

ООО УК «Возрождение ЖКХ»

344056, Россия, г. Ростов-на-Дону, пер. Беломорский 80/1, офис 19.
ИНН 6166094533 КПП 616601001 ОГРН 1156196051010
р/с 40702810108300000308 ПАО КБ «Центр-инвест» г. Ростов-на-Дону
к/р/с 30101810100000000762 БИК 046015762

Собственникам помещений
в МКД №16г по пер.Беломорский
г.Ростов-на-Дону

Исх. №ПР0818-5 от 18.08.2023

Уважаемые собственники помещений!

ООО УК «Возрождение ЖКХ» осуществляет управление многоквартирным домом №16г по пер.Беломорский г.Ростов-на-Дону на основании лицензии на осуществление данного вида деятельности от 06.04.2023 №393, приказа Государственной жилищной инспекции Ростовской области от 31.10.2018 №1461-Л.

Согласно ч.3 ст.30 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Согласно ч.2 ст.162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно ч.1 ст.156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Требования к содержанию общего имущества многоквартирного дома определены в разделе II Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

Согласно ч.7 ст.156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Решением общего собрания собственников помещений, оформленным протоколом от 24.08.2020 №1, утверждена плата за содержание общего имущества многоквартирного дома в размере 18,79 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения.

13.08.2021 ООО УК «Возрождение ЖКХ» с целью обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме предложило собственникам помещений рассмотреть новый размер платы - 20,70 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения, что на тот момент соответствовало минимальному размеру платы, установленному постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 12.10.2020 №1054 для многоэтажных капитальных жилых домов, имеющих все виды благоустройства. Решением внеочередного собрания собственников помещений, оформленным протоколом от 24.08.2021 №1, предложенный тариф, необходимый для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, был отклонен.

ООО УК «Возрождение ЖКХ» ежеквартально направляет в адрес совета многоквартирного дома подробные финансовые отчеты по исполнению договора управления, разделенные между статьями расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома и обслуживание инженерных систем, которые также публикуются в ГИС ЖКХ и доступны всем собственниками помещений.

В настоящее время тариф, установленный в 2020 году, недостаточен для содержания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями, установленными законодательством, что вызвано следующими факторами, не зависящими от ООО УК «Возрождение ЖКХ»:

1) Расчет размера платы производился в июле 2020 года и был основан на значении федерального МРОТ, действовавшего с 01.01.2020 – 12 130 руб. Учитывая, что на территории города Ростова-на-Дону действует Ростовское областное трехстороннее (региональное) соглашение на 2020-2022 годы, региональный МРОТ составил 14 556 руб.

С 01.01.2021 Федеральным законом от 29.12.2020 №473-ФЗ минимальный размер оплаты труда установлен в значении 12 792 руб., региональный МРОТ составил 15350 руб.

С 01.01.2022 Федеральным законом от 06.12.2021 №406-ФЗ минимальный размер оплаты труда установлен в размере 13 890 руб., региональный МРОТ составил 16 668 руб.

С 01.06.2022 постановлением Правительства от 28.05.2022 №973 минимальный размер оплаты труда установлен в размере 15 279 руб., региональный МРОТ составил 18 335 руб.

С 01.01.2023 Федеральным законом от 19.12.2022 №522-ФЗ минимальный размер оплаты труда установлен в размере 16 242 руб., региональный МРОТ составил 19 491 руб.

2) Расчет стоимости материалов и запасных частей, необходимых для обслуживания и текущего ремонта общего имущества и инженерных систем, утвержденного общим собранием собственников помещений размера платы произведен в ценах июля 2020 года.

Официальный уровень инфляции за 2020 год составил 4,91%, за 2021 год - 8,39%, за 2022 год - 11,94%, за семь месяцев 2023 года – 4,30%.

Рост стоимости импортных материалов и запасных частей, необходимых для обслуживания и текущего ремонта общего имущества и инженерных систем, из-за ограничения импорта и изменения курса иностранных валют значительно превышает официальный уровень инфляции.

