

Пояснения к повестке общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 75 по ул. Уральская в г. Екатеринбурге.

Уважаемые собственники помещений (квартир и нежилых помещений), с «21» октября 2024 г. в нашем доме проводится очередное общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

Информируем Вас о том, что перед началом проведения собрания повестка согласована с Советом дома, **ознакомиться с информацией и материалами собрания Вы можете через QR-код, размещенный на бюллетенях голосования** собственника помещения многоквартирного дома. Листы голосования (Бюллетень) размещены в почтовые ящики помещений, расположенные на первом этаже лифтовых холлов каждого из подъездов многоквартирного дома.

Предлагаем Вашему вниманию краткие пояснения по вопросам голосования:

п. 3 повестки собрания

О проведении выборочного капитального ремонта общего имущества (фасада) в многоквартирном доме ремонт фасада.

Перечень услуг и работ: демонтаж, монтаж, восстановление или замена ограждающих и несущих конструкций открытых балконов и лоджий с восстановлением гидроизоляции, разработка проектной документации, осуществление услуг строительного контроля. Обращаем Ваше внимание, что работы по проведению капитального ремонта запланированы на срок до 2025 г. и будут выполняться после принятия решения собственниками (проголосовать «ЗА» в бюллетенях должны не менее 2/3 из ВСЕХ) в пределах указанных сумм (заложены с запасом, в том числе на инфляцию, которая, к сожалению, в ближайшее время вероятнее всего сильно вырастет), кроме того это позволит в сегодняшней непростой экономической ситуации максимально сэкономить ваши средства, так как капитальный ремонт будет проводиться за счёт средств, находящемся на СПЕЦСЧЁТЕ на КАПРЕМОНТ (без дополнительных сборов). *Вопрос принимается квалифицированным большинством голосов от общего числа голосов всех собственников (не менее двух третей от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме).*

п. 4 повестки собрания.

О предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственников в доме, а именно места общего пользования, фасад иное общее имущество и земельного участка с элементами благоустройства. Предлагается утвердить стоимость для предоставления в пользование общего имущества - не менее 600 руб./ кв.м. в месяц с площади предоставляемого общего имущества.

В пользование может быть предоставлено: места общего пользования (например: технические помещения, фасад, холлы 1-х этажей подъездов дома, тамбуры входных групп, кабины лифтов), земельный участок с элементами благоустройства и иное общее имущество собственников помещений многоквартирного дома. **Размер платы и предоставляемое общее имущество по каждому договору согласовывается с Советом дома.**

Вопрос выносится на голосование в связи с изменениями от 06.04.2024 № 67-ФЗ "О внесении изменений в статью 6 Федерального закона "О связи" и Жилищный кодекс Российской Федерации", согласно которым операторы связи – юридические лица или индивидуальные предприниматели, оказывающие услуги связи на основании соответствующей лицензии могут теперь:

- размещать оборудование в МКД без разрешения ОСС на основании только договора с абонентом, проживающим в доме;
- не платить за использование общего имущества.

Принятие данного вопроса позволит максимально снизить бремя содержания с собственников и формировать накопительные средства для дальнейшего использования их на благо дома, с целью улучшения условий комфортности, за счет дополнительного дохода от сдачи общего имущества, по согласованию с Советом дома. *Вопрос принимается квалифицированным*

большинством голосов от общего числа голосов всех собственников (не менее двух третей от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме).

п. 7 повестки собрания.

Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления, в силу ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ.

Обращаем Ваше внимание, что в стоимость ставки платы входят услуги по управлению (в соответствии с Постановлением Правительства № 416 от 15.05.2013 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»), услуги по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»).

На сегодняшний день, с «01» мая 2024 года, действует ставка платы за содержание жилья в размере 34,16 руб./кв.м, помещения собственника, по негазифицированным домам и оборудованным лифтами (согласно Постановления № 765 от 29.03.2024 «О внесении изменений в Постановление Администрации города Екатеринбурга от 22.06.2017 № 1091 «Об утверждении ставок платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме»).

п. 8 повестки собрания.

Об изменении размера расходов, связанных с предоставлением платежных документов и условий оплаты услуг по предоставлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет для формирования фонда капитального ремонта.

