

# **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 пользования 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 предоставлении 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**

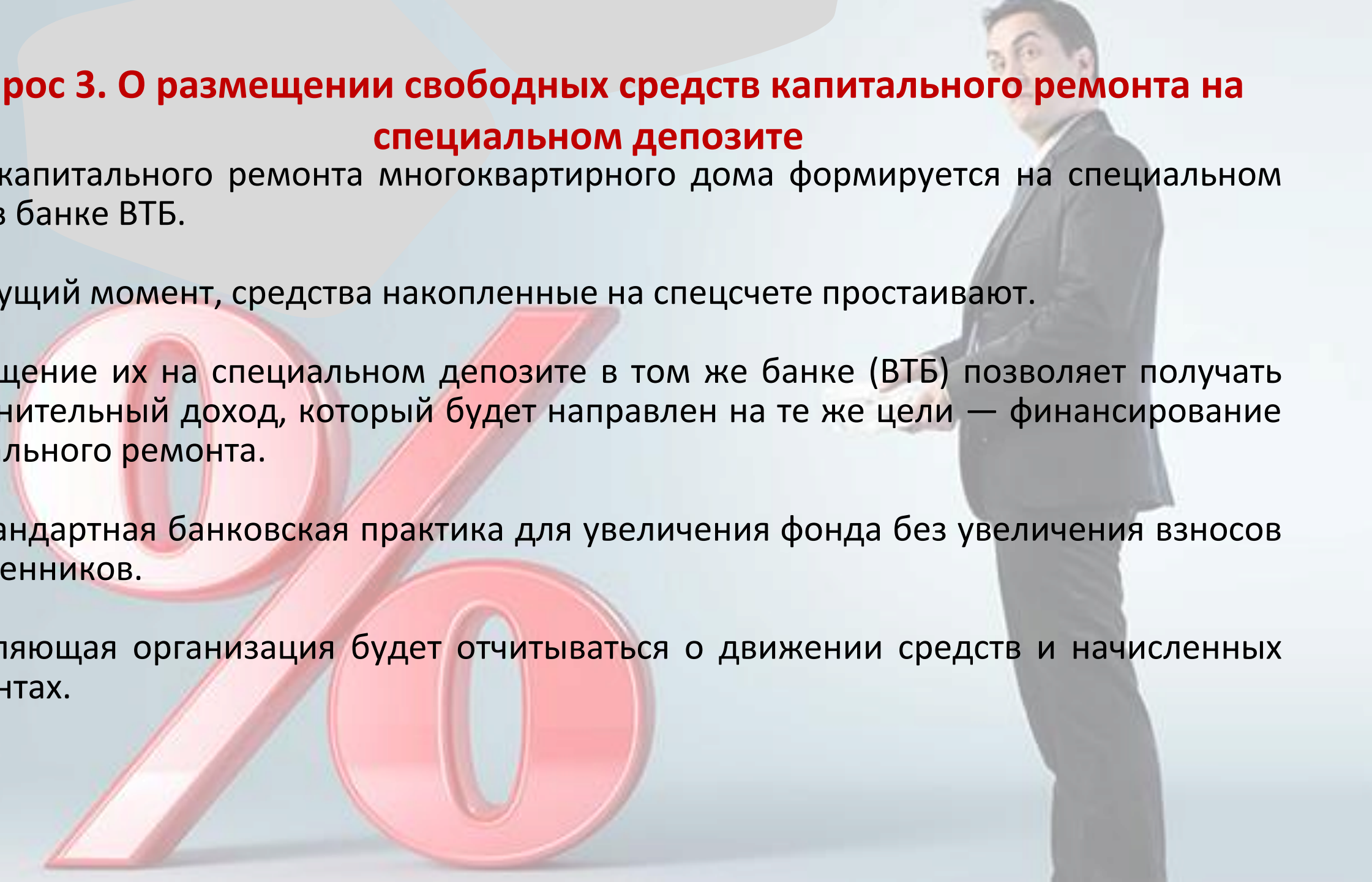
Фонд капитального ремонта многоквартирного дома формируется на специальном счете в банке ВТБ.

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 (PCO).

### 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
	Действует, руб./м2	На утверждение, руб./м2	в 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	98,86	16,80
Уборка нежилого помещения (машиноместо)	15,86		

## Уважаемые собственники!

*Мы выносим на Ваше рассмотрение вопрос о повышении заработной платы нашим ключевым техническим специалистам — слесарям-сантехникам, сварщикам и электрикам. Это не просто трата 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?

- 1. 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.
- 2. 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.
- 3. 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
	Действует, руб./м2	На утверждение, руб./м2	в руб./м2
Услуги контроллеров-администраторов и охраны	12,69	<b>15,75</b> (для жилых помещений и машино-мест) <b>32,00</b> (для нежилых помещений)	<b>3,06</b> – разница для жилых помещений и машино-мест
Работы по содержанию и благоустройству придомовой территории	16,92	<b>20,23</b>	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 перерасчётов 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.



ДОНСКОЕ  
ПОДВОРЬЕ















# 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 предоставлении 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.



An illustration of a group of seven people standing in a loose circle on a light blue ground. In the background is a tall, modern apartment building with many windows and balconies. The sky is light blue. There are some large, light grey abstract shapes in the upper left and center. The people are drawn in a simple, cartoonish style with various clothing colors like orange, green, blue, and purple.

**СПАСИБО ЗА УЧАСТИЕ**

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

**ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ  
ПОМЕЩЕНИЙ**