Происходящие изменения стоимости и объема работ по содержанию общего имущества при отсутствии индексации размера его оплаты собственниками помещений приводят к сокращению состава работ и услуг, выполняемых управляющей организацией за рамками перечня, установленного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290.

Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 28.04.2022 №432 для многоэтажных капитальных жилых домов, имеющих все виды благоустройства (с лифтами и мусоропроводами), приведен размер платы за содержание общего имущества, необходимый для исполнения установленного органом государственной власти минимального перечня услуг, в размере 21,51 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения (в ценах апреля 2022 года).

Экономически обоснованный размер платы за содержание общего имущества МКД №16б по пер.Беломорский в ценах июля 2023 года составляет 21,81 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения. Экономическое обоснование представленного размера платы с разделением его по статьям затрат приложено к настоящему письму (приложение 2).

Руководствуясь ч.7 ст.156 ЖК РФ, ООО УК «Возрождение ЖКХ» инициирует проведение внеочередного общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования (с использованием бюллетеней): очная часть собрания состоится 29.08.2023 в 14:00 во дворе МКД №16б по пер.Беломорский г.Ростов на-Дону, заочная часть собрания состоится с 14:30 29.08.2023 по 14:00 31.08.2023.

Бюллетени необходимо сдать до 14:00 31.08.2023 в офис №19 МКД №80/1 пер.Беломорский г.Ростова-на-Дону (центральный офис ООО УК «Возрождение ЖКХ»), подсчет голосов будет осуществлен по этому же адресу в 14:00 31.08.2023.

Повестка дня:

1. Выбор председателя, секретаря, счетной комиссии общего собрания.
2. С целью обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждение с 01.09.2023 платы за содержание жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме в размере 21,81 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения.
3. Определение способом информирования собственников помещений в многоквартирном доме о принятых данным общим собранием собственников помещений решениях размещение копий протокола на информационных стендах многоквартирного дома.
4. Определение мест хранения копий протокола общего собрания.

Данное извещение о проведении внеочередного собрания в соответствии с требованиями ч.4 ст.45 ЖК РФ размещено в ГИС ЖКХ.

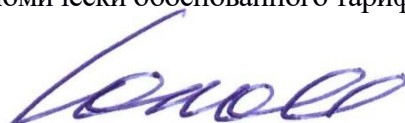
В случае непринятия собственниками помещений предложенного размера платы за содержание помещения в многоквартирном доме, с целью продолжения оказания минимального перечня услуг по содержанию общего имущества, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290, будет применен тариф, определенный Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 28.04.2022 №432 для многоэтажных капитальных жилых домов, имеющих все виды благоустройства, с лифтами и мусоропроводами – 21,51 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения (приложение 1).

Однако применение даже минимального муниципального тарифа, рассчитанного органом местного самоуправления в ценах 2022 года, позволит многоквартирному дому без целевых сборов в счет будущих начислений приобрести новые насосы для станции повышения давления воды многоквартирного дома, о выходе из строя и непригодности к ремонту которых совет уведомлен в мае 2023 года (с мая 2023 года по настоящее время повышение давление воды осуществляется подменными насосами производственного участка управляющей организации).

Приложение:

1. Плановое разделение по статьям затрат муниципального тарифа.
2. Плановое разделение по статьям затрат экономически обоснованного тарифа.

Директор по развитию



Соловьев П.А.

Плановое разделение по статьям затрат муниципального размера платы за содержание жилых и нежилых помещений, обеспечивающего содержание общего имущества в многоквартирном доме №16г по пер.Беломорский г.Ростов-на-Дону (установленного постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 28.04.2022 №432 для многоквартирных домов, имеющих все виды благоустройства.

Площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме		9370,62
№	Наименование услуг, работ	Плата, руб. с 1 кв.м. в месяц
1	Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних инженерных сетей электроснабжения, в том числе:	2,64
	- стоимость работ	2,52
	- материал	0,12
2	Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних сантехнических систем, подготовка систем отопления к отопительному периоду, в том числе:	2,88
	- стоимость работ	2,52
	- материал, подготовка к отопительному периоду	0,36
3	Содержание, обслуживание, текущий ремонт конструктивных элементов, в том числе:	2,70
	- стоимость работ	2,52
	- материал	0,18
4	Санитарное обслуживание, уборка придомовой территории, уборка лестничных клеток, контейнерной площадки	3,10
	- уборка МОП, дворовой территории, контейнерной площадки, покос, опиловка	2,87
	- инвентарь	0,23
5	Обслуживание лифтового оборудования, в том числе:	2,84
	- ежегодное освидетельствование, текущий ремонт	0,12
	- страхование лифтов	0,02
	- лифтовая диспетчерская служба	2,70
6	Обслуживание систем, в том числе:	0,63
	- обслуживание системы внутреннего ГО (ежегодно)	0,12
	- обслуживание системы внешнего ГО (ежегодно)	0,04
	- обслуживание системы вентиляции (3 раза в год)	0,14
	- поверка ОПУ, приборов УУТЭ без их замены (1 раз в 4 года)	0,08
	- обслуживание погодозависимого оборудования	0,11
	- УУТЭ (телеметрия)	0,14
	- диагностика ГО (1 раз в 3 года)	0,00
7	Аварийная служба	0,80
8	Расходы на управление МКД, в том числе:	5,92
	- услуги расчетного центра	1,35
	- услуги информационные, юридические	1,47
	- управленческие расходы (налог УСН, аренда, ФОТ)	3,10
Итого по всем видам работ и услуг в месяц с 1 кв.м. общей площади жилого или нежилого помещения		21,51

Плановое разделение по статьям затрат экономически обоснованного размера платы за содержание жилых и нежилых помещений, обеспечивающего содержание общего имущества в многоквартирном доме №16г по пер.Беломорский г.Ростов-на-Дону в соответствии требованиям законодательства.

Площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме		9370,62
№	Наименование услуг, работ	Плата, руб. с 1 кв.м. в месяц
1	Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних инженерных сетей электроснабжения, в том числе:	2,74
	- стоимость работ	2,52
	- материал	0,22
2	Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних сантехнических систем, подготовка систем отопления к отопительному периоду, в том числе:	2,98
	- стоимость работ	2,52
	- материал, подготовка к отопительному периоду	0,46
3	Содержание, обслуживание, текущий ремонт конструктивных элементов, в том числе:	2,80
	- стоимость работ	2,52
	- материал	0,28
4	Санитарное обслуживание, уборка придомовой территории, уборка лестничных клеток, контейнерной площадки	3,10
	- уборка МОП, дворовой территории, контейнерной площадки, покос, опиловка	2,87
	- инвентарь	0,23
5	Обслуживание лифтового оборудования, в том числе:	2,84
	- ежегодное освидетельствование, текущий ремонт	0,12
	- страхование лифтов	0,02
	- лифтовая диспетчерская служба	2,70
6	Обслуживание систем, в том числе:	0,63
	- обслуживание системы внутреннего ГО (ежегодно)	0,12
	- обслуживание системы внешнего ГО (ежегодно)	0,04
	- обслуживание системы вентиляции (3 раза в год)	0,14
	- поверка ОПУ, приборов УУТЭ без их замены (1 раз в 4 года)	0,08
	- обслуживание погодозависимого оборудования	0,11
	- УУТЭ (телеметрия)	0,14
	- диагностика ГО (1 раз в 3 года)	0,00
7	Аварийная служба	0,80
8	Расходы на управление МКД, в том числе:	5,92
	- услуги расчетного центра	1,35
	- услуги информационные, юридические	1,47
	- управленческие расходы (налог УСН, аренда, ФОТ)	3,10
Итого по всем видам работ и услуг в месяц с 1 кв.м. общей площади жилого или нежилого помещения		21,81