



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

**Многоквартирного дома по адресу:
г. Москва, ул. Старовольнская, д. 12, корп.5**

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: Утверждение платы за содержание жилья и ее индексации

Вопрос 5: Утверждение платы за дополнительные услуги

Вопрос 6: Утверждение схемы движения автотранспорта

Вопрос 7: Утверждение положения о пропускном режиме

Вопрос 8: О переоборудовании машино-мест для зарядки электромобилей

Вопросы 9-12: О прямых договорах с ресурсоснабжающими организациями (РСО)

Вопрос 13: Капитальный ремонт элементов автоматизации и диспетчеризации лифтов

Вопрос 14: Замена дверей на переходных балконах на противопожарные

Вопрос 15: Капремонт фасада и фундамента

Вопрос 16: Устройство пешеходных дорожек

Вопрос 17: Устройство детской площадки

Вопрос 18: 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 - 54 300 000 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 1 500 000 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.

Единоразовый взнос собственника составит (33,80 руб./кв.м)

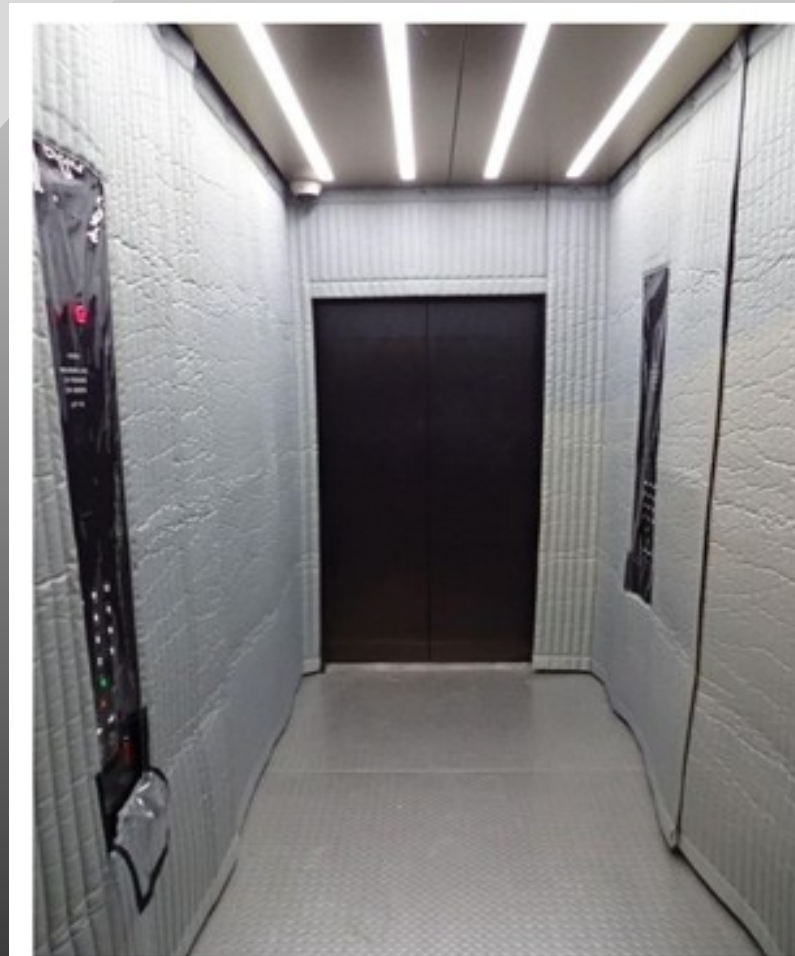
ЦЕЛЬ:
Придать современный вид лифтовому оборудованию и защитить от вандализма и повреждений.
Привести кабины лифтов в эстетический вид.



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

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.

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.

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

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%.

