

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

Многоквартирного дома по адресу:
г. Москва, 3-й Донской проезд, д. 1

Инициатор собрания: ООО «Эко-Эксплуатация»

Срок сдачи бланков: до 18:00 23 декабря 2025 г.

ПОВЕСТКА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Вопрос 1. О выборе председателя собрания, секретаря собрания, состава счётной комиссии общего собрания с правом подписания протокола общего собрания собственников помещений.

Вопрос 2. Об утверждении Регламента пользования общим имуществом многоквартирного дома.

Вопрос 3. О размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемых на специальном счете в банке ВТБ, на специальном депозите в Банке ВТБ.

Вопрос 4. О согласовании перевода жилого помещения, квартиры №1 с кадастровым №77:05:0001009:4575, общей площадью 195,7 кв.м, расположенной на 1 этаже многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, 3-й Донской проезд, дом 1 в нежилое помещение.

Вопрос 5. О переоборудовании машино-мест собственниками для установки зарядной станции для электромобилей и (или) розеткой с индивидуальными приборами учета и/или увеличение ранее выделенной электрической мощности за счет средств заявителя (собственника). О согласовании пользовании общим имуществом собственниками помещений в МКД для целей, указанных в настоящем пункте.

Вопрос 6. Об утверждении размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме. Об утверждении плана работ содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Вопрос 7. Об утверждении размера платы дополнительную услугу контроллеров-администраторов в многоквартирном доме.

Вопрос 8. Об утверждении размера платы дополнительных услуг по содержанию и благоустройству придомовой территории в многоквартирном доме.

Вопрос 9. Об утверждении порядка изменения размера платы за содержание жилого/нежилого помещения и дополнительные услуги.

Вопрос 10. О заключении собственниками помещений многоквартирного дома напрямую с ресурсоснабжающей организацией договора, содержащего положения о предоставлении коммунальной услуги по отоплению, с «01» января 2026 года.

Вопрос 11. О заключении договора собственниками помещений многоквартирного дома напрямую с ресурсоснабжающей организацией, осуществляющей подачу тепловой энергии, включив в договор условие предоставления соответствующей коммунальной услуги в целях приготовления горячей воды, с «01» января 2026 года.

Вопрос 12. О заключении договора на холодное водоснабжение и водоотведения с ресурсоснабжающей организацией, которая подаёт холодную воду и оказывает услуги водоотведения, включив в условия договора предоставление коммунальных услуг по холодному водоснабжению в целях приготовления горячей воды, с «01» января 2026 года.

Вопрос 13. О заключении прямого договора по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Москвы с региональным оператором АО «Экотехпром», включив в условия договора предоставление коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, с «01» января 2026 года.

Вопрос 14. Об утверждении перечня работ (услуг), предельной стоимости работ, сроков проведения, источников финансирования капитального ремонта фасада.

Вопрос 15. Об утверждении единой концепции дизайна, ремонта с перепланировкой (включая фасадные решения) входных групп подъездов.

Вопрос 16. Об утверждении дизайна, строительного контроля общего имущества с перепланировкой (включая фасадные решения) первого и цокольного этажа 8 подъезда, согласно прилагаемых материалов (Приложение №1). Об утверждении источников финансирования ремонта общего имущества первого и цокольного этажа 8 подъезда.

Вопрос 17. О рекламных конструкциях на фасадах дома.

Вопрос 18. О проведении ежеквартальных встреч с собственниками.

Вопрос 19. О представлении полного реестра нежилых помещений.

Вопрос 20. О формировании инициативной группы собственников.

Вопрос 1. О выборе председателя, секретаря и счетной комиссии

- Для легитимности и юридической силы собрания необходимо избрать его руководящий состав:
- Председатель ведет собрание
- Секретарь фиксирует решения
- Счетная комиссия обеспечивает точный подсчет голосов

(Инициатор предлагает кандидатов из своей организации, что стандартно для начала процесса)

(Состав счетной комиссии, обеспечивает независимый контроль при подсчете голосов, в его состав включаются собственники изъявившие желание участвовать в подсчете голосов и прозрачности собрания)

Вопрос 2. Утверждение Регламента пользования общим имуществом многоквартирного дома

Предлагаемый документ регламентирует правила доступа в подъезды и на территорию дома, что является ключевым элементом системы безопасности.

Положение определяет порядок пропуска жителей, их гостей, а также рабочих и служб доставки, порядок разгрузки грузов и время для разгрузки, что помогает предотвращать несанкционированное проникновение и правонарушения.

