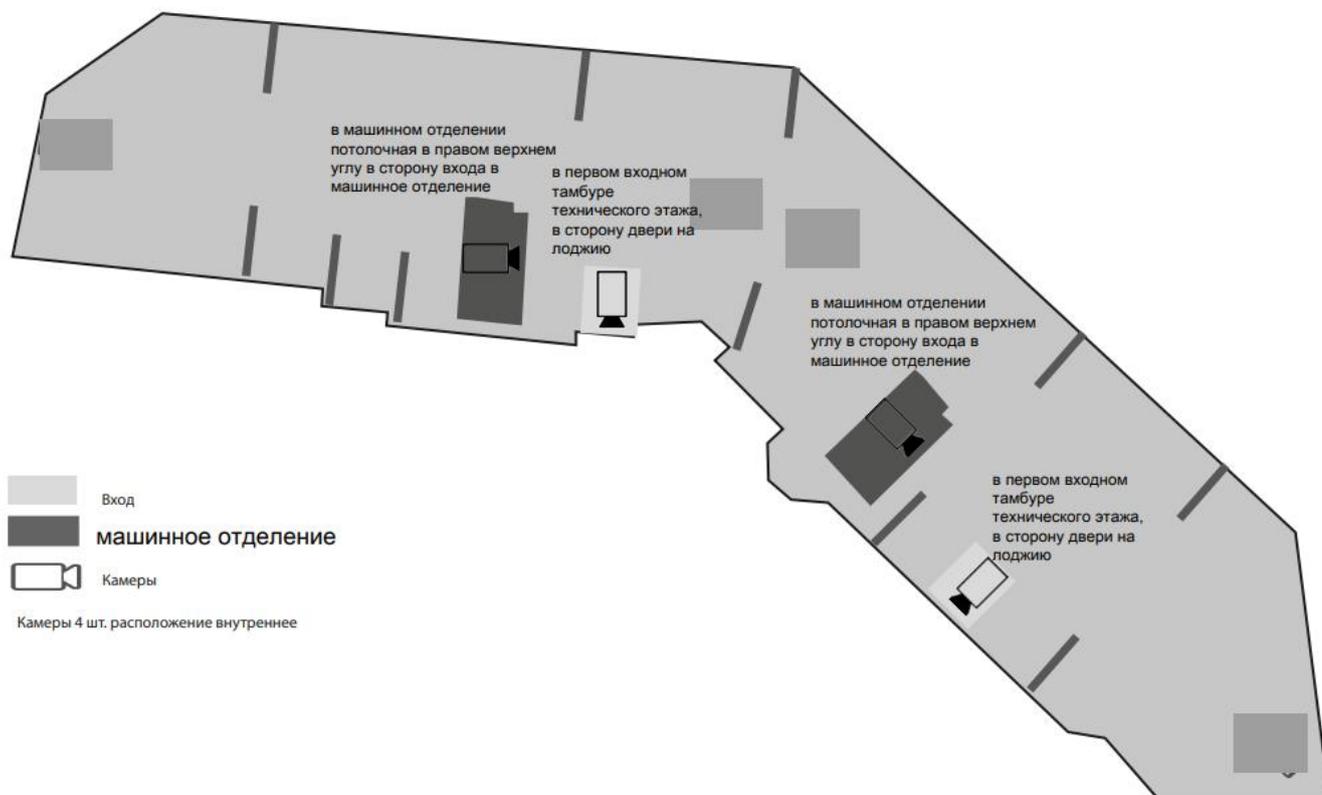
1	Стоимость ежемесячного обслуживания специализированной организацией (25 камер)	10 000,00
2	Общехозяйственные и общеэксплуатационные расходы (в т.ч. комиссия банка по приему платежей)	1 000,00
Итого:		11 000,00
	Кол-во помещений МКД	396
	Стоимость с помещения	27,78



Подвал



Техэтаж



П. 7 Об утверждении способа доведения итогов голосования на общих собраниях до собственников помещений и способа извещения собственников о проведении последующих собраний.

Итоги голосований при принятии положительного решения будут, как и прежде доводиться до собственников посредством размещения результатов собрания на информационном стенде и на сайте УК, а также в общедомовом чате в мессенджере. Уведомлять собственников о готовящемся собрании по смене управляющей компании предлагается путем рассылки заказных писем. Так, процедура

инициирования собрания по смене УК будет более прозрачна, и все собственники будут гарантированно уведомлены об этом.

П. 8-9 О размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта со специального счета, открытого в ПАО «Сбербанк России», на специальный депозит (вклад).

На сегодняшний день сумма накоплений на специальном счете составляет 19 6185 64,29 руб. Ваш дом имеет возможность открыть специальный депозит (вклад) для размещения денежных средств незадействованных для проведения капитальных ремонтных работ под проценты. При грамотном планировании проведения капитального ремонта можно определить сумму, которая без ущерба для дома будет переведена на депозит, с целью накопления процентов. Накопленные проценты могут быть в последствии также направлены на ремонтные работы капитального характера. Кроме того, в текущей экономической ситуации — это грамотное и оправданное решение, так как накопленные проценты смогут как минимум частично нивелировать растущую инфляцию. Дома, открывающие специальные счета зачастую интересуются и открытием депозита, так как прекрасно понимают, что пока деньги лежат и ждут следующего ремонта они банально дешевеют.