Обращаем Ваше внимание, что ранее, на общем собрании собственников в 2017 г. (п. 3.1 Протокола №1/2017 от 10.11.2017 г.). была утверждена стоимость услуги не более 5300 руб. в месяц с многоквартирного дома с источником финансирования – из средств от аренды общего имущества операторами связи, т.е провайдерами (от предоставления в пользование на возмездной основе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме)

С 2024 г. внесены изменения в № 67-ФЗ "О внесении изменений в статью 6 Федерального закона "О связи" от 06.04.2024 и Жилищный кодекс Российской Федерации", согласно которым операторы связи – юридические лица или индивидуальные предприниматели, оказывающие услуги связи на основании соответствующей лицензии могут теперь - не платить за использование общего имущества, а размещать оборудование в МКД без разрешения ОСС на основании только договора с абонентом, проживающим в доме. Получается, что дохода у многоквартирного дома теперь нет, в связи с расторжением возмездных договоров с провайдерами, поэтому для предоставления платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет капитального ремонта предлагается:

- определить условия оплаты Услуг по предоставлению платежных документов: ежемесячный сбор в размере не более 0,20 руб./кв.м с площади помещения собственника, кроме того, на общую стоимость начисляется НДС, что включает в себя: оказание услуг по начислению платежей, изготовление платежных документов, ведение лицевого счетов собственников помещений в многоквартирном доме, прием платежей, оформление отчетности.

При принятии положительного решения по вопросу 4 повестки настоящего собрания и наличии средств, полученных от предоставления в пользование на возмездной основе общего имущества собственников, решение по данному вопросу будет реализовано в соответствии с п. 3.1 Протокола №1/2017 от 10.11.2017 г.

п. 9 повестки собрания.

Об утверждении ежемесячного взноса по оплате услуг клиентского сервиса ООО «УЖК «Территория» в размере не более 1,68 руб./кв.м. с площади помещения собственника, кроме того, на общую стоимость начисляется НДС.

Плата за услуги работы клиентского сервиса не входят в состав платы за работы по управлению, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и **является оплатой за дополнительные услуги**, а в платежном документе выделяется отдельной строкой **«Услуги по комфортности и безопасности»** и включает в себя: **организация, ведение информационных каналов связи, мобильного клиентского менеджера, проведение встреч с Советом многоквартирного дома, оформление, ведение и предоставление квартальных отчетов, оформление и украшение придомовой территории для организации праздников и иной деятельности** (прием и обработка заявок на дополнительные услуги и работы (консультирование собственников по вопросам жизнедеятельности дома, видеонаблюдения, системы контроля доступа, замены грязеудерживающих покрытий, по выполнению работ по озеленению и благоустройству, по вывозу снега в зимнее время, соблюдения правил поведения собственниками, соблюдения пожарной безопасности и закона о тишине в доме, услуги по аренде и содержанию офиса ООО «УЖК «Территория» в шаговой доступности для жителей дома, а также осуществление контроля за выполнением дополнительных услуг и работ);

п. 10 повестки собрания.

Об изменении условий оказания услуг консьержа в многоквартирном доме.

Вопрос выносится на голосование в связи с изменением стоимости, ООО «УЖК «Территория» в целях оказания квалифицированных и качественных услуг ООО «МанТон» предлагает поднять стоимость услуг консьержа с **01.01.2025 г.** в размере ежемесячного сбора **не более 8,12 руб./кв.м. с площади помещения собственника**, кроме того, на общую стоимость начисляется НДС.

Обращаем Ваше внимание, что решение по аналогичному вопросу ранее было принято собственниками в 2020 г. (отражено в п.7 Протокола № 1/2020 от 25.08.2020 г.).

В 2020 г. была утверждена стоимость услуг консьержа не более 187 254,45 руб. в месяц (в т.ч. включая НДС), с ежемесячным сбором в размере не более 6,75 руб./кв.м с площади помещения собственника (с НДС).

Стоимости услуги консьержа не изменялась с 2020 г., а МРОТ был поднят уже трижды за этот период, предлагается увеличить стоимость предоставляемых услуг в размере не более 225 000 руб. в месяц, кроме того, на общую стоимость начисляется НДС, данная мера позволит повысить вознаграждение консьержам.

При принятии отрицательного решения по данному вопросу повестки настоящего собрания, услуга предоставляться не будет.

п. 11 повестки собрания.

О проведении работ по модернизации установленного домофонного оборудования, системы контроля доступа и об изменении условий оказания услуг по обслуживанию установленного оборудования в многоквартирном доме.