Вопрос 3. О размещении свободных средств капитального ремонта на специальном депозите

Фонд капитального ремонта многоквартирного дома формируется на специальном счете в банке ВТБ.

На текущий момент, средства накопленные на спецсчете простаивают.

Размещение их на специальном депозите в том же банке (ВТБ) позволяет получать дополнительный доход, который будет направлен на те же цели — финансирование капитального ремонта.

Это стандартная банковская практика для увеличения фонда без увеличения взносов собственников.

Управляющая организация будет отчитываться о движении средств и начисленных процентах.

Вопрос 4. О согласовании перевода жилого помещения, квартиры №1 с кадастровым №77:05:0001009:4575, общей площадью 195,7 кв.м, расположенной на 1 этаже многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, 3-й Донской проезд, дом 1 в нежилое помещение

Согласие собственников необходимо для перевода жилого помещения в нежилое (под учреждение) в соответствии с жилищным законодательством.

Решение не налагает финансовых обязательств на других собственников.

Помещение будет использоваться исключительно под офис

Вопрос 5. О переоборудовании машино-мест для зарядки электромобилей

Переоборудование машино-мест для зарядки электромобилей — это процесс установки зарядных станций на машино-местах, предназначенных для владельцев электромобилей.

Что включает в себя процесс:

- увеличение мощности электросети, необходимой для зарядки электромобилей;
- прокладка кабелей через общие зоны многоквартирного дома;
- установка зарядных станций.

Особенности:

- все работы и согласование выполняются за счёт средств собственника, который подал заявку на установку зарядной станции;
- необходимо согласование с (УК) и увеличение (выкуп) мощности у (РСО).

Преимущества:

- предоставление владельцам электромобилей возможности заряжать свои транспортные средства;
- развитие инфраструктуры для экологически чистого транспорта;
- удовлетворение растущего спроса на инфраструктуру для электромобилей, не возлагая дополнительных расходов на всех собственников помещений.

Вопрос 6. Утверждение платы за содержание жилого/нежилого помещения

Что входит в тариф

Данный тариф покрывает расходы на текущее содержание общего имущества:
уборка подъездов,
паркинга,
текущий ремонт мест общего
пользования,
техническое обслуживание лифтов,
инженерных систем МКД, пожарной
сигнализации и т.д.

источник расчета тарифа

Тариф не берется «с потолка».
Он формируется на основе сметы расходов
управляющей организации на год.
Смета включает в себя все планируемые
затраты.
Сформированная смета делится на общую
площадь помещений всех собственников
помещений.

Как повысились тарифы за ЖКУ в разных регионах России

Плата за жилье и коммунальные услуги выросла во всех субъектах РФ.

Согласно Распоряжению Правительства РФ от 15 ноября 2024 г. № 3287-р средний рост по стране составил 11,9%, что заметно превосходит темпы предыдущих лет.

Так, в 2024 году было зафиксировано среднее повышение на 9,8%, а в 2023 году – на 8,1%.

В этом году размер увеличения стоимости варьируется в диапазоне от 8,6% до 21,1% – точное значение зависит от региона проживания.

При этом услуги подорожали не одинаково.

Например, в Москве больше всего выросли тарифы на вывоз мусора (+14,9%).

Ниже приведены значения максимальных индексов для ряда регионов:

- Москва – 15%;
- Московская область – 13,3%;
- Санкт-Петербург – 14,6%;
- Пермский край – 21,1%;
- Амурская область – 8,6%;
- Ханты-Мансийский автономный округ – 9%.

20 руб/кв.м.

25 руб/кв.м.

30 руб/кв.м.

Сравнительная таблица стоимости услуг (было-предлагается)

Обоснование повышение стоимости:
В связи с увеличением стоимости клининговых услуг, повышение стоимости работ специализированной компании по обслуживанию лифтового оборудования, повышение стоимости работ специализированной компанией по дезинфекцией и дератизацией ОИ, закупка материальных запасов; привлечение специализированных организаций по мере необходимости. Повышения оплаты труда работникам и специалистам компании. Обучение специалистов и работников, закупка спец одежды, инструментов, услуги связи, канц товары, оргтехника, аренда помещений, аренды автотранспорта, диспетчерское обслуживание. Расходы АУП (канцелярские и хозяйственные товары; обслуживание и закупка оргтехники; услуги связи; программное сопровождение; почтовые расходы; аренда помещений; комиссия банка; госпошлины)

Виды услуг	3-й Донской проезд, д. 1		Разница в руб./м2
	Действует, руб./м2	На утверждение, руб./м2	
Содержание и текущий ремонт	66,20	80,76	13,90
Содержание и обслуживание системы видеонаблюдения и контроля доступа	0,66		
Содержание и текущий ремонт Машиноместа	66,20		16,80
Уборка нежилого помещения (машиноместо)	15,86	98,86	

Уважаемые собственники!

