



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

**Многоквартирного дома по адресу:
г. Москва, ул. Старовольнская, д. 12, корп.4**

Инициатор собрания: ООО «Эко-Эксплуатация»

Срок сдачи бланков: до 18:00 13 ноября 2025 г.

ПОВЕСТКА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Вопрос 1: О выборе председателя, секретаря и счетной комиссии

Вопрос 2: О размещении свободных средств капремонта на депозите

Вопрос 3: Работы по оклейке лифтов антивандальной пленкой и устройству защитных чехлов

Вопрос 4: Ремонт входных групп подъездов (включая фасадные решения)

Вопрос 5: О переоборудовании машино-мест для зарядки электромобилей

Вопрос 6: Утверждение платы за содержание жилья и ее индексации

Вопрос 7: Утверждение платы за дополнительные услуги

Вопросы 8-11: О прямых договорах с ресурсоснабжающими организациями (РСО)

Вопрос 12: Замена дверей на переходных балконах на противопожарные

Вопрос 13: Капитальный ремонт элементов автоматизации и диспетчеризации лифтов

Вопрос 14: Утверждение положения о пропускном режиме

Вопрос 15: Устройство спортивно-детской площадки

Вопрос 16: Благоустройство придомовой территории

Вопрос 17: Об утверждении уполномоченных лиц для приемки работ

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)

О размещении свободных средств капитального ремонта на специальном депозите

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

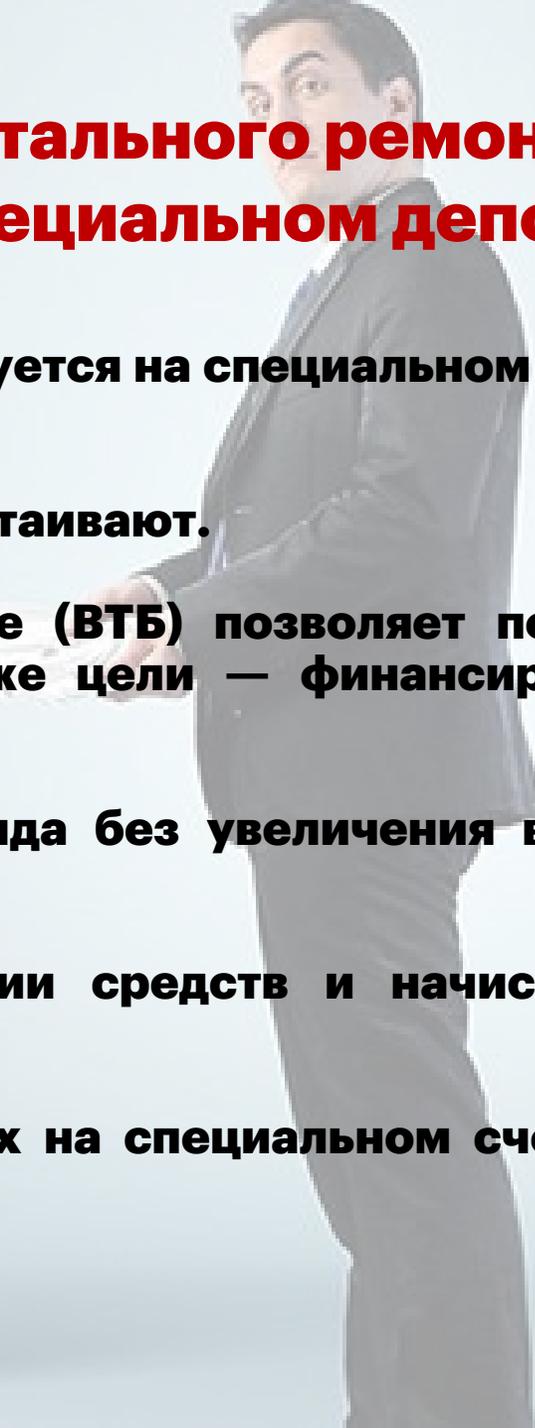
На текущий момент, средства накопленные на спецсчете простаивают.

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.

Текущая сумма средств - 43 700 000 рублей, накопленных на специальном счете для капитального ремонта многоквартирного дома.



