

# 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. №ПР1020-4 от 20.10.2023

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.

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 1*).

В части реализации Региональной программы капитального ремонта на территории Ростовской области ООО УК «Возрождение ЖКХ» сообщает следующее.

Собственники помещений в МКД №4 по ул.Туполева формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого выступает региональный оператор.

В 2022 году по решению собственников помещений выполнен капитальный ремонт кровли. Согласно Региональной программе капитальный ремонт лифтового оборудования должен быть выполнен собственниками в 2023 году, однако средств на специальном счете недостаточно для выполнения такого ремонта.

Согласно ч.7 ст.189 ЖК РФ в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (**дом переходит в общий котел**).

20.10.2023 ООО УК «Возрождение ЖКХ» письмом №ПР1020-4 от 20.10.2023 направило в адрес Департамента ЖКХ и энергетики города Ростова-на-Дону заявление на выделение субсидий на замену лифтового оборудования МКД №4 по ул.Туполева в 2024 году.

Таким образом, в целях продолжения формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, собственникам помещений необходимо принять решение о переносе срока замены лифтового оборудования с 2023 на 2024 год.

**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 01.11.2023 в 18:00 в фойе МКД №4 по ул.Туполева г.Ростов на-Дону, заочная часть собрания состоится с 10:30 01.11.2023 по 10:00 20.11.2023.**

Бюллетени необходимо сдать до 10:00 20.11.2023 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 12:00 20.11.2023.

Повестка дня:

1. Выбор председателя, секретаря, счетной комиссии общего собрания.
2. С целью обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждение с 01.12.2023 платы за содержание жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме в размере 25,09 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения.

3. В связи с недостаточностью средств на специальном счете фонда капитального ремонта дома для замены лифтового оборудования в 2023 году перенос сроков работ по капитальному ремонту лифтового оборудования (количество – 1 единиц) многоквартирного дома, предусмотренного Региональной программой по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014-2049 годы, утвержденной постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 года № 803, с 2023 на 2024 год.

4. Определение способом информирования собственников помещений в многоквартирном доме о принятых данным общим собранием собственников помещений решениях размещение копий протокола на информационных стендах многоквартирного дома.

5. 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.

Приложение:

1. Плановое разделение по статьям затрат экономически обоснованного тарифа.

Директор по развитию



Соловьев П.А.

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:	3,36
	- стоимость работ	2,52
	- материал	0,84
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:	0,74
	- 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)	0,39
	- 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		