

Уважаемые собственники МКД по ул. Шейнкмана, 90!

По просьбе Совета дома ЖК «Москва» оформили краткие пояснения к вопросам, вынесенным на голосование на общее собрание – 2026г. Материалы к собранию размещены на сайте ЖК «Москва» в разделе «Проекты» - в каждом бюллетене есть QR код, перейдя по которому Вы сможете ознакомиться с документами, на которые есть ссылки в бюллетене голосования.

Вопросы № 1,2 – организационные вопросы -Выбор Председателя, секретаря и счетной комиссии ОСС, утверждение места хранения копии протокола. Инициатор общего собрания – Управляющая компания ООО УЖК Территория. В счетной комиссии каждого дома обязательно присутствуют представители собственников или члены Совета МКД.

Вопрос № 3 – Ранее на общем собрании собственников в 2025г была утверждена новая форма договора управления. Корректировки в договора управления вносятся в связи с изменениями в жилищном законодательстве, в законе о персональных данных, размерах ставки платы. Во избежание огромного количества бумажных документов и для удобства собственников предлагается наделить Председателя СД полномочиями подписать утвержденный договор управления с УК от имени всех собственников.

Вопрос № 4 – Вопрос по одобрению собственниками размещение на депозит в банке временно свободных денежных средств фонда кап.ремонта. По согласованию с Советом Дома средства со спецсчета капремонта МКД размещаются на спец.депозите в уполномоченном банке, чтобы избежать обесценивания из-за существующей инфляции. Денежные средства размещаются по решению собственников и возвращаются только на спецсчет капремонта конкретного МКД.

Вопрос № 5 – Выборочный капитальный ремонт лифтового оборудования: согласно действующим ГОСТам и сроку эксплуатации, естественному износу, подрядной организацией составлен план замен и ремонтов оборудования. В случае необходимости, при получении по результатам обследования оборудования либо при аварийной ситуации, при наличии положительного решения ОСС по этому вопросу, ремонт и замены будут выполнены оперативно. При отрицательном решении – придется надолго выводить лифты из эксплуатации и голосовать по каждому случаю. С Планом ремонта и замены Вы можете ознакомиться на сайте. Также размещен отчет по расходам на ремонты лифтового оборудования согласно решения общего собрания 2023 г. Ремонт и замена оборудования производятся только при выходе его из строя.

Касательно вопроса об отказе от строительного контроля - В настоящее время в Свердловской области не сформирован орган, ответственный за осуществление строительного контроля при выполнении работ по капитальному ремонту. Для проведения таких работ единственный выход – вынесение на ОСС вопроса об отказе от проведения строительного контроля уполномоченным органом.

Договор на стройконтроль будет заключать УК по согласованию с Советом дома. Данный пункт включен во все вопросы голосования по капитальному ремонту.

Вопрос № 6 – выборочный капитальный ремонт систем ХВС, ГВС. Помимо замены трубопроводов в сметы включены затраты на замену УКУТ. На МКД 3 узла

коммерческого учета тепла. Срок эксплуатации данного оборудование (10 лет) уже давно превышен и при выходе элементов УКУТ из строя ремонтом не обойтись. Данное оборудование уже не выпускается, не ремонтпригодно и на рынке имеется только Б/У, которое теплоснабжающей организацией не принимается к коммерческому учету. В случае неисправности УКУТ начисление за отопление и ГВС будет производиться по нормативу, что приведет к увеличению затрат в 1,5 -2 раза. Кроме того, в состав работ включена замена стояков ХВС, ГВС в коллекторных шкафах (в квартиры не заходим).

Вопрос № 7 - выборочный капитальный ремонт фасада – на переходных лоджиях - восстановление отделки, покрытия с устройством гидроизоляции. Продолжение начатых ранее работ. Второй этап. В связи с большим объемом работ план составлен до 2030г.

Вопрос № 8 - выборочный капитальный ремонт фасада – замена дверей входа в подъезды и дверей на переходных лоджиях. Голосуем за замену старых деревянных дверей на переходных лоджиях на новые теплые алюминиевые.

Вопрос № 9 - выборочный капитальный ремонт фасада – по причине износа по результатам обследования выявлена потребность в обеспечении устойчивости облицовочной плитки. Первый этап был выполнен в 2024-2025гг, во исполнение решения ОСС от 2023г. Голосуем за реализацию второго этапа – схема планируемых участков размещена на сайте.

Вопрос № 10 – выборочный капитальный ремонт подвальных помещений – глобальные работы со вскрытием двора и проведению работ вдоль деформационного шва, чтобы исключить не только протечки, но и разрушение несущих конструкций паркинга. Состояние паркинга волнует всех собственников, ремонты и устранение протечек производятся круглогодично, что отвлекает значительные средства, которые можно направить на другие работы. Устранить проблемы «снизу» невозможно, можно только устранять последствия протечек, поэтому необходимы капитальные работы. Схемы проведения работ также размещены на сайте среди материалов к общему собранию.

Вопрос № 11 – В УК поступили обращения ряда собственников о согласовании установки зарядных станций в паркинге. Решение по вопросам использования общего имущества принимается общим собранием собственников – голосуем за предоставление согласия указанным собственникам машиномест на установку зарядных станций для электромобилей в паркинге. Обязательное условие – получение/исполнение тех.условий от УК и электросетевой организации, соблюдение пожарной безопасности. Финансирование за счет собственных сил и средств указанных собственников.

Вопрос № 12 – Вводится дополнительно Приложение № 1 к Правилам проживания – Правила пользования воротами и шлагбаумами – размещены на сайте. Причина – неоднократные повреждения оборудования по причине невнимательности или небрежного отношения к общему имуществу собственников, необходимость размещения данных правил пользования общим имуществом у шлагбаумов на видном месте для визуализации, напоминания и предупреждения тем, кто не помнит о правилах.

Вопрос № 13, 14 – голосуем за индексацию стоимости сбора на благоустройство придомовой территории и за обеспыливание паркинга. Это связано как с запросом на данные услуги со стороны большинства собственников МКД, так и с объективным ростом стоимости услуг. Ставки не изменялись с 2022 года при изменении налоговой нагрузки и росте цен за этот период более чем на 50%. Подобные корректировки необходимы для поддержания инфраструктуры МКД в надлежащем состоянии. С 2023г на благоустройство ЖК «Москва» предусмотрено 478.475р. в год. Бюджет израсходован полностью. Благоустройство: Предлагается увеличить до 585.996р. Было 0,37р/кв.м. Предлагается 0,47р/кв.м. Обеспыливание паркинга: было 223 р с парковочного места за одну уборку. Предлагается 292р.

Вопрос № 15 - в адрес УК поступило официальное письмо от ЧОП «ИнтермаксЕкб» о повышении стоимости услуг службы мониторинга в рамках инфляционного роста стоимости данных услуг. По результатам обсуждения на Совете МКД было принято решение ограничить стоимость услуг ЧОП при вынесении вопроса на утверждение собственниками средней по г. Екатеринбург стоимости 180 тыс руб. за пост (кроме того НДС). Сбор на мониторинг: было: 9,55 р/кв.м. Предлагается 10,04 р/кв.м.

Авторы комментариев: Председатель Совета дома ЖК «Москва» - Е.А. [подпись]
Управляющий клиентскими отношениями – Г.А. [подпись]