

ООО УК «Возрождение ЖКХ»

344056, Россия, г. Ростов-на-Дону, пер. Беломорский 80/1, офис 19.

ИНН 6166094533 КПП 616601001, ОГРН 1156196051010

р/с 40702810952090007598

ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

к/р/с 30101810600000000602, БИК 046015602

Собственникам помещений
в МКД №14 по ул.Туполева
г.Ростов-на-Дону

Исх. №ПР1113-6 от 13.11.2025

Уважаемые собственники помещений!

ООО УК «Возрождение ЖКХ» осуществляет управление многоквартирным домом №14 по ул.Туполева г.Ростов-на-Дону на основании лицензии на осуществление данного вида деятельности от 21.01.2016/06.04.2023 №393, приказа Государственной жилищной инспекции Ростовской области от 25.12.2017 №1746/4-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. 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

Требования к содержанию общего имущества многоквартирного дома, в состав которого также входят **элементы озеленения** земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, определены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491

На внеочередном общем собрании собственников помещений, проведенном в период с 30.11.2022 по 14.12.2022 в форме очно-заочного голосования, утверждена плата за содержание помещения в многоквартирном доме в размере 22,85 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения. Утверждение данного размера платы позволило ООО УК «Возрождение ЖКХ» выполнить работы по санитарной обрезке 18 тополей, произрастающих с западной (тыльной) стороны дома и его южного торца.

В настоящее время на земельном участке, входящем в состав многоквартирного дома, находятся 13 деревьев, требующих санитарной обрезки ветвей, и 4 сухих дерева, требующих их валки (см. схему). Непроведение данных работ создает угрозу безопасному проживанию граждан в многоквартирном доме и причинения ущерба имуществу собственников помещений за счет возможного падения ветвей и стволов деревьев на припаркованные и проезжающие транспортные средства, на конструктивные элементы многоквартирного дома, на проходящих мимо деревьев людей.

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

В настоящее время установленный в 2022 году тариф недостаточен для содержания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями, установленными законодательством, что вызвано следующими факторами, не зависящими от управляющей организации:

1) 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 ноября 2022 года.

Официальный уровень инфляции за 2023 год составил 7,42%, за 2024 год – 9,52%, за 10 месяцев 2025 года - 7,99%. Рост стоимости импортных материалов и запасных частей, необходимых для обслуживания и текущего ремонта общего имущества и инженерных систем, из-за ограничения импорта превышает официальный уровень инфляции.

2) Федеральным законом от 06.04.2024 №67-ФЗ «О внесении изменений в статью 6 Федерального закона «О связи» и Жилищный кодекс Российской Федерации» интернет-провайдеры освобождены от уплаты аренды за использование общего имущества многоквартирного дома, что оказало снижение на доходную составляющую в содержании дома.

3) Расчет размера платы за данную услугу производился в ноябре 2022 года и был основан на значении регионального МРОТ, действовавшего с 01.06.2022 - 18 335 руб.,

С 01.01.2023 Федеральным законом от 19.12.2022 №522-ФЗ минимальный размер оплаты труда установлен в сумме 16 242 руб., региональный МРОТ составил 19 490 руб.

С 01.01.2024 Федеральным законом от 27.11.2023 №548-ФЗ минимальный размер оплаты труда установлен в сумме 19 242 руб., региональный МРОТ составил 23 090 руб.

С 01.01.2025 Федеральным законом от 29.10.2024 №365-ФЗ минимальный размер оплаты труда установлен в сумме 22 440 руб., региональный МРОТ составил 26 928 руб.

Государственной Думой Российской Федерации в первом чтении принят законопроект об увеличении с 01.01.2026 минимального размера оплаты труда до 22 440 руб., региональный МРОТ при этом составит 27 093 руб.

4) Произошел рост стоимости периодической поверки приборов общедомового узла учета тепловой энергии, стоимости гидравлических испытаний теплового ввода ресурсоснабжающей организацией, стоимости обслуживания газового хозяйства газоснабжающей организацией, имеющей монопольное положение.

Экономически обоснованный размер платы за содержание общего имущества МКД №14 по ул.Туполева в ценах ноября 2025 года составляет 27,20 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения, разделение представленного размера платы по статьям затрат приложено к настоящему письму.

Руководствуясь ч.7 ст.156 ЖК РФ и п.4.1.9 договора управления, ООО УК «Возрождение ЖКХ» в целях сохранения безопасного проживания граждан и их нахождения на придомовой территории инициирует проведение внеочередного общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования (с использованием бюллетеней): **очная часть собрания состоится 27.11.2025 (четверг) в 18:30** возле 2го подъезда МКД №14 по ул.Туполева г.Ростов-на-Дону, заочная часть собрания состоится с 19:00 27.11.2025 по 10:00 19.12.2025.

Бюллетени необходимо сдать до 10:00 19.12.2025 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 14.12.2025.

Повестка дня:

1. Выбор председателя, секретаря, счетной комиссии общего собрания.
2. В целях обеспечения содержания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства утверждение размера платы за содержание жилых и нежилых помещений в размере 27,20 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения.
3. В целях приведения договора управления от 01.12.2017 №18 в соответствие требованиям действующего законодательства утверждение его новой редакции.
4. Определение способа уведомления собственников помещений о принятых данным общим собранием решениях.