Мы выносим на Ваше рассмотрение вопрос о повышении заработной платы нашим ключевым техническим специалистам — слесарям-сантехникам, сварщикам и электрикам. Это не просто траты денег, а стратегическая инвестиция в сохранность и бесперебойную работу инженерных систем нашего дома, а значит, и в стоимость вашей недвижимости.

Почему это необходимо именно сейчас?

- Чтобы не отстать от рынка.** По данным Росстата, средняя зарплата в стране с 2022 по 2024 год выросла на **35%**. В строительстве, куда могут уйти наши кадры, **рост составил до 50% за один год**. Если мы не будем повышать зарплаты, мы очень быстро останемся без хороших специалистов, а качество работ упадет.
- Чтобы защитить свои деньги от инфляции.** Цены растут каждый год. За 11 месяцев 2024 года инфляция составила **8.4%**, а за восемь месяцев 2025 года составила **8,8%**. Часть предлагаемого повышения — это просто индексация, чтобы зарплата наших работников не обесценивалась. Без этого их мотивация и уровень жизни падают.
- Чтобы сохранить свою команду.** Хороший сантехник, который знает каждую трубу в нашем доме, — бесценен. Его обучение и опыт работы здесь — наш общий капитал. **Поиск и обучение нового сотрудника обходятся в разы дороже**, чем повышение зарплаты нынешнему опытному мастеру.

Что мы получим в результате?

Плата ЖКХ по Москве **повысилась в 2025 году на 15%**.

2024 году повышалась плата по договорам с подрядчиками (клининг, аренда спец техники). В настоящее время планируется исключительно повышение заработной платы обслуживающего персонала.

Пример расчета основных позиций повышения для наглядности:

- В 2024 году оклад слесаря-сантехника составлял 45 000 рублей, а в настоящее время 75 000 рублей, **рост составил 67%**.
- В 2024 году оклад электрика составлял 40 000 рублей, а в настоящее время 65 000 рублей, **рост составил практически 63%**.
- В 2024 году стоимость клининга составляла 601 000 рублей, а в настоящее время 685 000 рублей, **рост составил 14%**.

Основные цели и задачи:

- **Снижение текучести кадров** - Постоянный мастер работает быстрее, качественнее и дешевле (меньше брака), чем постоянно меняющиеся подрядчики.
- **Повышение ответственности** - Специалист, который ценит свое рабочее место, более ответственно подходит к задачам и реже допускает ошибки, которые могут привести к авариям.
- **Привлечение более квалифицированных кадров** - Мы сможем выбирать лучших из лучших, а не довольствоваться теми, кто согласен на низкую оплату.
- **Повышение стоимости недвижимости** - Исправные инженерные системы и ухоженный дом — ключевой фактор для поддержания и роста рыночной стоимости ваших квартир.

Это необходимое условие для поддержания качества обслуживания Вашего дома на должном уровне.

Вопрос 7-8. Утверждение платы за дополнительные услуги

Дополнительные услуги в сфере ЖКХ — это услуги, которые управляющие компании оказывают всем жителям многоквартирного дома **на основании решения общего собрания собственников (ОСС)**.

Такие услуги не входят в состав минимального перечня и прописываются в платёжных документах отдельной строкой.

Сравнительная таблица стоимости услуг (было-предлагается)

Виды услуг	3-й Донской проезд, д. 1		Разница в руб./м ²
	Действует, руб./м ²	На утверждение, руб./м ²	
Услуги контроллеров-администраторов и охраны	12,69	15,75 (для жилых помещений и машино-мест) 32,00 (для нежилых помещений)	3,06 – разница для жилых помещений и машино-мест
Работы по содержанию и благоустройству придомовой территории	16,92	20,23	3,31

Дополнительная услуга: Контроллеры-администраторы

Контроллеры-администраторы — это сотрудники, которые выполняют функции, схожие с функциями охранников, и отвечают за поддержание порядка и безопасности в доме и на прилегающей территории.

Основные задачи контроллеров-администраторов:

- контроль доступа в здание и на территорию;
- обеспечение безопасности и сохранности общего имущества МКД;
- поддержание порядка в доме и на территории; взаимодействие с другими сотрудниками участвующими в обеспечении безопасности.

В работе задействованы 2 контроллера-администратора на 1-м посту ежедневно, также в стоимость входит услуги связи, канц товары и оборудование.