Обращаем Ваше внимание, что решение по аналогичному вопросу ранее принято собственниками и отражено в п.9 Протокола № 1/2020 от 25.08.2020г. Вопрос выносится повторно в связи с изменением стоимости и предложением модернизации системы.

Устанавливаемая IP - домофонная система принадлежит ООО «Синтез» и в общую стоимость собственности собственников помещений в доме не передается.

Вопрос выносится на голосование в связи с изменением стоимости и предложением модернизации системы, определением ежемесячного сбора в размере **не более 1,70 руб./ кв.м с площади помещения собственника**, кроме того, на общую стоимость начисляется НДС, с ежемесячной стоимостью услуг **ООО «Синтез»:** не более 47 150,00 руб. в месяц, кроме того, на общую стоимость начисляется НДС.

Для улучшения безопасности и комфорта жителей предлагается заменить домофон на комплексное решение «Умный двор», что включает в себя: «умный домофон» (гибридная домофонная панель, имеющая видекамеру для видеовызовов в мобильном приложении) и мобильное приложение, позволяющие открывать двери, принимать звонки с домофона, просматривать видео с панели домофона он-лайн, что позволит улучшить безопасность и комфортность жителей.

Решение по аналогичному вопросу ранее было принято собственниками в 2020 г. (отражено в п.9 Протокола № 1/2020 от 25.08.2020 г.) и утверждена стоимость не более 9 986,90 руб. в месяц (с НДС), с ежемесячным сбором в размере не более 0,36 руб./кв.м с площади помещения собственника.

При принятии отрицательного решения по данному вопросу повестки настоящего собрания, решение будет реализовано в соответствии с п. 9 Протокола №1/2020 от 25.08.2020 г. (ежемесячный сбор в размере не более 0,36 руб./ кв.м. с площади помещения собственника).

п. 12 повестки собрания.

О ежегодном (с мая по октябрь) проведении работ по благоустройству земельного участка, озеленению и уходу за зелеными насаждениями, на котором расположен многоквартирный дом, а именно приобретение в весенне-летний период земли (чернозем), песка, дресвы, удобрений, кустарников и деревьев, однолетних и многолетних цветов, посадка и уход за насаждениями (цветами, кустарниками, деревьями и т.д.), вскапывание газона под посадку насаждений, формовочная стрижка насаждений, подкормка газона и насаждений, обработка газона и насаждений от вредителей и болезней и т.д.

Периодичность проведения работ: ежегодно, в период с мая по октябрь.

Источник финансирования работ: ежемесячный сбор в размере не более 0,31 руб./кв.м с площади помещения собственника, кроме того, на общую стоимость начисляется НДС

Стоимость работ ООО «Штайн Групп»: не более 103 170,48 руб. в год, кроме того, на общую стоимость начисляется НДС.

Решение по аналогичному вопросу было ранее принято собственниками в 2020 г. и отражено в п.13 Протокола № 1/2020 от 25.08.2020 г. Вопрос выносится на голосование в связи с изменением стоимости услуг.

В 2020 г. была утверждена стоимость работ не более 29 966,71 руб. в год (с НДС), с ежемесячным сбором в размере не более 0,09 руб./м2 с площади помещения собственника, (с НДС).

При принятии отрицательного решения по данному вопросу повестки настоящего собрания, решение будет реализовано в соответствии с п. 13 Протокола №1/2020 от 25.08.2020 г. (ежемесячный сбор в размере не более 0,09 руб./ кв.м. с площади помещения собственника).

п. 13 повестки собрания.

Об изменении условий об аренде грязеудерживающих ковриков на первых этажах в подъездах многоквартирного дома.

Решение по аналогичному вопросу ранее было принято собственниками в 2020 г. (отражено в п.8 Протокола № 1/2020 от 25.08.2020 г.) Вопрос выносится на голосование в связи с изменением стоимости услуг, стоимость услуги не менялась с 2020 г. Ранее в 2020 г. была утверждена стоимость не более 9 154,66 руб. в месяц (с НДС), с ежемесячным сбором в размере не более 0,33 руб./кв.м с площади помещения собственника (с НДС).