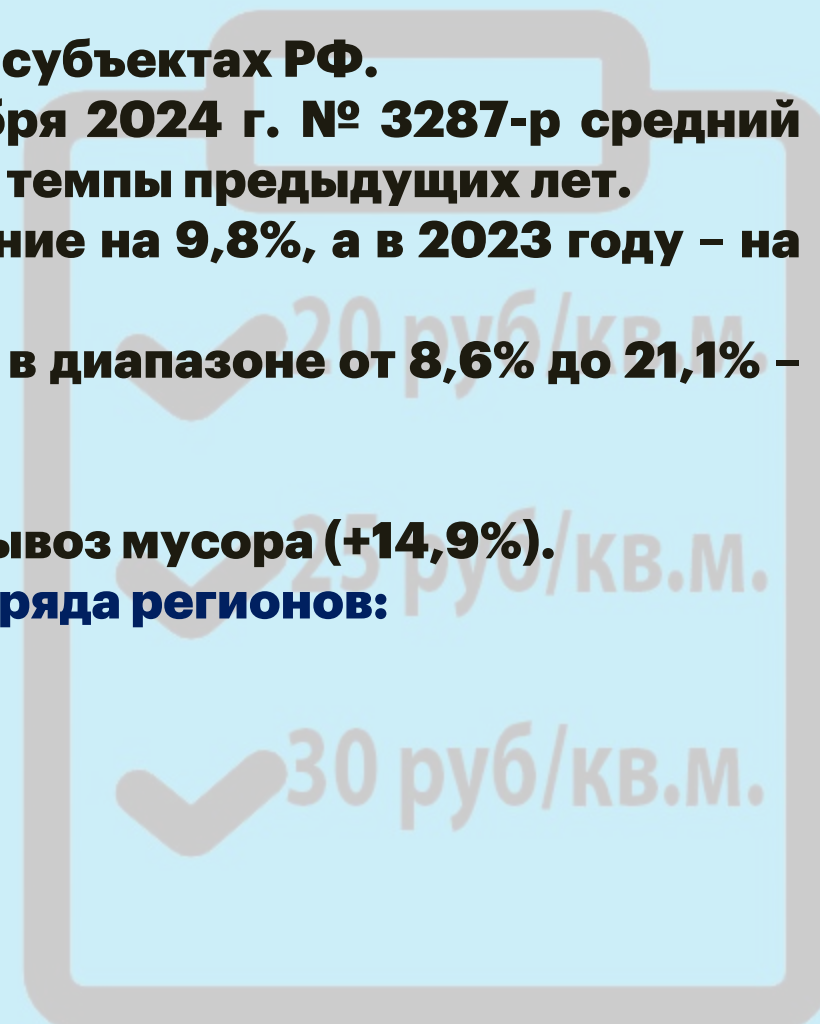
В этом году размер увеличения стоимости варьируется в диапазоне от 8,6% до 21,1% – точное значение зависит от региона проживания.

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. Староволынская, д.12, к.5 (жилые и нежилые помещения)		Разница	
	Действует, руб./м2	На утверждение, руб./м2	В %	В руб./м2
Содержание и текущий ремонт	41,37	63,42	51,72	21,62
ТО видеонаблюдения	0,27			
Услуги по содержанию и обслуживанию системы контроля доступа	0,16			
Итого	41,80	63,42	51,72	21,62

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.

~52% — 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 12,09 рублей за 1 кв.м,~~
предлагается утвердить 18,25 рублей за 1 кв.м увеличение на 33,75 %.

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 — ~~7,06 руб. за 1 кв. м;~~
- предлагаемая к утверждению стоимость — **14,26 руб. за 1 кв. м, увеличение на 50,49 %.**

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 — **35,31 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).*

Утверждение схемы движения автотранспорта

Утверждение схемы движения, необходимо для упорядочивания движения машин на прилегающей территории, обеспечения безопасности пешеходов (включая детей), разграничения парковочных зон и подъездных путей. Схема разработана с учетом норм ПДД и требований к организации движения внутридворовых территорий.

Схема организации проезда
ул. Старовольнская, вл. 12, корп. 5



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.

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.

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 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 2 000 000 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 - 54 300 000 рублей, накопленных на специальном счете для капитального ремонта многоквартирного дома.)

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 - 54 300 000 рублей, накопленных на специальном счете для капитального ремонта многоквартирного дома.)

Капремонт элементов фасада и фундамента, замена цоколя и отмостки

Капремонт элементов фасада и фундамента, замена цоколя и отмостки — это комплекс работ, направленных на поддержание и восстановление конструктивной целостности и внешнего вида многоквартирного дома.

Что входит в работы:

- ремонт и восстановление части фасада дома;
- работы по капремонту фундамента в части отмостки;
- замена и ремонт цоколя (основания, которое соединяет фундамент и стены дома);
- восстановление и устройство отмостки (покрытия вокруг дома, предназначенного для отвода воды от фундамента).

Цель работ:

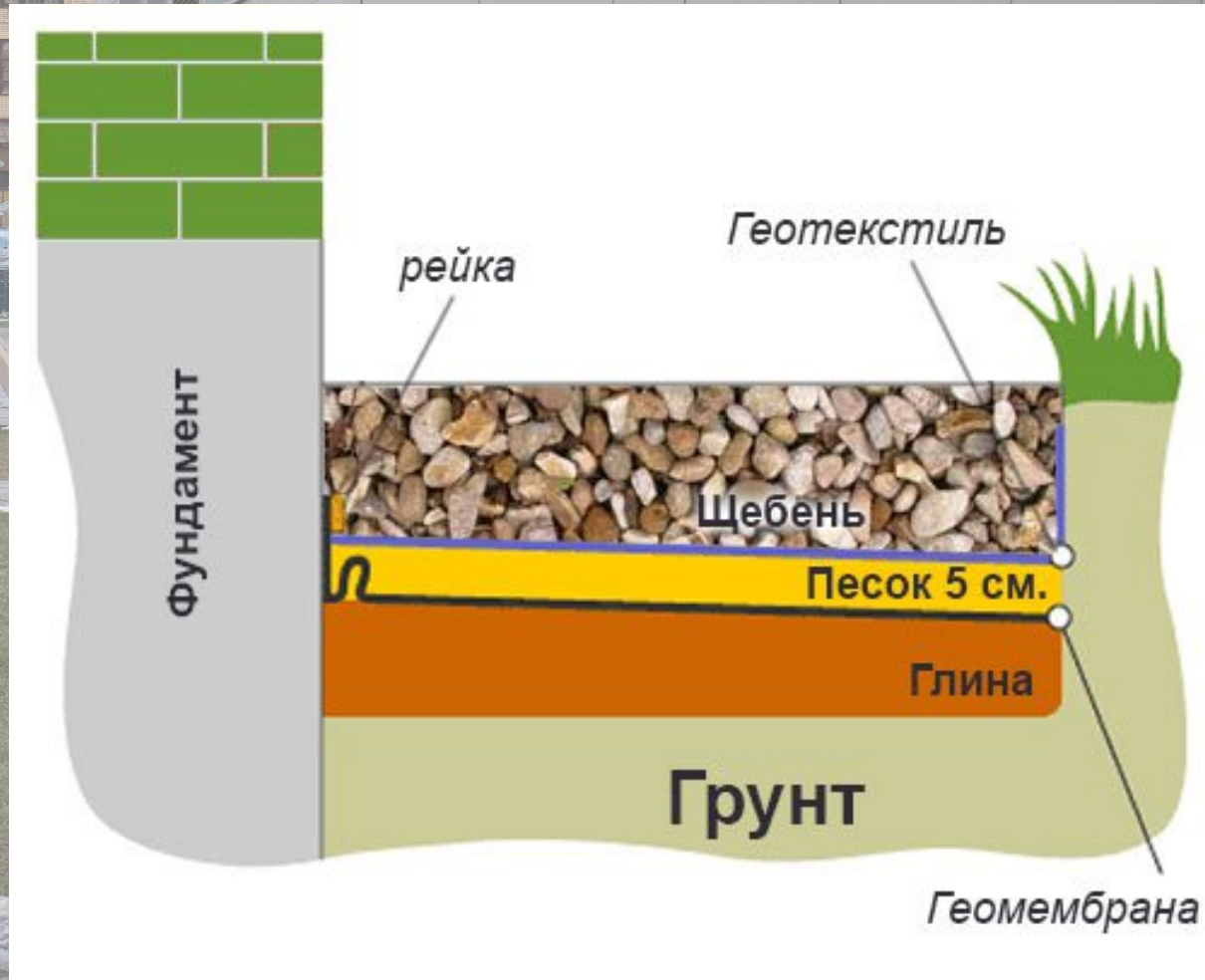
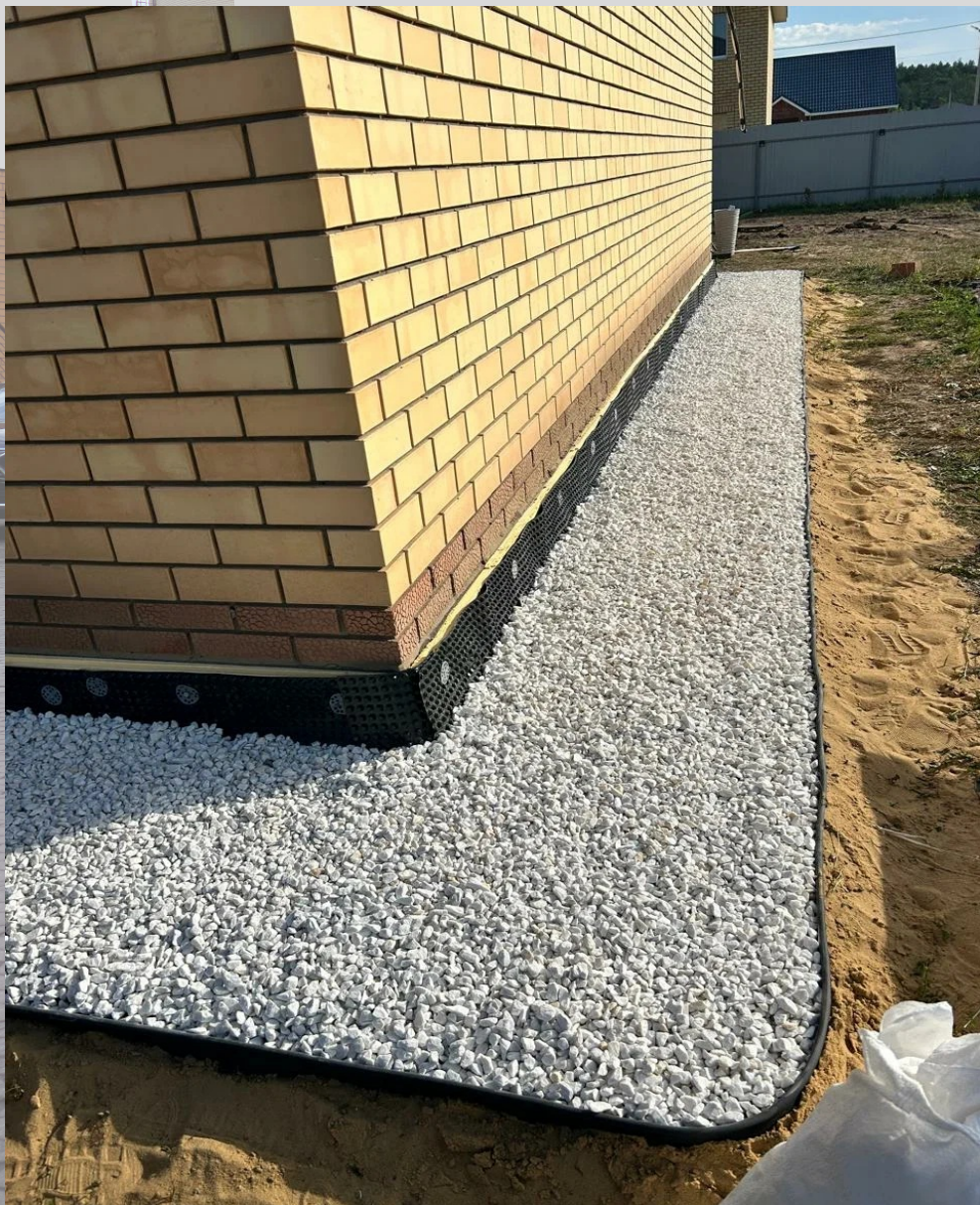
- обеспечить долговечность и надежность конструкции здания;
- сохранить и улучшить внешний вид дома;
- защитить фундамент от влаги и других негативных воздействий окружающей среды (ремонт и восстановление цоколя и отмостки критически важны для защиты фундамента).