Стоимость услуг контроллеров-администраторов сейчас 12,69 рублей за 1 кв.м, предлагается утвердить
15,75 рублей за 1 кв.м. для жилых помещений и машино-мест,
32,00 рубля за 1 кв.м. для нежилых помещений

Пример расчета основных факторов повышения для наглядности:

- В 2024 году оклад контроллера-администратора в сутки (на руки) составлял 3 000 рублей, а с 01 февраля 2025 года 4 000 рублей, **рост составил практически 35%.**

Дополнительная услуга: Благоустройство территории

Услуга «Благоустройство территории» — это комплекс мероприятий, направленных на организацию и поддержание порядка, красоты и функциональности придомовой территории многоквартирного дома.

В услугу входят следующие работы:

- уход за зелёными насаждениями, клумбами и газонами;
- уборка придомовой территории;
- вывоз крупногабаритного мусора (КГО);
- содержание и ремонт малых архитектурных форм (МАФ).

Дополнительные аспекты, связанные с услугой:

- аренда трактора и оплата труда тракториста;
- заключение контрактов на уборку придомовой территории, вывоза снега и его погрузки;
- озеленение и благоустройство территории;
- закупка необходимых материальных запасов;
- привлечение организаций для выполнения отдельных работ (окраска забора, бордюров, МАФ).

Цель услуги — создать и поддерживать благоприятные условия для проживания жильцов, обеспечить ухоженный вид придомовой территории и повысить общий уровень комфорта и эстетичности жилого комплекса.

Стоимость услуги:

- текущая стоимость — ~~16,92 руб. за 1 кв. м~~;
- предлагаемая к утверждению стоимость — **20,23 руб. за 1 кв. м.**



Вопрос 9. Об утверждении порядка изменения размера платы за содержание жилого/нежилого помещения и дополнительные услуги.

Предлагается утвердить, порядок изменения размера платы за содержание жилого/нежилого помещения и дополнительные услуги, путем индексирования на уровень процента инфляции в Российской Федерации, установленного Минэкономразвития России (либо иным уполномоченным государственным органом), но не чаще одного раза в год и применяться, начиная с расчетного периода, следующего за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции. При этом, порядок изменения размера платы применяется, в случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений об утверждении размера платы за содержание жилых/нежилых помещений МКД.

Вопросы 10-13. О прямых договорах с ресурсоснабжающими организациями (РСО)

Согласно Жилищному кодексу, собственники вправе выбрать форму расчетов за коммунальные услуги.

Переход на прямые договоры с РСО с 01.01.2026 означает, что:

- УК «Эко-Эксплуатация» будет выступать исполнителем только услуг по содержанию и ремонту общего имущества.
- Коммунальные услуги (холодная/горячая вода, водоотведение, отопление, сбор и утилизация ТКО) будут оплачиваться напрямую поставщикам (МОЭК, Мосводоканал, Экотехпром и т.д.), без учета каких-либо потерь, по принципу сколько потребили, за столько и заплатили.
- Показания индивидуальных приборов учета ресурсов будут передаваться УК в ресурсоснабжающую организацию напрямую

Повышение прозрачности начислений:

- Преимущества, средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг, будут поступать напрямую в РСО, что снижает риски недостаточного финансирования УК.
- Упрощается процесс понимания, за что и сколько платится, процесс перерасчетов становится более прямым и быстрым, так как расчеты происходят без промежуточного звена в лице УК.
- Оплата может осуществляться через госуслуги, мос.ру, а также передача показаний.

Вопрос 14. Об утверждении перечня работ (услуг), предельной стоимости работ, сроков проведения, источников финансирования капитального ремонта фасада

Что входит в работу

демонтаж, подготовку поверхности, утепление, штукатурку, покраску, замену элементов отделки и установку новых дверей

Предлагается утвердить внешний дизайн входных дверей по внешнему периметру многоквартирного дома - сплошная дверь, по внутреннему периметру многоквартирного дома – дверь с остеклением

обоснование цены и расчет

Сумма в 2 500 000 рублей является предельной (максимальной) и сформирована на основе предварительных оценок подрядных организаций с учетом стоимости материала и работ.

Окончательная стоимость будет определена по результатам проведения конкурсных процедур (запрос котировок/предложений) среди подрядных организаций.

Стоимость сопоставима с рыночными ценами на аналогичные работы в Москве с учетом материалов высокого качества и гарантийных обязательств (не менее 5 лет)

Вопрос 15. Об утверждении единой концепции дизайна, ремонта с перепланировкой (включая фасадные решения) входных групп подъездов.

