

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/с 30101810100000000762 БИК 046015762

Собственникам помещений
в МКД №4 по ул. Туполева
г. Ростов-на-Дону

Исх. №ПР1018-1 от 18.10.2023

Уважаемые собственники помещений!

ООО УК «Возрождение ЖКХ» осуществляет управление многоквартирным домом №4 по ул. Туполева г. Ростов-на-Дону на основании лицензии на осуществление данного вида деятельности от 06.04.2023 №393, приказа Государственной жилищной инспекции Ростовской области от 14.09.2017 №1158-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 22.07.2017 №1, утверждена плата за содержание общего имущества многоквартирного дома в размере 20,06 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения.

ООО УК «Возрождение ЖКХ» ежеквартально направляет в адрес совета многоквартирного дома подробный финансовый отчет по исполнению договора управления, разделенный между статьями расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома и обслуживание инженерных систем, который также публикуется в ГИС ЖКХ и доступен всем собственниками помещений.

В настоящее время тариф, установленный в июле 2017 года, 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 за производился в июле 2017 года и был основан на значении федерального МРОТ, действовавшего с 01.07.2017 – 7 800 руб.

С 01.01.2018 Федеральным законом от 28.12.2017 №421-ФЗ минимальный размер оплаты труда установлен в значении 9 489 руб.

С 01.01.2019 Федеральным законом от 25.12.2018 № 481-ФЗ минимальный размер оплаты труда установлен в значении 11 280 руб.

С 01.01.2020 Федеральным законом от 27.12.2019 №463-ФЗ минимальный размер оплаты труда установлен в значении 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 значении 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 значении 15 279 руб., региональный МРОТ составил 18 335 руб.

С 01.01.2023 минимальный размер оплаты труда составил 16 242 руб, региональный МРОТ - 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 июня 2017 года.

Официальный уровень инфляции за 2017 год составил 2,52%, за 2018 год - 4,27%, за 2019 год - 3,05%, за 2020 год - 4,91%, за 2021 год - 8,39%, за 2022 год - 11,94%, за девять месяцев 2023 года - 4,51%.

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.

3) С 01.01.2019 отменены пониженные страховые взносы (на обязательное пенсионное страхование 20%, на обязательное медицинское страхование 0%, на обязательное социальное страхование 0%), действовавшие до 2018 года включительно. С 01.01.2019 налогоплательщики, перечисленные пп.5 п.1 ст.427 НК РФ, уплачивают взносы по общему тарифу 30%.

4) С 01.01.2019 повышена основная ставка НДС с 18% до 20% (Федеральный закон от 03.08.2018 №303-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах»).

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 №4 по ул.Туполева в ценах сентября 2023 года составляет 25,09 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 30.10.2023 в 10:00 в фойе МКД №4 по ул.Туполева г.Ростов на-Дону, заочная часть собрания состоится с 10:30 30.10.2023 по 12:00 31.10.2023.

Бюллетени необходимо сдать до 12:00 31.10.2023 в офис 4.8 строения №16Е по ул.Туполева г.Ростова-на-Дону (производственный участок ООО УК «Возрождение ЖКХ» на 4 этаже БЦ «DZDM»), подсчет голосов будет осуществлен по этому же адресу в 14:00 31.10.2023.

Повестка дня:

1. Выбор председателя, секретаря, счетной комиссии общего собрания.
2. С целью обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждение с 01.11.2023 платы за содержание жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме в размере 25,09 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 неприятия 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*).

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 №4 по ул. Туполева г. Ростов-на-Дону (установленного постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 28.04.2022 №432 для многоквартирных домов, имеющих все виды благоустройства, с лифтами и мусоропроводами).

Площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме		3416,66
№	Наименование услуг, работ	Плата, руб. с 1 кв.м. в месяц
1	Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних инженерных сетей электроснабжения, в том числе:	2,57
	- стоимость работ	2,52
	- материал	0,05
2	Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних сантехнических систем, подготовка систем отопления к отопительному периоду, в том числе:	2,62
	- стоимость работ	2,52
	- материал, подготовка к отопительному периоду	0,10
3	Содержание, обслуживание, текущий ремонт конструктивных элементов, в том числе:	2,57
	- стоимость работ	2,52
	- материал	0,05
4	Санитарное обслуживание, уборка придомовой территории, уборка лестничных клеток, мусоропроводов	3,46
	- уборка МОП, дворовой территории, мусоропровода (сокращение кратности выполнения работ)	3,41
	- инвентарь	0,05
5	Обслуживание лифтового оборудования, в том числе:	2,84
	- ежегодное освидетельствование, диагностика	0,13
	- страхование лифтов	0,01
	- лифтовая диспетчерская служба	2,70
6	Обслуживание систем, в том числе:	0,73
	- обслуживание системы внутреннего ГО (ежегодно)	0,00
	- обслуживание системы внешнего ГО (ежегодно)	0,00
	- обслуживание системы вентиляции (3 раза в год)	0,14
	- поверка ОПУ, приборов УУТЭ без их замены (1 раз в 4 года)	0,21
	- УУТЭ (телеметрия)	0,38
	- диагностика ГО (1 раз в 5 лет)	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 №4 по ул.Туполева г.Ростов-на-Дону в соответствии требованиям законодательства.

Площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме		3416,66
№	Наименование услуг, работ	Плата, руб. с 1 кв.м. в месяц
1	Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних инженерных сетей электроснабжения, в том числе:	2,87
	- стоимость работ	2,52
	- материал	0,35
2	Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних сантехнических систем, подготовка систем отопления к отопительному периоду, в том числе:	3,37
	- стоимость работ	2,52
	- материал, подготовка к отопительному периоду	0,85
3	Содержание, обслуживание, текущий ремонт конструктивных элементов, в том числе:	3,37
	- стоимость работ	2,52
	- материал	0,85
4	Санитарное обслуживание, уборка придомовой территории, уборка лестничных клеток, мусоропроводов	5,19
	- уборка МОП, дворовой территории, мусоропровода, покос, опилровка	5,06
	- инвентарь	0,13
5	Обслуживание лифтового оборудования, в том числе:	2,84
	- ежегодное освидетельствование, диагностика	0,13
	- страхование лифтов	0,01
	- лифтовая диспетчерская служба	2,70
6	Обслуживание систем, в том числе:	0,73
	- обслуживание системы внутреннего ГО (ежегодно)	0,00
	- обслуживание системы внешнего ГО (ежегодно)	0,00
	- обслуживание системы вентиляции (3 раза в год)	0,14
	- поверка ОПУ, приборов УУТЭ без их замены (1 раз в 4 года)	0,21
	- УУТЭ (телеметрия)	0,38
	- диагностика ГО (1 раз в 5 лет)	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		25,09
Тариф рассчитан в ценах сентября 2023		