Предлагается утвердить ежемесячный сбор не более 0,39 руб./кв.м в месяц с площади помещения собственника, кроме того, на общую стоимость начисляется НДС и стоимость услуг не более 10 840,00 руб. в месяц, кроме того, на общую стоимость начисляется НДС

При принятии отрицательного решения по данному вопросу повестки настоящего собрания, решение будет реализовано в соответствии с п. 8 Протокола №1/2020 от 25.08.2020 г. (ежемесячный сбор в размере не более 0,33 руб./кв.м. с площади помещения собственника).

п. 14 повестки собрания.

О проведении работ по изготовлению и установке ограждения на едином земельном участке многоквартирных домов №№ 75, 75а по ул. Уральская, дома №40 по ул. Советская в г. Екатеринбурге (по периметру земельного участка жилого дома № 21 по ул. Омская в г. Екатеринбурге (кадастровые номера земельных участков 66:41:0702073:17, 66:41:0702073:18) со стороны дворовой территории многоквартирного дома № 75 по ул. Уральская в г. Екатеринбурге.

Вопрос выносится повторно, решение по аналогичному вопросу ранее не было принято собственниками (п.8 Протокола № 1/2023 от 22.02.2023г.).

Предлагается заменить (обновить) ограждение со стороны дворовой территории многоквартирного дома, ввиду его износа.

Стоимость работ: не более 498 913,00 руб. в год с многоквартирного дома, кроме того, на общую стоимость начисляется НДС.

Источник финансирования работ: разовый сбор в размере не более 17,99 руб./кв.м. помещения собственника, кроме того, на общую стоимость начисляется НДС.

п. с 15 по 16 повестки собрания.

Предлагается принять решение об отнесении объектов недвижимости - помещений, общей площадью 17 кв.м., 4.2 кв.м и 14.6 кв.м. (с кадастровыми номерами 66:41:0702078:409, 66:41:0702078:410 и 66:41:0702078:412) к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение по данным вопросам повестки собрания будет реализовано в случае принятия положительного решения по вопросам повестки п.15 и п. 16 общего собрания собственников.

Обращаем Ваше внимание, что в указанных объектах недвижимости проходят, т.е. были положены при строительстве дома, инженерные коммуникации – это общедомовые инженерные сети водоснабжения и канализации, а также иное общедомовое оборудование, обслуживающее помещения в доме.

Согласно п. 1 ч. 1 ч. 2, ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).



п. 17 повестки собрания.

Принять решение о размещении на специальном депозите в ПАО Сбербанк временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете многоквартирного дома № 75 по ул. Уральская г. Екатеринбурга. О наделении ООО «УЖК «Территория» полномочиями на определение суммы, срока и условий размещения средств на специальном депозите, на заключение/изменение/расторжение договоров специального депозита, подписание соответствующих актов.

По окончании срока действия депозитного договора размещённые на специальном депозите денежные средства возвращаются на специальный счёт вместе с начисленными процентами.

Все денежные средства, полученные в качестве дохода от размещения свободных денежных средств фонда капитального ремонта на депозите, в полном объеме перечисляются на специальный счет многоквартирного дома № 75 по ул. Уральская г. Екатеринбург.

Вопрос принимается квалифицированным большинством голосов от общего числа голосов всех собственников (не менее двух третей от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме).

п. 18 повестки собрания.

Об утверждении порядка уведомления собственников помещений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме № 75 по ул. Уральская г. Екатеринбурга и порядка информирования о принятых решениях.

:

- уведомление собственников помещений о проведении собрания и о принятых решениях путем размещения сообщения о проведении собрания и сообщения об итогах собрания на информационных досках, расположенных в холлах первого этажа подъездов;
- распространение бюллетеней голосования (решений собственников) через почтовые ящики собственников.

Просим Вас поддержать предложенные решения и проголосовать «ЗА» в бюллетенях голосования.

Внимательно заполните бюллетень голосования (если собственников квартиры несколько, каждый из Вас должен заполнить ИМЕННО СВОЙ ИМЕННОЙ бюллетень), поставив решения по ВСЕМ вопросам и подписи на ВСЕХ страницах.

ПОЖАЛУЙСТА, НЕ ЗАТЯГИВАЙТЕ с заполнением бюллетеня голосования и сдайте его В БЛИЖАЙШИЕ ДНИ в ПОЧТОВЫЙ ЯЩИК «УЖК Территория», расположенный в холле Вашего подъезда на 1-м этаже.

С уважением инициаторы общего собрания.