Предлагается утвердить единую концепцию дизайна, ремонта с перепланировкой (включая фасадные решения) входной группы подъезда без изменения площади и назначения помещений, на входе со стороны внутреннего двора следующих подъездов.

Проведение ремонта входной группы подъезда будет осуществляться на основании разработанного дизайна и проекта ремонта с перепланировкой (включая фасадные решения), а финансирование дизайн-проекта и работ производится за счет добровольных взносов собственников жилых помещений (квартир), расположенных в подъезде.

Вопрос 16. Об утверждении дизайна ремонта с перепланировкой (включая фасадные решения) входных групп подъездов, строительного контроля общего имущества. Об утверждении источников финансирования ремонта общего имущества первого и цокольного этажа подъездов

Предлагается утвердить единый дизайн-проект ремонта и перепланировки входных групп и цокольных этажей для улучшения эстетики и функциональности. Ключевой момент: финансирование работ осуществляется добровольными взносами собственников квартир, расположенных в конкретном подъезде. Это не общие расходы всего дома. УК организует лишь строительный контроль.









Дизайн цокольного этажа





Вопрос 17. О рекламных конструкциях на фасадах дома

Предлагается демонтировать все рекламные конструкции коммерческих помещений, расположенные на фасаде МКД со стороны улицы Орджоникидзе. Поручить ООО «Эко-Эксплуатация» организовать контроль за исполнением данного решения с целью завершения демонтажных работ не позднее, чем через 30 дней с момента принятия данного решения.

Рекламные конструкции, располагающиеся со стороны улицы 3-й Донской проезд и улицы Донская, расположенные исключительно над нежилыми помещениями в рамках фасада помещения, сохраняются при условии заключения в течение 30 дней с момента принятия данного решения договоров на размещение и функционирование рекламных конструкций между ООО «Эко-Эксплуатация» и собственниками нежилых помещений.

Поручить ООО «Эко-Эксплуатация»:

- заключить с собственниками нежилых помещений договоры на размещение и функционирование рекламных конструкций и информационных табличек у входа в помещения, указав стоимость на размещение рекламных конструкций 14 000 рублей за 1 кв.м, рекламной конструкции. В случае несогласия собственников нежилых помещений с заключением договора обеспечить контроль за демонтажом рекламных конструкций в течение 30 дней с момента принятия данного решения;
- обеспечить контроль за содержанием рекламных конструкций и информационных табличек в исправном состоянии и чистоте, а также обеспечить устранение неполадок в случае возникновения технической проблемы в течение 14 дней с момента выявления проблемы.

Вопрос 18. О проведении ежеквартальных встреч с собственниками

Предлагается обязать ООО «Эко-Эксплуатация» проводить начиная с 1-го квартала 2026 года очно-заочные встречи с собственниками помещений МКД на ежеквартальной основе. В рамках встреч представлять отчет о реализации и/или внедрении принятых решений на прошедших ОСС, прорабатывать проблемные вопросы, озвучиваемые жильцами.

Вопрос 19. О представлении полного реестра нежилых помещений

Предлагается поручить ООО «Эко-Эксплуатация» произвести сбор информации от собственников нежилых помещений и предоставить в течение 30 дней с момента принятия данного решения в адрес собственников помещений в МКД полную информацию по нежилым помещениям, располагающимся в МКД.

Информацию необходимо представить по утвержденной форме.

Вопрос 20. О формировании инициативной группы собственников

Для взаимодействия с УК предлагается создать инициативную группу собственников помещений МКД, которая будет уполномочена от имени всех собственников помещений в МКД участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, согласовывать подрядные организации, которые привлекаются для проведения работ, согласовывать договоры на размещение и обслуживание рекламных конструкций на фасадах МКД, предварительно знакомиться и давать свои предложения в пункты повестки ОСС. Инициативная группа должна быть представлена участниками от каждого подъезда, а также одним представителем от нежилых помещений. Включить в состав инициативной группы собственников помещений МКД:

- Подъезд №1 - Назаров А.Д., собственник квартиры №9,
- Подъезд №9 - Власов А.В., собственник квартиры №141.

В случае принятия решения о создании инициативной группы указанные собственники приложат усилия для привлечения в течение 3 месяцев с момента принятия решения в инициативную группу представителя от каждого подъезда, а также представителя от нежилых помещений. Инициативная группа считается сформированной только при условии представленности не менее 6 подъездов.



СПАСИБО ЗА УЧАСТИЕ

СРОК СДАЧИ БЮЛЕТЕНЕЙ ДО 18:00, 23 декабря 2025 года

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