



Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергия- Екатеринбург»
ИНН 6679080046, КПП 667901001, ОГРН 1156658076189
Адрес: 620089, город Екатеринбург, улица Белинского, дом 177а/3, офис 3
Электронная почта: uk-ener@yandex.ru
Адрес в сети интернет: www.ukene.ru
Контактный телефон: +7 (343) 286 24 04

Уважаемые собственники!

Пояснения к общему собранию собственников .

-Пункт 1,2. общие регламентные вопросы для каждого ОСС на проведение.

-Пункт 3. Абонентская плата за комплексное обслуживание домофона оставалась неизменной и составляла **40 (сорок) рублей** в месяц с каждой квартиры. Однако, в связи с объективными экономическими факторами, наш действующий подрядчик – компания «ЦИФРАЛ» – вынужден пересмотреть стоимость услуги.

Основные причины увеличения затрат:

- **Существенный рост рыночных цен на комплектующие и запасные части.** Стоимость электронных модулей, камер, вызывных панелей и источников питания увеличилась в среднем на 40-60% по сравнению с периодом, когда действующий тариф был установлен.

- **Критическое увеличение стоимости Интернет-ресурса.** Современная система функционирует не изолированно. Она требует постоянного защищённого Интернет-соединения для обеспечения таких функций, как удалённое открытие двери через мобильное приложение, облачное хранение записей, а также их шифрование. Расходы на каналы связи и серверную инфраструктуру для «ЦИФРАЛ» возросли более чем вдвое.

Подрядной организацией «ЦИФРАЛ» были представлены расчётные обоснования, подтверждающие, что экономически обоснованный минимум для поддержания работы системы на текущем технологическом уровне составляет **66 (шестьдесят шесть) рублей** в месяц с абонента. Сравнительный анализ рынка услуг видеодомофонии в нашем городе показывает, что данная стоимость является **минимальной (нижним порогом)** для полноценного сервиса. У конкурентных организаций тарифы на аналогичный набор услуг начинаются от 66 рублей.

-Пункт 4. Вывоз снега не входит в минимальный перечень работ, необходимых для содержания общего имущества в многоквартирном доме (МКД). Однако собственники на общем собрании могут принять решение и включить услугу по вывозу снега в перечень работ, выполняемых по договору управления, утвердить её стоимость и порядок оплаты.

Минус складирования во дворе: Травмоопасная ситуация на дороге в период таяния снега, потеря машиноместа, снег грязной кучей лежит до мая, вода талая оказывается в паркинге при его наличии. Плюс: экономия средств Чистка 23 декабря составила бы 2.33 рубля за 6 рейсов. Например, квартира в 74 квадрата. Заплатила бы 172 рубля дважды за весь зимний период.

Статья 161 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает порядок распределения расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Она определяет, что расходы должны быть распределены между собственниками помещений в доме пропорционально их доле в общей площади дома. Конкретные виды расходов, которые могут быть включены в общие расходы, указаны в пункте 2 статьи 161 Жилищного кодекса. Это могут быть расходы на содержание и ремонт общего имущества, включая затраты на уборку и вывоз снега. Таким образом, статья 161 Жилищного кодекса говорит о необходимости пропорционального распределения расходов на вывоз снега между собственниками помещений в многоквартирном доме. Расчет этих расходов должен осуществляться на основе доли каждого собственника в общей площади дома. В случае, если управляющая компания предлагает делать расчет от квадратных метров жилья, это соответствует требованиям статьи 161 Жилищного кодекса

-Пункт 5-10. касаются ремонта инженерных систем выше отметки 0, а именно **ЗАМЕНА СТОЯКОВ ГВС И ХВС**. Сумма работ определена. **Стройнадзор будет обеспечен**. Источник финансирования — **спецсчет**.

При согласии на капремонт нужно голосовать по всем пунктам. Если хотя бы один пункт не пройдет, ремонт не состоится. Голосование обязательное. Цена в бюллетене — **это потолок затрат**. Подрядчик не сможет заключить контракт по стоимости выше нее. Также он не сможет запросить дополнительную оплату после начала работ. Это защищает бюджет. В контракте будет прописано, что все риски берет на себя подрядчик. Это включает возможные

дополнительные работы или проблемы во время ремонта. **Финансовая ответственность лежит на подрядчике.** Это важно для контроля расходов.

-Пункты 11-16 касаются ремонта инженерных систем в ИТП и замены насосной станции. Ремонтируем три насоса. Сумма работ определена. **Стройнадзор будет обеспечен.** Источник финансирования — спецсчет.