Информация по вопросам повестки размещена в ГИС ЖКХ.

Принятие собственниками помещений предложенного размера платы позволит ООО УК «Возрождение ЖКХ» приступить к работам по санитарной обрезке 13 и валке 4 деревьев с восточной (лицевой) стороны многоквартирного дома, произрастающих на отмежеванном земельном участке.

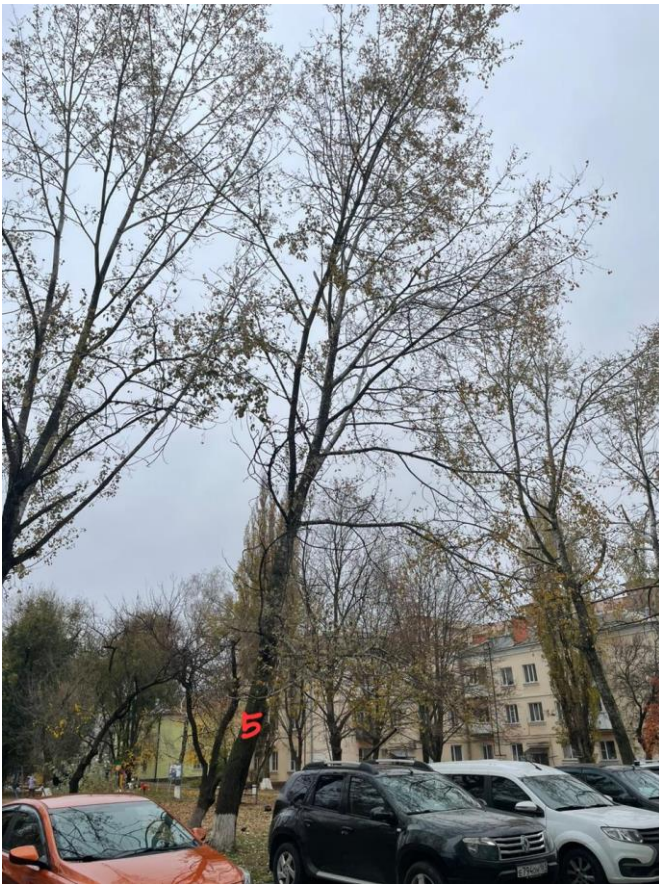
Приложение:

1. Границы земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, с обозначенными деревьями, требующими проведение санитарной обрезки или валки на 1л.
2. Фотографии деревьев, требующих проведение санитарной обрезки или валки, на 3л.
3. Расчет стоимости содержания общего имущества многоквартирного дома с разделением по статьям затрат, на 1л.

Генеральный директор



Львова А.А.







Плановое разделение по статьям затрат размера платы, обеспечивающего содержание общего имущества в многоквартирном доме №14 по ул.Туполева г.Ростов-на-Дону в соответствии требованиям законодательства.		
Площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме		7631,7 кв.м.
№	Наименование услуг, работ	Плата, руб. с 1 кв.м. в месяц
1	Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних инженерных сетей электроснабжения, внутренних сантехнических систем, включая подготовку систем отопления к отопительному периоду, конструктивных элементов	11,64
	- стоимость работ (ФОТ технического персонала участка)	10,14
	- материал на содержание системы электроснабжения (текущий ремонт)	0,50
	- материал на содержание системы водоснабжения (текущий ремонт)	0,50
	- материал на содержание конструктивных элементов (текущий ремонт)	0,50
4	Санитарное обслуживание, уборка придомовой территории, уборка лестничных клеток, мусоропроводов	4,20
	- уборка МОП, дворовой территории, мусоропроводов, покос, опилковка	4,09
	- инвентарь	0,11
5	Обслуживание лифтового оборудования, в том числе:	2,82
	- ежегодное освидетельствование, обслуживание и текущий ремонт	0,10
	- страхование лифтов	0,02
	- лифтовая круглосуточная диспетчерская служба	2,70
	- абонентская плата за интернет-подключение лифтов	0,00
6	Обслуживание систем, в том числе:	0,74
	- обслуживание системы внутреннего ГО (ежегодно)	0,14
	- обслуживание системы внешнего ГО (ежегодно)	0,02
	- обслуживание системы вентиляции (3 раза в год)	0,14
	- поверка ОПУ, приборов УУТЭ без их замены (1 раз в 4 года)	0,12
	- УУТЭ (телеметрия)	0,20
	- гидравлические испытания теплового ввода от котельной ТКЭ	0,02
	- диагностика ГО (1 раз в 5 лет)	0,10
7	Аварийная служба	0,80
8	Расходы на управление МКД, в том числе:	7,00
	- услуги расчетного центра	1,35
	- услуги информационные, юридические	1,47
	- управленческие расходы (налог УСН, аренда, ФОТ)	4,18
Итого по всем видам работ и услуг в месяц с 1 кв.м. общей площади жилого или		27,20
Тариф рассчитан в ценах ноября 2025		