Особенности финансирования:

- сумма в 14 500 000 рублей является предельной — окончательная цена будет определена по результатам проведения конкурсных процедур (запроса котировок/предложений) среди подрядных организаций;
- работы основаны на оценке технического состояния здания и предварительных коммерческих предложениях от подрядчиков;
- финансирование осуществляется за счет взносов на капремонт, собственникам дополнительно платить не требуется.

(текущая сумма средств - 54 300 000 рублей, накопленных на специальном счете для капитального ремонта многоквартирного дома.)

Капремонт элементов фасада и фундамента, замена цоколя и отмостки



Капремонт элементов фасада и фундамента, замена цоколя и отмостки



Устройство пешеходных дорожек

Устройство пешеходных дорожек — это комплекс работ, направленных на создание безопасных и удобных путей для передвижения пешеходов на прилегающей к многоквартирному дому территории.

Что входит в работы:

- полная реконструкция существующих тротуаров и создание новых пешеходных дорожек;
- использование качественных материалов (клинкерной плитки);
- установка бордюров;
- подготовка основания (песчано-щебеночная подушка);
- планировка территории.

Цель работ:

- создать безопасные и благоприятные условия для передвижения пешеходов;
- улучшить внешний вид и функциональность придомовой территории;
- обеспечить удобство и комфорт жильцам и посетителям дома.

Особенности финансирования:

- для финансирования проекта предусмотрен разовый целевой взнос от собственников помещений;
- сумма, выделенная на работы, составляет **7 700 000 рублей** — это предельная стоимость, которая сформирована на основе предварительных оценок подрядных организаций;
- взнос с квадратного метра составляет **173,49 руб./кв. м.**

Устройство пешеходных дорожек

Предварительная схема благоустройства пешеходной дорожки
по адресу: ул. Староволынская, вл. 12, корп. 5



Устройство детской площадки

Устройство 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 6 375 000 рублей — это предельная стоимость, которая сформирована на основе предварительных оценок подрядных организаций;
- взнос с квадратного метра составляет **143,63 руб./кв. м.**

Устройство детской площадки



Устройство детской площадки



Устройство детской площадки



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.**

An illustration of a group of people standing in a courtyard or common area. In the background, there are several multi-story apartment buildings with balconies. The people are shown from the back or side, looking towards the buildings. The style is a simple, colorful cartoon.

СПАСИБО ЗА УЧАСТИЕ

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

**ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ**