



Лесопарковая , 7Д | Лесопарковая, 7Е

ГИС ЖКХ

Что такое ГИС ЖКХ?

Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства.

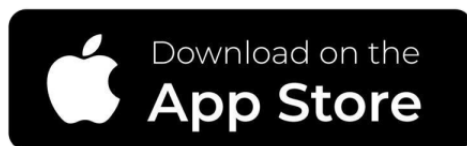
1-4 вопрос -

стандартные вопросы для голосования через систему ГИС ЖКХ

Рекомендации по голосованию:

Ставим галочку «ЗА» 

QR код на приложение ГИС ЖКХ



НДС для УПРОЩЕННОЙ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Изменения в налоговом законодательстве с января 2025 года



Управляющие компании не стали исключением, и теперь к нашему стандартному налогу УСН, нужно платить +5% от суммы реализации (все начисления на МКД)



ВАЖНО ЗНАТЬ! Плательщиком НДС является конечный потребитель, то есть собственник. Что это означает?



+5% к стоимости

Примерная сумма возмещения за 3 месяца составит 7,5-8 рублей с 1 кв.м.

ЗАРАБОТНЫЕ ПЛАТЫ

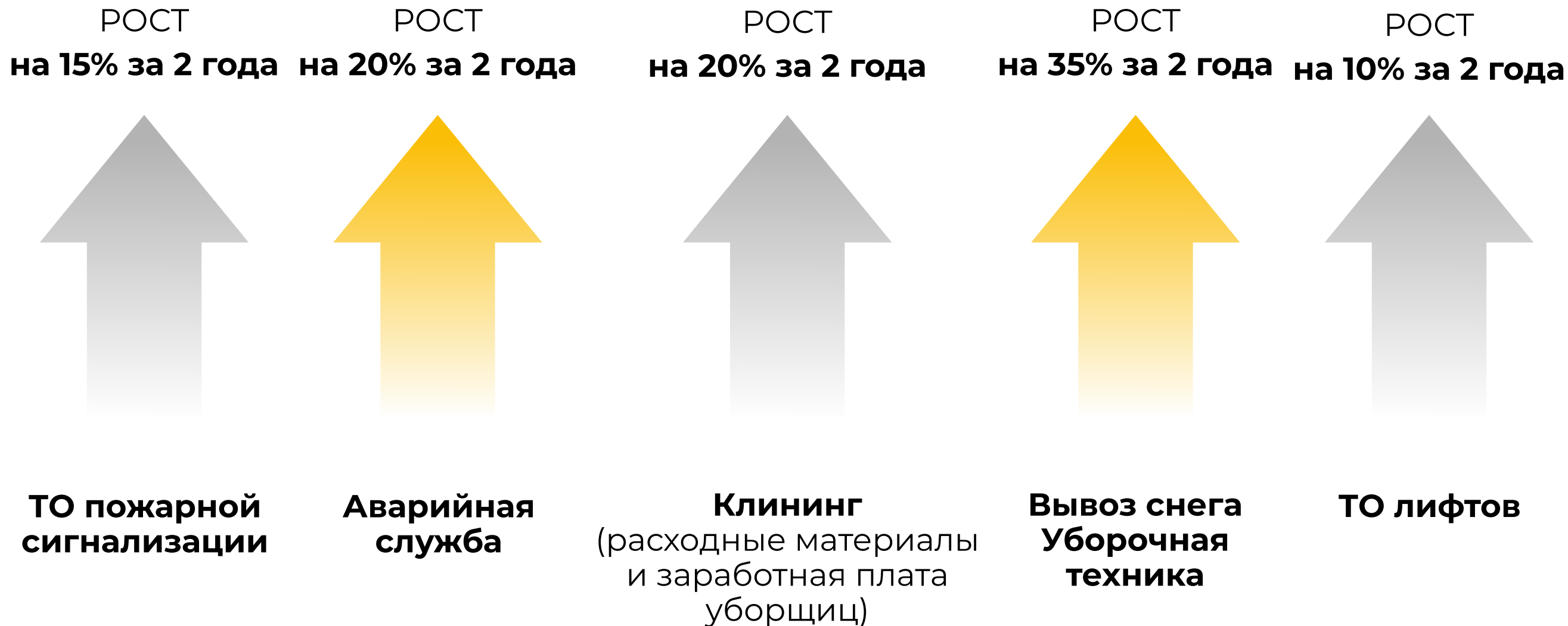
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Год	2023			2025		
Сотрудник	ЗП на руки			ЗП на руки		Повышение в %
Сантехник	35 000,00			80 000,00		129%
Электрик	30 000,00			65 000,00		117%
Разнорабочий	30 000,00			50 000,00		67%
Мастер	40 000,00			60 000,00		50%
Инженер	45 000,00			90 000,00		100%
Главный инженер	55 000,00			110 000,00		100%
Дворник	25 000,00			50 000,00		100%
Средняя	37 142,86			72 142,86		94%

СРАВНЕНИЕ ЦЕН НА НЕКОТОРЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ МКД:

Позиция	Цена 2023 год	Цена 2025 год	Разница в %
Насос дренажный	3 990,00	5 630,00	41,10
Насос циркуляционный	27 038,00	30 899,00	14,28
Лампа светодиодная G10	46,00	54,00	17,39
Лампа светодиодная T8 линейная	108,00	139,00	28,70
Светильник Feron	918,00	1 251,00	36,27
Шпаклёвка 25 кг	268,00	470,00	75,37
Краска 1 банка	456,00	680,00	49,12
Метизы	501,00	530,00	5,79
Датчик движения ДД	350,00	375,00	7,14
Датчик Движения 1200 Вт Д Д	503,00	607,00	20,68
Кабель 1п.м.	171,00	304,00	77,78
Ручка дверная	612,00	649,00	6,05
Светильник LED ДПО	523,00	553,00	5,74
Светильник ДСП под LED лампу T8	875,00	1 002,00	14,51
Упор дверной (козья ножка)	784,00	617,00	-21,30
Ограничитель дверной	402,00	480,00	19,40
ПП труба 1п.м.	139,00	208,00	49,64
Шланг для полива	3 468,00	4 300,00	23,99
Среднее повышение			26,20

ЕЩЕ НЕМНОГО О РОСТЕ ЦЕН



СРАВНЕНИЕ С ДРУГИМИ КОМПЛЕКСАМИ

Жилой Комплекс	Алое Поле	Ньютон	Александровский	Башня Свободы	Феникс Де Люкс
Тариф	120	70-90 зависит от доп. услуг *идет голосование	70-90 зависит от доп. услуг *идет голосование	120-160 зависит от доп. услуг *идет голосование	109

СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ 50.51₽

ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ, КЛАДОВЫЕ



- ✓ Санитарное содержание мест общего пользования МКД (клининг ежедневно холл и лифты, один раз в неделю этажи);
- ✓ Санитарное содержание мест общего пользования придомовой территории;
- ✓ Содержание придомовой территории (озеленение, удобрение растений, вывоз снега и т.д.);
- ✓ Текущее обслуживание лифтового хозяйства;
- ✓ Обслуживание, поверка общедомовых приборов учета энергоресурсов;
- ✓ Обслуживание системы вентиляции;
- ✓ Обслуживание системы противопожарной защиты (система ПС, дымоудаления и пожаротушения);
- ✓ Текущий ремонт общего имущества;
- ✓ Общие организационные работы;
- ✓ Общие регламентные работы по управлению и эксплуатации зданий и сооружений.
- ✓ Лабораторные исследования воды
- ✓ Подготовка холлов и двора к Новому году

Подробнее в приложении №3 к договору управления

СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПАРКОВОЧНОГО МЕСТА 83,80 ₽



- ✓ Влажная уборка парковочных мест и мест общего пользования 1 раз в неделю
- ✓ Амортизация поломоечной машины
- ✓ Ручная уборка мусора 5 раз в неделю
- ✓ Содержание, ремонт и обслуживание общего имущества
- ✓ Обслуживание системы противопожарной защиты
- ✓ Обслуживание лифтового хозяйства
- ✓ Обслуживание и ремонт автоматических ворот, СКУД

Подробнее в приложении №3.1 к договору управления

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ МЕНЕДЖЕР ДОМА 7,93 ₽



- ✓ График работы 5 дней в неделю;
- ✓ Приём письменных обращений от Собственников, пользователей помещений и контроль их выполнения;
- ✓ Оказание Собственникам, пользователям помещений сервисных услуг, согласно перечня услуг, утвержденных управляющей организацией;
- ✓ Осмотр общего имущества дома;
- ✓ Организация и контроль работы менеджеров контроля доступа, дворников, уборщиков помещений, иных лиц выполняющих работы по содержанию общего имущества;
- ✓ Оплата сотовой связи и интернета;
- ✓ Спецодежда.

Менеджер дома	ЗП на руки 2023	ЗП на руки 2025	Налог	Итого	на 1 кв. м
Светлана	50 000,00	65 000,00	28 600,00	93 600,00	3,49
Альбина	50 000,00	65 000,00	28 600,00	93 600,00	3,49
ИТОГО	100 000,00	130 000,00	57 200,00	187 200,00	6,98

ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ 15,84 ₽



- Менеджеры контроля доступа
 - Спецдежда
 - Тревожная кнопка, сигнализация, вход на кровлю
 - Видеонаблюдение
 - Обслуживание домофонов, скуд, калиток, ворот
- ✓ Контроль использования собственниками, пользователями общего имущества дома;
 - ✓ Соблюдение порядка в местах общего пользования; контроль соблюдения установленного «Режима тишины»;
 - ✓ Контроль выполнения погрузочно-разгрузочных работ;
 - ✓ Осмотры, обходы общего имущества 1 раз каждые три часа, видеонаблюдение, приём от Собственников информации, связанной с состоянием общего имущества, информирование правоохранительных и иных органов о возникших ситуациях, связанных с общим имуществом дома, имуществом, жизни или здоровья Собственников, пользователей.

Менеджер доступа контроля	ЗП на руки 2023	ЗП на руки 2025	Налог	Итого	на 1 кв. м
1	25 000,00	40 000,00	17 600,00	57 600,00	2,15
2	25 000,00	40 000,00	17 600,00	57 600,00	2,15
3	25 000,00	40 000,00	17 600,00	57 600,00	2,15
4	25 000,00	40 000,00	17 600,00	57 600,00	2,15
5	25 000,00	40 000,00	17 600,00	57 600,00	2,15
6	25 000,00	40 000,00	17 600,00	57 600,00	2,15
ИТОГО	150 000,00	240 000,00	105 600,00	345 600,00	12,90

СРАВНЕНИЕ БЫЛО/ СТАНЕТ

ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ/КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ/КЛАДОВЫЕ

Статья	Было	Станет	Разница
Содержание помещения	36,19 за кв.м	50,51 за кв.м	14,32 за кв.м
Индивидуальный менеджер дома	5,34 за кв.м	7,93 за кв.м	2,59 за кв.м
Обеспечение безопасности	11,31 за кв.м	15,84 за кв.м	4,53 за кв.м
Снятие показаний	40 за одно помещение	45 за одно помещение	5 за одно помещение

За помещение в 70 кв.м.:

Статья	Было		Станет	
Содержание помещения	36,19 за кв.м	2 533,3	50,51 за кв.м	3535,7
Индивидуальный менеджер дома	5,34 за кв.м	373,8	7,93 за кв.м	555,1
Обеспечение безопасности	11,31 за кв.м	791,7	15,84 за кв.м	1108,8
Снятие показаний	40 за одно помещение	40 за одно помещение	45 за одно помещение	45 за одно помещение
ИТОГО	3738		5244,6	

СРАВНЕНИЕ БЫЛО/ СТАНЕТ

ПАРКОВКА

Статья	Было	Станет	Разница
Содержание парковочного места	68,46 за кв.м	83,80 за кв.м	15,34
ТО системы видеонаблюдения	2,00 за кв.м	2,00 за кв.м	0

За парковочное место 20 кв.м.

Статья	Было		Станет	
Содержание парковочного места	68,46 за кв.м	1369,2	83,80 за кв.м	1676
ТО системы видеонаблюдения	2,00 за кв.м	40	2,00 за кв.м	40
ИТОГО	1409,2		1716	

СОВЕТ ДОМА

ВОПРОСЫ 9-11

СОВЕТ ДОМА (нечетное количество 3 или 5 человек):

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме различные вопросы для обсуждения
- представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в доме
- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг и многое другое



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ (житель, который наберет наибольшее количество голосов):

- Осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома
- Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества
- Осуществляет проверку и принимает работы у сервисной компании по итогу года



УСТРОЙСТВО КРОВЛИ БЕСЕДКИ

Единоразовый платеж - 175,80
с жилого помещения

* Указанный вопрос будет считаться принятым, если за его принятие проголосовали собственники помещений в многоквартирных домах № 7Г, № 7Д, № 7Е, ул. Лесопарковая, г. Челябинск.