Работы по оклейке лифтов антивандальной пленкой и устройству защитных чехлов

что входит в работу

Защита внутренней отделки кабин лифтов (оклейка современной антивандальной пленкой), а также установка внешних съемных защитных чехлов в грузовые лифты на время строительных и иных работ в доме для предотвращения повреждений.

обоснование цены и расчет

Сумма в 1 000 000 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.

Единоразовый взнос собственника составит (28,08 руб./кв.м)

ЦЕЛЬ:

Придать современный вид лифтовому оборудованию и защитить от вандализма и повреждений.

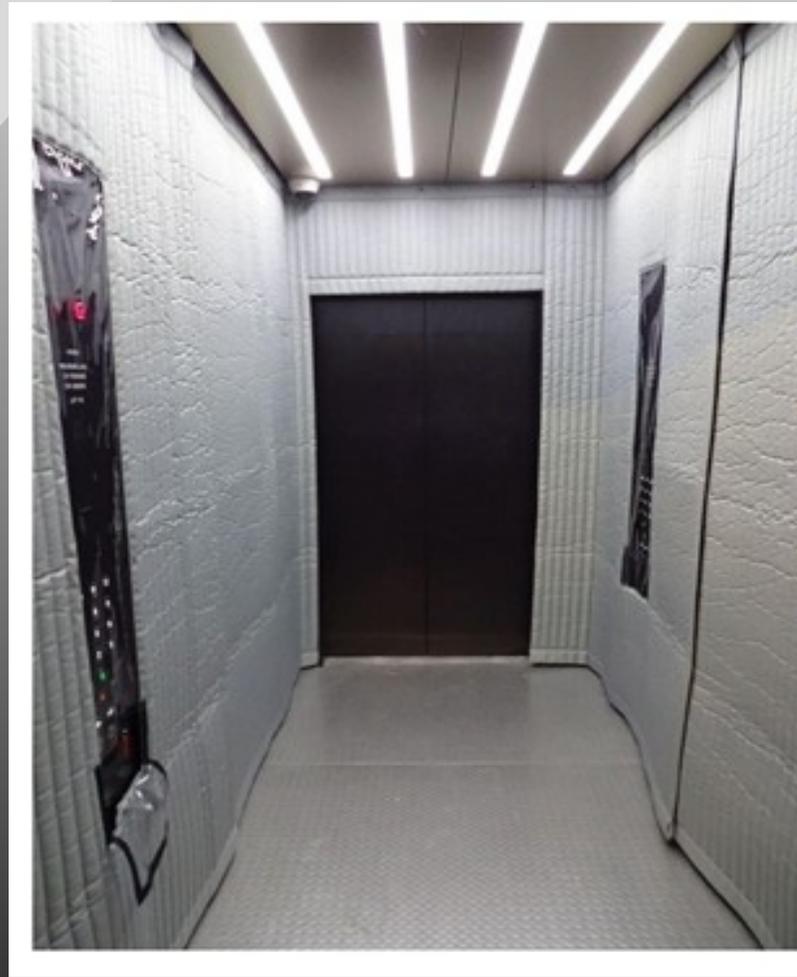
Привести кабины лифтов в эстетический вид.



ЦЕЛЬ:

Придать современный вид лифтовому оборудованию и защитить от вандализма и повреждений.

Привести кабины лифтов в эстетический вид.



 Крепятся к стенам и полу специальными адаптерами

 Легко устанавливаются в лифтовую кабину всего за 1-2 минуты

 Современный, стильный и статусный внешний вид

 Изготавливаются точно под размеры вашего лифта

 Цвет изделия на выбор, возможно нанесение Вашего логотипа

Ремонт входных групп подъездов (включая фасадные решения)

Ремонт входных групп подъездов (включая фасадные решения) — это комплекс работ, направленных на обновление и улучшение внешнего вида и функциональности входных зон в подъездах многоквартирного дома.

Что входит в работы:

- замена дверей;
- отделка стен;
- реализация утвержденного дизайнерского решения, включая фасадные работы.

