



Общество с ограниченной
ответственностью «ТАКТ»

454091, г. Челябинск,
ул. Цвиллинга, д.57а, офис №6
(351) 701-10-17, uk-takt@ya.ru
uk-niks.ru

ОГРН: 1107451009907
ИНН: 7451303836 КПП: 745101001
Р/сч: 40702810990000013542
в ПАО «Челябинвестбанк» г. Челябинск
к/сч: 30101810400000000779
БИК 047501779

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ОБЩЕМУ СОБРАНИЮ СОБСТВЕННИКОВ
МКД УЛ.ЯРОСЛАВСКАЯ,11А

В связи с организацией общего собрания собственников проводимом в Вашем доме, направляем дополнительные разъяснения по ВОПРОСАМ СОБРАНИЯ:

Вопрос №2 повестки дня:

ДЕЙСТВУЮЩИЙ ТАРИФ

31,87 руб. с 1 кв.м. (включая повышенную периодичность МОП, обслуживание дополнительного оборудования – автоматика ворот / шлагбаумов ЖК «Ярославский», систему домофони, видеонаблюдения)

!!! На сегодняшний день действующий тариф на Вашем доме практически сравнялся с тарифом, утвержденным ОМС, который с 01.12.2025 года составляет 31,16 руб. с 1 кв.м. и не включает в себя обслуживание дополнительного оборудования – автоматики ворот / шлагбаумов, системы домофони, видеонаблюдения МКД;



УТВЕРЖДЕНИЕ НОВОГО ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ И ТАРИФА ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ

ПРИ НАЛИЧИИ ПОЛОЖИТЕЛЬНОГО РЕШЕНИЯ ПО ОСС
тариф за содержание и текущий ремонт **39,67 руб.** (в т.ч. НДС)
(в зависимости от утв. периодичности по уборке МОП) с 1 кв.м. с 01.06.2026 г.:
в составе тарифа СОХРАНЯЕТСЯ

- 1) повышенная периодичность уборки МОП по сравнению с муниципальным тарифом;
- 2) обслуживание системы домофони;
- 3) обслуживание системы видеонаблюдения;

ПРИ ОТРИЦАТЕЛЬНОМ РЕШЕНИИ ОСС (отсутствует в кворуме / не принято решение по вопросу) дом будет переведен на минимальные условия обслуживания (тариф, утвержденный ОМС 31,16 руб. с 1 кв.м. помещения с минимальным перечнем услуг и работ в который не входит обслуживание домофони, подъездов, калиток / систем видеонаблюдения и предусмотрена минимальная периодичность уборки МОП – 1 раз в месяц);

Вопрос №3 повестки дня:

Утверждение дополнительной услуги «Обслуживание систем доступа» связано с обслуживанием дополнительного оборудования жилого комплекса (расчет по услуге осуществляется на все дома жилого комплекса и подготовлен пропорционально с привязкой к площади). В составе дополнительной услуги заложено обслуживание автоматики ворот/шлагбаумов, обеспечение плановых ТО, текущего ремонта оборудования, аварийные выезды. Условия предоставления услуги управляющей компанией изложены в порядке оказания.

Вопрос №4 повестки дня:

Руководствуясь частью 1 статьи 8 Закона Челябинской области от 27.06.2013 г. №512 - 30 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области» решение об определении способа формирования фонда



Общество с ограниченной
ответственностью «ТАКТ»

454091, г. Челябинск,
ул. Цвиллинга, д.57а, офис №6
(351) 701-10-17, uk-takt@ya.ru
uk-niks.ru

ОГРН: 1107451009907

ИНН: 7451303836 КПП: 745101001

Р/сч: 40702810990000013542

в ПАО «Челябинвестбанк» г. Челябинск

к/сч: 30101810400000000779

БИК 047501779

капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течении шести месяцев после официального опубликования утвержденной Правительством Челябинской области региональной программы, в которую включен многоквартирный дом в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

В соответствии с ч.3 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Выбор способа формирования фонда капитального ремонта МКД на специальном счете реализуются через организацию общего собрания собственников. В повестку включается ряд обязательных вопросов, касающихся открытия и обслуживания специального счета, а именно:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт (15 руб. 45 коп.), установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

- владелец специального счета (рег. оператор /управляющая компания)

- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

- лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним (п.3.1. ч.3 ст.175 ЖК РФ). При определении в качестве такого лица управляющей компании Вашего дома ООО «ТАКТ» обслуживание специального счета будет составлять **8% от тарифа на 1 кв.м. помещения;**

Плюсы принятия данного решения на общем собрании:

- Денежные средства, поступающие в виде ежемесячных взносов на капитальный ремонт, аккумулируются на счете Вашего МКД и не расходуются на капитальный ремонт других домов (перекрестное, как на общем счете регионального оператора (перекрестное финансирование);

- Работы по капитальному ремонту можно провести раньше установленного региональной программой срока, по решению общего собрания собственников, если к этому времени будет накоплена необходимая сумма;

- Наиболее актуальный вопрос капитального ремонта - замена теплообменного оборудования, т.к. данные виды работ относятся к капитальному ремонту, а не к текущему.

- При выходе из строя теплообменника или общедомового прибора учета тепла (в случае невозможности или нецелесообразности их ремонта) нет возможности оперативно их заменить без дополнительных сборов средств с собственников. При наличии спец. счет, проводится общее собрание собственников с необходимой повесткой и при положительном решении денежные средства оплачиваются подрядчику напрямую со специального счета на основании данного решения и производится кап. ремонт без дополнительных сборов (из уже накопленных средств).

При неприятии положительного решения об открытии специального счета:

- Денежные средства по статье - взнос в фонд капитального ремонта будут сосредоточены на счете регионального оператора, в «общем котле» и соответственно будут расходоваться только по решению регионального оператора в сроки, установленные региональной программой;



Общество с ограниченной
ответственностью «ТАКТ»

454091, г. Челябинск,
ул. Цвиллинга, д.57а, офис №6
(351) 701-10-17, uk-takt@ya.ru
uk-niks.ru

ОГРН: 1107451009907
ИНН: 7451303836 КПП: 745101001
Р/сч: 40702810990000013542
в ПАО «Челябинвестбанк» г. Челябинск
к/сч: 30101810400000000779
БИК 047501779

ВАЖНО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ: принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, осуществляется при обеспечении кворума более чем **50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений** в многоквартирном доме.

Решение о **прекращении** формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете **вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений** в МКД в соответствии с ч.4 статьи 173 ЖК РФ.

Вопрос №5 повестки дня включен в повестку по инициативе управляющей организации. По размещению доп. оборудования на фасаде МКД, в большинстве случаев это касается наружных блоков кондиционеров, возникают прецеденты. В настоящий момент сложилась судебная практика по вопросу размещения наружных блоков кондиционеров на фасаде с наличием принятого решения на ОСС (ввиду того, что фасад - общедомовое имущество). Именно поэтому все плановые и неплановые собрания юр. отдел дополняет указанным пунктом, чтобы впоследствии исключить случаи демонтажа оборудования собственниками по формальным основаниям (отсутствие решения собственников).

Обращаем внимание, что речь идет обобщенно о самом факте размещения собственниками оборудования на общедомовом имуществе - т.е. фасаде. Градацию по оборудованию на - установлены без нарушений / с нарушениями, влекущими за собой шум, вибрацию, конденсат и т.д. этот вопрос не подразумевает.