ЗАМЕНА КНОПКИ НА СКУД

КАЛИТКА - ВХОД ВО ДВОР ОКОЛО ДОМА 7Г

Единоразовый платеж - 23,51
с жилого помещения

* Указанный вопрос будет считаться принятым, если за его принятие проголосовали собственники помещений в многоквартирных домах № 7Г, № 7Д, № 7Е, ул. Лесопарковая, г. Челябинск.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

ВОПРОСЫ 14-20

**ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
ДОМА 7Д И 7Е ВНЕСЕНЫ В ПРОГРАММУ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

Виды аккумулирования средств на капитальный ремонт:

- 1. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ**
- 2. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР**

ЧТО БУДЕТ, ЕСЛИ НЕ ОТКРЫВАТЬ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ?

В соответствии с законом, собственники имеют право создать специальный счет для аккумулирования средств на капитальный ремонт или воспользоваться услугами регионального оператора. В последнем случае все взносы отправляются в **«общий котел»**, из которого **ФИНАНСИРУЮТСЯ РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ ВСЕХ МНОГОЭТАЖНЫХ ДОМОВ**, находящихся под управлением регионального оператора.

НА ЧТО МОЖНО ПОТРАТИТЬ?

ВСЕ ДЕНЬГИ, АККУМУЛИРУЮЩИЕСЯ НА СПЕЦСЧЕТЕ, РАЗРЕШЕНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ ДЛЯ:

- оплаты услуг по подготовке проектной и инженерной документации;
- ремонтных и строительных работ;
- выплат по кредитам и займам, если их оформляли для осуществления ремонтных мероприятий;
- оплаты услуг строительного надзора.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ДЛЯ ОПЛАТЫ НЕ ТОЛЬКО КАПИТАЛЬНОЙ, НО И ТЕКУЩЕЙ РЕКОНСТРУКЦИИ. С НЕГО МОЖНО ВЗЯТЬ ДЕНЬГИ ДЛЯ ОПЛАТЫ:

- восстановления любых коммуникаций: электросетей, канализации, водоснабжения, отопления, газопроводов и т. д.;
- восстановления кровли, фасадов здания;
- замены или ремонта лифтов, если они официально признаны непригодными для дальнейшего использования;
- реконструкции подвалов, цокольных этажей, если они являются общедомовым имуществом, а не частной собственностью;
- ремонта фундамента;
- иных работ, предусмотренных законом.

БЕЗОПАСНОСТЬ

Целевой счет, на который приходят взносы от собственников жилья, надежно защищен от использования не по назначению. Механизм защиты выглядит следующим образом:

- Право открыть счет предоставлено только самым крупным и надежным банкам в стране, риск банкротства которых минимален.
- Список разрешенных операций по счету предусмотрен Жилищным кодексом. Банк несет личную ответственность за то, чтобы средствами на специальном счете распоряжались правильно.
- Чтобы оплатить товары, услуги или работы со счета особого назначения, следует предъявить сотруднику банка протокол общего собрания жителей, на котором подобные траты одобрили и подтвердили.
- **Владелец счета не является владельцем денег, поэтому любые долги юридического лица (ТСЖ, УО или ЖСК) не могут оплачиваться из фонда капитального ремонта (если только речь не идет о работах, относящихся к ремонту).**
- **Если владелец счета инициирует процедуру банкротства, деньги со спецсчета не учитываются при исчислении конкурсной массы.**

ВЫВОД

В наших общих интересах **проголосовать за специальный счет**, так как это даст возможность распоряжаться средствами **на благо только нашего дома.**

Если мы этого не сделаем и не наберем кворум, то начисления по капитальному ремонту все равно будут, но уже от регионального оператора и деньги **будут уходить в «общий котел»** и **ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ НА ВСЕ МНОГОЭТАЖНЫЕ ДОМА.**

ВОПРОС 26

9% ЗА ВЕДЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

Об утверждении расходов общества с ограниченной ответственностью Сервисная компания «Март», ОГРН 119745603869, ИНН 7453330987 на оказание услуг по представлению собственникам платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет в размере 9% от размера начисленного собственнику взноса на капитальный ремонт. Размер расходов указывается в платежном документе на оплату жилого помещения отдельной строкой. Оплата собственником услуг осуществляется в сроки для внесения платы за жилое помещение.

ЧТО ВХОДИТ В 9%?

- **Работа юриста по взысканию задолженности**

на спец. счете должно быть не менее 50% сборов за квартал, иначе дом уйдет к региональному оператору, в Государственной думе рассматривается законопроект о сборах не менее 80%

- **Работа бухгалтера по выставлению квитанций, разнесению поступивших платежей на лицевые счета**

- **Размещение отчетности в системе ГИС ЖКХ**

Сумма в месяц за ведение специального счета: 33 637 руб (в том числе НДС).