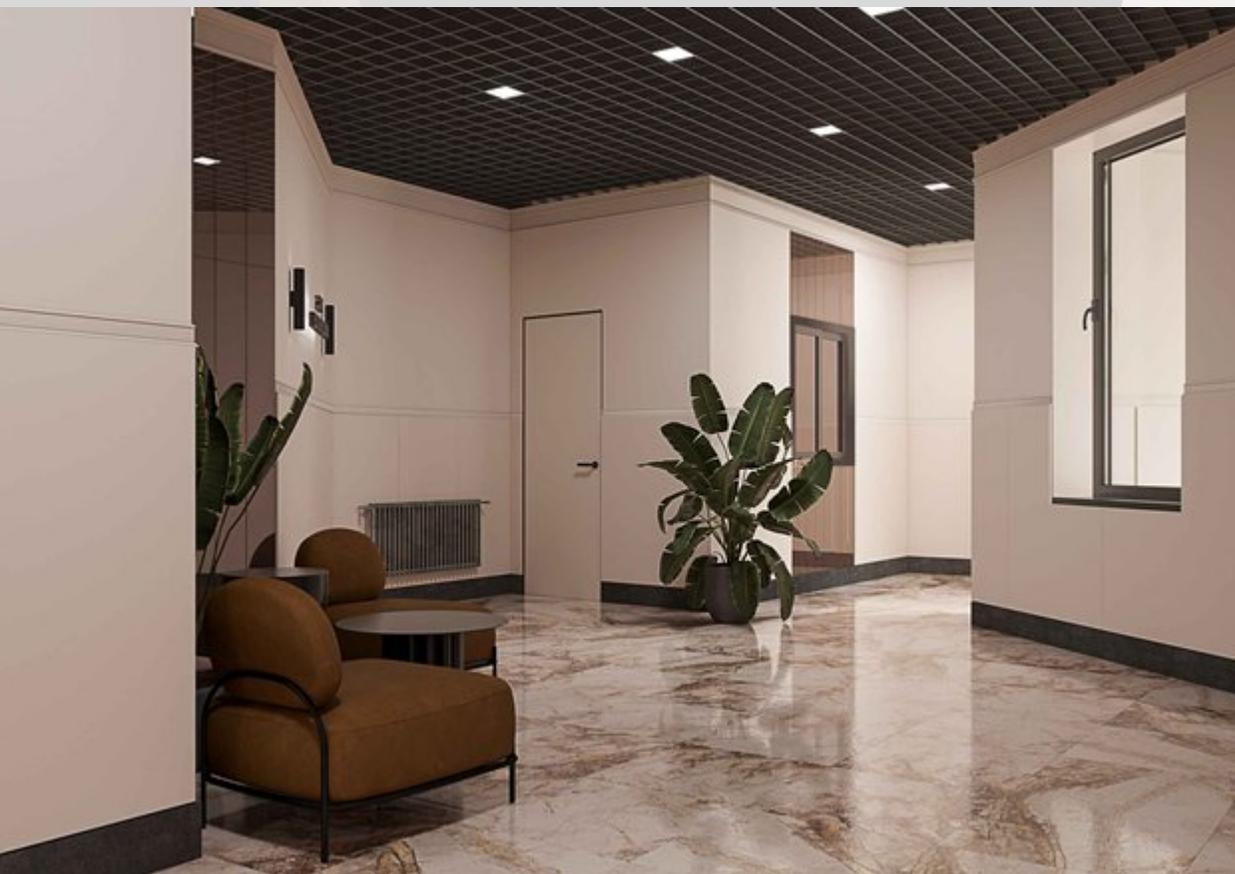
Цель работ:

- улучшить внешний вид парадных и фасада дома;
- повысить безопасность и комфорт проживания жильцов;
- увеличить стоимость имущества жильцов.

Особенности:

- для финансирования проекта предусмотрен разовый целевой взнос от собственников помещений;
- предельная стоимость работ составляет **25 000 000 рублей**;
- единовременный взнос с квадратного метра — **702,89 руб./кв. м**;
- значительные затраты обусловлены высокими ценами на строительные материалы и большим объемом работ в Москве.

Ремонт входных групп подъездов (включая фасадные решения)



Ремонт входных групп подъездов (включая фасадные решения)



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 счет 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.**

Утверждение платы за содержание жилья и ее индексации

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.

Индексация: Предлагаемый механизм индексации на уровень инфляции защищает Собственников от резкого роста тарифов на услуги и избавляет от необходимости ежегодно собираться для незначительного увеличения тарифа.

Индексация будет проводиться прозрачно на основе официальных данных Минэкономразвития

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%.