При согласии на капремонт нужно голосовать по всем пунктам. Если хотя бы один пункт не пройдет, ремонт не состоится. Голосование обязательное. Сумма в бюллетене — **предельная стоимость.** Она установлена по предложению подрядчика с наименьшей ценой. До 2 апреля, пока идет голосование, можно выбрать любого подрядчика в рамках этой цены. Встреча в ИТП прошла с подрядчиком, советом дома и представителем УК для обсуждения. Цена в бюллетене — **это потолок затрат.** Подрядчик не сможет заключить контракт по стоимости выше нее. Также он не сможет запросить дополнительную оплату после начала работ. Это защищает бюджет. В контракте будет прописано, что все риски берет на себя подрядчик. Это включает возможные дополнительные работы или проблемы во время ремонта. **Финансовая ответственность лежит на подрядчике.** Это важно для контроля расходов.

-Пункт 17. Выбор уполномоченного лица по вопросам обеспечения организации проведения капитального ремонта и приемки выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, с правом подписания актов выполненных работ.

-Пункт 18-19. Выбор членов совета дома по желанию собственников МКД.

-Пункт 20. вопрос по текущему ремонту внесен из-за нововведений в законодательство РФ, изменилась форма отчета. В любом случае текущий ремонт проводится из средств содержания жилья в рамках обслуживания. Новое требование законодательства.

-Пункт 21. В данном пункте рассматривается вопрос об **увеличении** ставки **тарифа на содержание жилья на 10% единовременно** в связи с повышением и введением НДС для Управляющих организаций (ТСН, ТСЖ, УК), а также отменой льготной ставки на отчисления страховых взносов в Социальный фонд РФ, а также общим уровнем инфляции и индексом потребительских цен. До отмены льготной ставки на отчисления взносов в Соц. фонд РФ Управляющая компания оплачивала **15%**, после введения **32%**, это значит, что расходы УК на заработную плату сотрудников увеличились в **2 раза.**

1. После введения НДС любая Управляющая организация **дополнительно оплачивает 5% налогов от оборота содержания жилья.**
2. С 01.01.2026 года каждый подрядчик увеличил стоимость своих услуг минимум на 5%.

Вопрос внесен в повестку в связи с увеличением налоговой нагрузки и повышенным индексом инфляции. Лифтовые организации, пожарные, другие подряды, поставщики красок, химсредств, инвентаря и т.д. выслали доп. соглашения на увеличение тарифа от 20%- до 50%, т.к. в разы повысились расходники, а особенно Интернет-ресурс. В нашем случае повышение будет на 3 рубля 93 копейки для того, чтобы сохранить возможность обслуживать важные узлы в МКД (инженерные сети, лифтовое обслуживание, пожарное обслуживание). Например, 1 ИВЭПР без аккумулятора стоит 7400, сам аккумулятор 2700, на коробку надо 2 шт. итого обеспечение 1 точки стоит 12800, необходим для поддержания АПС в рабочем состоянии 12 часов в случае отключения ЭЭ. Или еще пример, стоимость только 1 ремня в лифте стоит 45000, а есть еще освещение (это расходник). То есть данный вопрос связан исключительно с ситуацией в стране и изменением законодательства в части отмены льгот для управляющих организаций по налогам и увеличением НДС 22% (например, скачок цены за бензин) все ходят в магазины и видят ситуацию с ценами. те же расходники на ремонты (краску, кисти, поддоны муфты, на все выросла цена. Ставка **текущего** тарифа на содержания жилья – **39,34** руб. с кв. м. Ставка **после повышения** тарифа на содержание жилья **43,27** руб. с кв. м

-Пункт 22. вопрос связан с наличием на доме управляющего, который курирует и отправляет запросы во все инстанции (Администрация района, Администрация города, ГЖИ, Регфонд, Спецавтобаза, Водоканал, первичная работа по претензиям и искам, жалобам, Активирование после потопов и т.д.), координирует деятельность дворника, уборщицы, оперативно отвечает на запросы собственников преимущественно в личных запросах, в том числе и чате дома, ведение чата с отчетностью. Также управляющий отвечает за ведение реестра должников, в том числе и проработка трудных жизненных ситуаций и по оплате коммунальных платежей, и по оплате взносов по капремонту. Поиск подрядных организаций по благоустройству территории МКД или отдельных элементов (Лампы, мафы, заборы), облагораживание двора/ МОПов, украшение к праздникам, обустройство цветников, насаждений. в случае отсутствия такой штатной единицы нужно дозваниваться до УК в приемные часы для получения ответа на тот или иной вопрос. на официальные запросы есть регламент ответов и сроков: от 10 до 30 дней в зависимости от сути вопроса. в разных ЖК должность называется по-разному, клиентский менеджер, оператор связи, техник-смотритель, специалист по работе с населением по вопросам управления. размер оплаты услуги составляет от 2 до 7 рублей ка 1м2. на нашем МКД это 2 рубля. со всеми обязательными отчислениями лично управляющему остается 57 копеек.

**Если у Вас возникли вопросы Вы можете задать их Управляющему МКД – Глинских Елене
Геннадьевне +7 (912) 2474729. Telegram, MAX.**