П. 10 О проведении технического обследования общего имущества МКД с выполнением инженерных изысканий из средств капитального ремонта, находящихся на специальном счёте.

Подразумевается техническое обследование всего дома, для определения дальнейшей стратегии проведения ремонтных работ. Обследование будет произведено силами независимой сторонней организации.

Работы по техническому обследованию включают в себя:

- визуальное обследование, поиск и фиксация дефектов, как видимых, так и скрытых;
- при необходимости вскрытие конструктивных элементов МКД и земляные работы для обследования внешней гидроизоляции фундамента.
- обследование тепловизором, как наружной части дома, так и внутренних помещений;

В частности, будут проводится обследования наружных и внутренних стен МКД для определения причин промерзания стен, образования трещин, разрушения кирпичной кладки, также определение причин поступления влаги в подвальное помещение.

В ходе обследования будет составлена дефектная ведомость, а по результатам будет предоставлен отчет о проделанной работе и рекомендации для устранения выявленных нарушений.

Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области рассчитан в соответствии с Приложением 11 к Постановлению Правительства Московской области от 07 марта 2014 г. № 142/7, с учетом изменений на 11 мая 2023 года. Фактическая стоимость работ определяется договором с подрядной организацией, согласованным с Советом дома.

П. 11 О разработке проектно-сметной документации по результатам технического обследования общего имущества МКД из средств капитального ремонта, находящихся на специальном счёте.

По предоставленным рекомендациям, составляется проектно-сметная документация с определением стоимости, необходимой для выполнения работ. Проектно-сметная документация будет разработана организацией, выполнявшей техническое обследование.

Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области рассчитан в соответствии с Приложением 11 к Постановлению Правительства Московской области от 07 марта 2014 г. № 142/7, с учетом изменений на 11 мая 2023 года. Фактическая стоимость работ определяется договором с подрядной организацией, согласованным с Советом дома.

П. 12-13 О проведении работ по частичной замене узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии и горячей воды из средств капитального ремонта, находящихся на специальном счёте.

Установка частотных преобразователей для насосов отопления и горячей воды в комплекте с шкафом управления позволит продлить срок службы оборудования. Замена изношенного оборудования в узлах управления позволит снизить количество аварийных ситуаций в вашем доме.

Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области рассчитан в соответствии с Приложением 11 к Постановлению Правительства Московской области от 07 марта

2014 г. № 142/7, с учетом изменений на 11 мая 2023 года. Фактическая стоимость работ определяется договором с подрядной организацией, согласованным с Советом дома.

П. 14 О проведении работ по частичному ремонту плоской крыши по результатам технического обследования из средств капитального ремонта, находящихся на специальном счёте.

Под этим подразумевается проведение работ по герметизации парапета (демонтаж покрытия парапета из оцинкованной стали, демонтаж и устройство штукатурного слоя по армирующей сетке, герметизация штукатурного слоя, устройство покрытия парапета). Также требуется ремонт кровельного покрытия подъезда №1 в полном объеме, подъезда №2- частично, который невозможно выполнить в счет средств текущего ремонта. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области рассчитан в соответствии с Приложением 12 к Постановлению Правительства Московской области от 07 марта 2014 г. № 142/7, с учетом изменений на 11 мая 2023 года. Фактическая стоимость работ определяется договором с подрядной организацией, согласованным с Советом дома.

П. 15 О проведении работ по частичному утеплению фасада по результатам технического обследования из средств капитального ремонта, находящихся на специальном счёте.

Торцевые стены переходных лоджий граничат с жилыми помещениями, а ввиду некачественного устройства утепления и растрескивания кладки, наблюдается промерзание углов, что существенно сказывается на качестве жизни в таких квартирах. Утепление торцевых стен переходных лоджий и утепление торцевых стен МКД (4 стены) будет произведено согласно рекомендациям, полученным в ходе проведения технического обследования. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области рассчитан в соответствии с Приложением 12 к Постановлению Правительства Московской области от 07 марта 2014 г. № 142/7, с учетом изменений на 11 мая 2023 года. Фактическая стоимость работ определяется договором с подрядной организацией, согласованным с Советом дома.

П. 16 О проведении работ по частичному ремонту фасада с применением бескаркасной системы утепления.

Нештукатуренный фасад вашего дома имеет места разрушения кирпичной кладки и межпанельных швов (температурно-усадочные швы), что приводит к продуванию и снижению температуры в квартирах. Подобные дефекты образуются в связи с некачественным утеплением фасада, что влечет за собой промерзание стен. Утепление горизонтальных температурно-усадочных швов будет произведено согласно рекомендациям, полученным в ходе проведения обмерно-обследовательских работ. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области рассчитан в соответствии с Приложением 12 к Постановлению Правительства Московской области от 07 марта 2014 г. № 142/7, с учетом изменений на 11 мая 2023 года. Фактическая стоимость работ определяется договором с подрядной организацией, согласованным с Советом дома.

П. 17 Заключение договоров подряда и установлении сроков проведения работ.

Данное решение обязывает управляющую организацию заключить договоры с подрядными организациями, согласовав их выбор с председателем совета дома и в сроки, соответствующие утвержденным в данном пункте.

П. 18 Об утверждении лиц, уполномоченных участвовать в приёмке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Из числа собственников, предлагается выбрать ответственных за приемку работ капитального ремонта. Акты должны будут подписать выбранные люди.