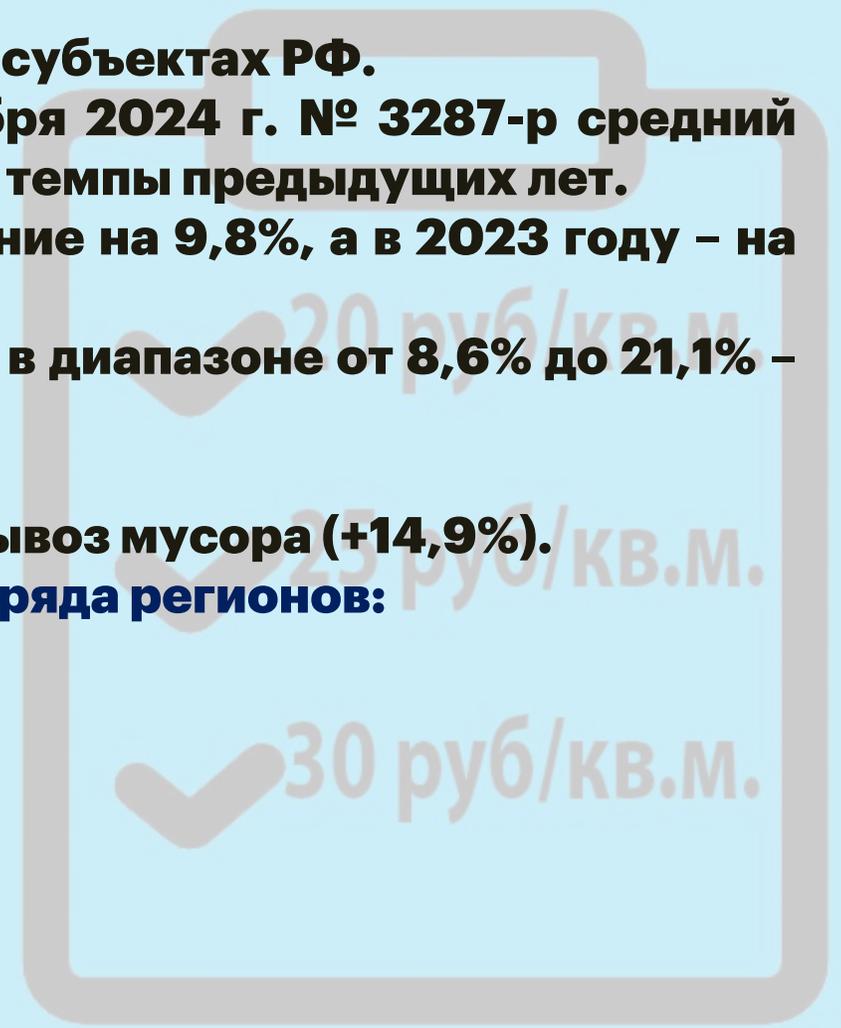
В этом году размер увеличения стоимости варьируется в диапазоне от 8,6% до 21,1% – точное значение зависит от региона проживания.

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%.**



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	ул. Старовольнская, д.12, к.4 (жилые и нежилые помещения)		Разница	
	Действует, руб./м2	На утверждение, руб./м2	В %	В руб./м2
Содержание и текущий ремонт	45,12	68,54	50,11	22,88
ТО видеонаблюдения	0,34			
Услуги по содержанию и обслуживанию системы контроля доступа	0,20			
Итого	45,66	68,54	50,11	22,88

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%**. 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?

Последнее утверждение тарифа по Вашему МКД было в июне 2022 года.

Однако, за этот период плата ЖКХ по Москве повышалась, в 2023 году на 8,1%, 2024 на 11% и в 2025 году 15%.

Итого в среднем по Москве за три года рост стоимости услуг ЖКХ повысился на 34,1%.

Пример расчета основных позиций повышения для наглядности:

- В 2022 году оклад слесаря-сантехника составлял 45 000 рублей, а в настоящее время 90 000 рублей, **рост составил 100%**.
- В 2022 году оклад электрика составлял 40 000 рублей, а в настоящее время 75 000 рублей, **рост составил практически 100%**.
- В 2022 году стоимость клининга 2-х домов (корп. 4 и корп. 5) составляла 600 000 рублей, а в настоящее время 1 050 000 рублей, **рост составил 75%**.

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.

~50% — это не произвольная цифра, а взвешенное предложение, основанное на официальной статистике Росстата и рыночной ситуации в сфере услуг.

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

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 платежных документах отдельной строкой.

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 (с сотрудниками ЧОП, консьержами и т.д.), участвующими в обеспечении безопасности.

В работе задействованы **4 контроллера-администраторов на 3-х постах ежедневно** и **2 сотрудника ЧОП на 1-м посту ежедневно**, также в стоимость входит услуги связи, канц товары и оборудование.

Стоимость услуг контроллеров-администраторов ~~сейчас 12,10 рублей за 1 кв.м,~~ **предлагается утвердить 18,24 рублей за 1 кв.м увеличение на 33,66 %.**

Пример расчета основных факторов повышения для наглядности:

- **В 2022 году оклад контроллера-администратора в сутки (на руки) составлял 3 000 рублей, а в настоящее время 4 000 рублей, *рост составил практически 100%*.**

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 зелеными 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 — **7,98 руб. за 1 кв. м;**
- предлагаемая к утверждению стоимость — **15,20 руб. за 1 кв. м, увеличение на 47,50 %.**

Дополнительная услуга: Консьержи (только с жилых помещений)

Услуга «Консьержи» — это услуга по обеспечению сохранности общего имущества и комфорта жильцов многоквартирного дома путем организации круглосуточного дежурства консьержей в подъездах.

Основные функции консьержей:

- обеспечение безопасности на входе в подъезды;
- контроль доступа в подъезд (допуск курьеров и других лиц, прибывших по заявке жильцов);
- прием заявок от жильцов.

Особенности предоставления услуги:

- услуга рассчитывается только с жилой площади, так как нежилые помещения (офисы) ей не пользуются;
- предлагается модель работы — **4 консьержа на один подъезд** с графиком работы «сутки через трое» (это позволит организовать круглосуточную службу с перерывами на отдых согласно ТК РФ).

Цель услуги — повышение уровня безопасности жилого комплекса, комфорта и контроля доступа в подъезд и сохранности общего имущества МКД.

Стоимость услуги:

- с 1 октября 2025 года оклад консьержа составит 50 000 рублей «на руки» по графику 1/3, с учетом НДФЛ — 57 500 рублей, а также налоги на заработную плату.
- предлагаемая к утверждению стоимость — **26,34 руб./кв. м (только с жилых помещений)***.

В случае, неутверждения предлагаемой стоимости услуги, услуга будет предоставляться в пределах ранее утвержденной стоимости, по иной модели — **2 консьержа на один подъезд с графиком работы «два через два» с 8:00 до 20:00 (с перерывами на отдых согласно ТК РФ).*

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 потребовали, за столько и заплатили.**

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 взаимодействие происходит без промежуточного звена в лице УК.**

Капремонт элементов фасада, замена дверей на противопожарные

Замена дверей на противопожарные — это комплекс работ, направленный на повышение уровня пожарной безопасности в многоквартирном доме путем замены обычных дверей на лестничных клетках и в мусорокамерах на специальные противопожарные двери.

Что входит в работы:

- закупка современных сертифицированных противопожарных дверных блоков;
- демонтаж старых дверей;
- монтаж новых противопожарных дверей;
- работы по подготовке проемов для установки дверей.

Цель работ:

- обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям Федерального законодательства (ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»);
- предотвратить распространение огня и дыма в случае пожара, защитить жильцов и имущество;
- снизить теплопотери в доме, что в перспективе приведет к уменьшению платы за отопление.

Особенности финансирования:

- высокая стоимость работ обусловлена дороговизной специальных материалов и комплектующих, а также значительным объемом работ (необходимо заменить большое количество дверей в доме);
- финансирование осуществляется за счет взносов на капремонт, собственникам дополнительно платить не требуется.

(текущая сумма средств - 43 700 000 рублей, накопленных на специальном счете для капитального ремонта многоквартирного дома.)

Капремонт элементов автоматизации и диспетчеризации лифтов

Капремонт элементов автоматизации и диспетчеризации лифтов — это комплекс работ, направленных на модернизацию и обновление систем, которые обеспечивают автоматическое управление и дистанционный мониторинг работы лифтов в многоквартирном доме.

Что входит в работы:

- модернизация систем диспетчеризации лифтов;
- подключение лифтов к объединенной диспетчерской службе (ОДС);
- обеспечение удаленного мониторинга работы лифтов;
- организация оперативного реагирования на сбои и технические неполадки в работе лифтов.

Цель работ:

- повысить безопасность и надежность эксплуатации лифтового оборудования;
- обеспечить возможность удаленного контроля за работой лифтов;
- сократить время на выявление и устранение технических неисправностей.

Особенности финансирования:

- сумма, выделенная на работы, составляет 1 250 000 рублей — это предельная стоимость, которая сформирована на основе предварительных оценок подрядных организаций;
- финансирование осуществляется за счет накопленных на специальном счете взносов на капремонт;
- собственникам дополнительно платить за модернизацию систем диспетчеризации лифтов не требуется.

(текущая сумма средств - 43 700 000 рублей, накопленных на специальном счете для капитального ремонта многоквартирного дома.)

Утверждение положения о пропускном режиме

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.

Устройство спортивно-детской площадки и благоустройство

ПЛАН ПРИДОМОВОЙ
ТЕРРИТОРИИ
УЛ. СТАРОВОЛЫНСКАЯ 12К4



въезд во двор

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- линия установки ограничительных бордюров
- разметка парковочных мест
- █ скамья
- ⊕ парковка для велосипедов
- направление движения транспорта

*размер парковочного места 5 x 2,5м
*минимальная ширина проезда 3м

спортивная площадка
239м²
19 500
12 900
скамья
зона ожидания

Устройство спортивно-детской площадки

Устройство спортивно-детской площадки — это комплекс работ, направленных на создание безопасного и современного пространства для игр и отдыха детей на прилегающей к многоквартирному дому территории.

Что входит в работы:

- закупка и установка современных, безопасных игровых и спортивных комплексов, соответствующих всем ГОСТам;
- подготовка ударопоглощающего покрытия из резиновой крошки;
- установка ограждения, размещение скамеек, организация освещения и другие работы.

Цель работ:

- создать безопасное и современное пространство для игр и отдыха детей;
- обеспечить жильцам дома условия для развития и досуга детей.

Особенности:

- для финансирования проекта предусмотрен разовый целевой взнос от собственников помещений;
- сумма, выделенная на работы, составляет 14 750 000 рублей — это предельная стоимость, которая сформирована на основе предварительных оценок подрядных организаций;
- взнос с квадратного метра составляет **414,20 руб./кв. м**;

(для обеспечения спокойствия, вход на площадку в ночное время (с 21:00 до 07:00) будет закрыт на ключ.)

Устройство спортивно-детской площадки



Устройство спортивно-детской площадки



Устройство спортивно-детской площадки



Благоустройство придомовой территории

Благоустройство придомовой территории — это комплекс работ, направленных на улучшение внешнего вида и функциональности двора многоквартирного дома

Что входит в работы:

- укладка нового газона;
- посадка цветов и кустарников;
- установка лавочек и урн;
- асфальтирование дорожек (возможно).

Цель работ:

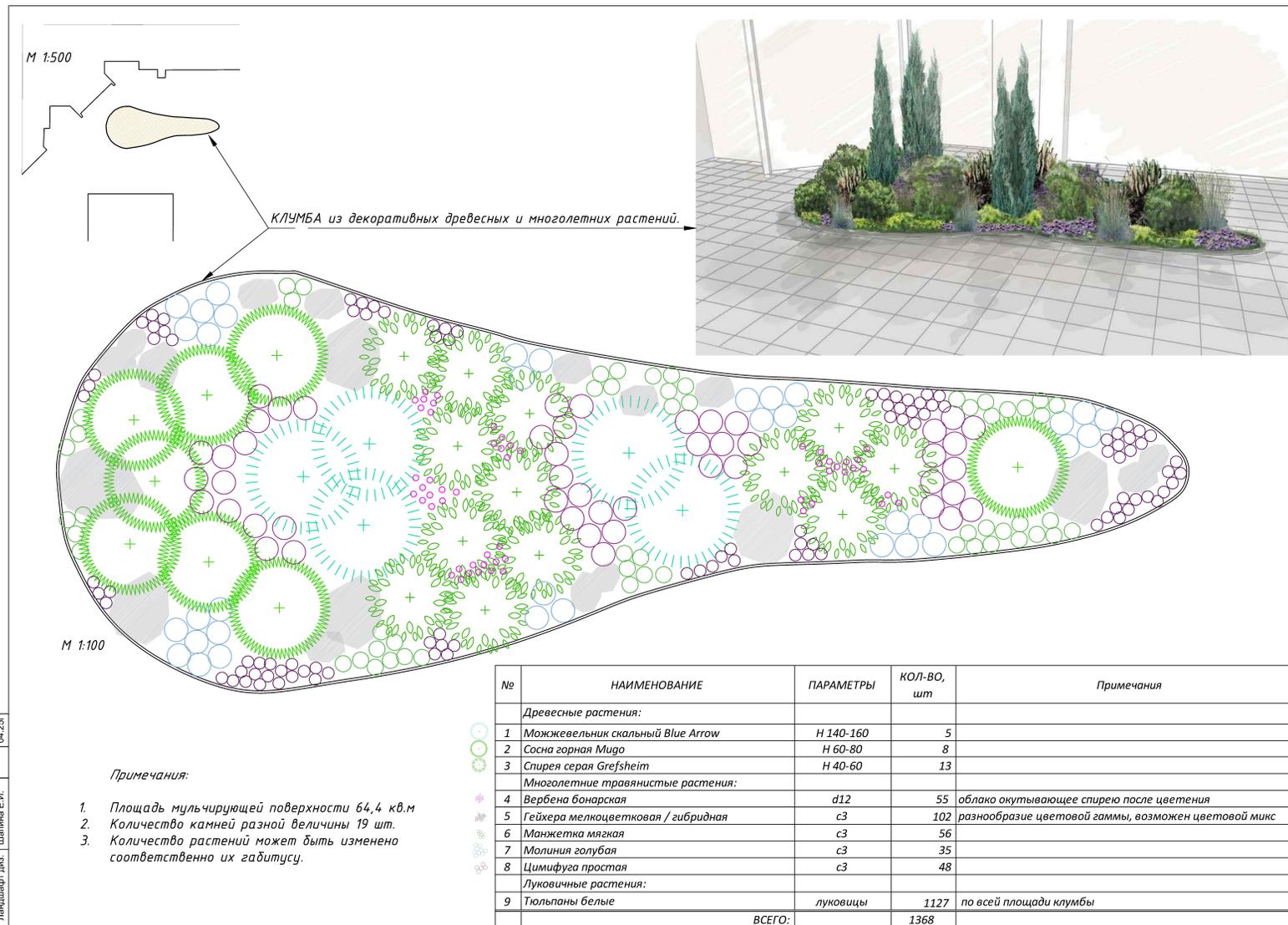
- улучшить внешний вид придомовой территории;
- создать комфортные условия для проживания жильцов;
- ликвидировать проблемы со сбором воды в осенне-зимний период во дворе перед входом в дом.

Особенности:

- для финансирования проекта предусмотрен разовый целевой взнос от собственников помещений;
- сумма, выделенная на работы, составляет 2 000 000 рублей — это предельная стоимость комплекса работ по озеленению и установке малых архитектурных форм;
- разовый целевой взнос с квадратного метра составляет **56,16 руб./кв. м.**

(объем и характер работ определяются исходя из потребностей и состояния придомовой территории)

Благоустройство придомовой территории



Заказчик			04.25г
Руководитель	Шестакова А.А.		
Ландшафт. дир.	Шаткина Е.И.		

Утверждение уполномоченных лиц для приемки работ

Об утверждении уполномоченных лиц для приемки работ — это решение о назначении ответственных представителей от собственников помещений для контроля качества выполнения дорогостоящих работ (например, капремонта, благоустройства территории) и подписания актов приемки.

Цель назначения уполномоченных лиц:

- **защитить интересы жителей многоквартирного дома;**
- **гарантировать, что работы будут приняты только после устранения всех недостатков.**

Особенности процесса:

- **в состав комиссии могут войти собственники, которые выразили желание участвовать в приемке работ вместе с управляющей компанией (УК);**
- **уполномоченные лица будут отвечать за проверку качества выполненных работ и подписание соответствующих документов;**
- **участие собственников в приемке позволяет более тщательно контролировать процесс и результаты работ.**



СПАСИБО ЗА УЧАСТИЕ

СРОК СДАЧИ БЮЛЕТЕНЕЙ ДО 18:00, 13 ноября 2025 года

**ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ**