

Генеральному директору ООО «УК Мида»  
Т.М. Мусатовой  
Адрес: 198261, город Санкт-Петербург, пр-кт  
Ветеранов, д. 114, к. 3 литер а, пом. 10-н

От [REDACTED]  
Тел. [REDACTED]  
Адрес: Кондратьевский пр., д. 68, корп. 4, стр. 1,  
кв. № [REDACTED]  
Электронная почта: [REDACTED]

Уважаемая Тамара Максимовна!

На официальном источнике информирования ООО «УК МИДА» было опубликовано уведомление от 15.01.24 о проведении общего собрания собственников в период с 25.01.24 по 28.02.24г. (приложение 1)

Рассмотрев данное уведомление и ознакомившись с повесткой собрания и приложениями выявлено следующее:

**Пунктом 1** и приложением к повестке предлагается увеличить тарифы для собственников к договору управления № 1/1480 от 27.04.22 более чем на **25%**. Итоговая стоимость жилищных услуг в новых предлагаемых ООО «УК МИДА» тарифах (с учетом доп. статей) составляет 37,41 р/м<sup>2</sup> (35,96р + 1,45р) при том, что текущий общий тариф составляет 29,82 р. По статье «обслуживание лифтов» тариф предлагается увеличить – на **87 %**, «текущий ремонт» – на **28 %**, «АППЗ» на **275%**, «диспетчеризация» на **285%**. Такой размер повышения тарифов за полтора года работы УК представляется необоснованным, в т.ч он не соответствует распоряжению комитета по тарифам СПб 205-р от 15.12.2023 ( хотя ООО «УК МИДА» при выборе ее собственниками в качестве управляющей компании декларировала и установила городские тарифы), не соответствует официальным индексам инфляции за полтора года управления домом, а также не соответствует предельному индексу изменения оплаты за ЖКУ в 2024 г., который рассчитан на уровень инфляции и составляет для Санкт-Петербурга 9,8 % и установлен распоряжением Правительства РФ от 10 ноября 2023 г. N 3147-р.

Расчет (смета) и обоснование столь большого (на 25%) повышения платы за содержание жилого помещения вашей организацией не представлен и к повестке не приложен, что является **нарушением!** п.31 Постановления правительства РФ №491 от 13.08.2006.

Также, само приложение с тарифами к повестке не в полной мере соответствует приложению 3 в действующем договоре управления № 1/1480 от 27.04.22 по наименованию услуг, что также не позволяет судить о корректности предлагаемых новых тарифов (наименование статей (услуг) должно точно соответствовать указанным в договоре). Прошу откорректировать повестку в строгом соответствии с действующим договором по наименованию услуг.

**Пунктом 7** повестки вводится дополнительная услуга «видеонаблюдение», которая по договору управления № 1/1480 от 27.04.22 уже включена в статьи «содержание и ремонт общего имущества», так как видеонаблюдение и его оборудование было предусмотрено изначально застройщиком и является общим

имуществом и учтено договором управления № 1/1480 от 27.04.22 (см. Приложение 4 и приложение 5 п.п 1.6). При начале работы управляющая компания знала о существовании системы видеонаблюдения в составе общего имущества, и учитывала это в договоре (Приложение 4 и приложение 5 п.п 1.6).

Вышеуказанное повышение тарифов в размере более 25% с начала управления вашей организацией (с 27.04.22) и без представленного обоснования такого повышения со сметой или расчетом, а также предложение дополнительной услуги, которая принципиально уже, итак, включена в договор (задвоение оплаты услуги) **не в интересах собственников** и ведет к существенному повышению затрат собственниками на содержание МКД. Собрание «честного» кворума и положительное решение большинства собственников по данным вопросам повестки также представляется сомнительным.

В связи с вышеуказанным, прошу в ответном письме направить мне подробные ответы, информацию, документы, обоснования и решения по следующим пунктам:

1. В соответствии с п.31 Постановления правительства РФ №491 от 13.08.2006. представить обоснование с расчетом (сметой) по размеру предлагаемого повышения тарифов, постатейно на основе нормативных документов и методик расчета, установленных комитетом по тарифам СПб, Правительства РФ, иных государственных органов с учетом инфляции (приняв нормативные документы, указанные мной выше в письме или иные действующие нормативные документы). Данное обоснование также, как того требует законодательство, прошу добавить на официальные источники информирования для ознакомления всех собственников. Или, в ином случае, скорректировать повестку и обоснованными тарифами (с повышением в меньшем размере) и также опубликовать данную измененную повестку с обновленными сроками ОСС.

2. Предоставить письменное пояснение, чем обоснована необходимость дополнительной (задвоенной) услуги «видеонаблюдение» со стоимостью. 1,45р/м2, что будет входить в данную услугу с расшифровкой, и обоснованием стоимости со сметой, и расчетом, и почему данная услуга, которая ранее выполнялась управляющей компанией в рамках услуг «содержание и ремонт общего имущества», по договору управления № 1/1480 от 27.04.22 (см. Приложение 4 и приложение 5 п.п 1.6) предлагается как дополнительная отдельная услуга? Или, в ином случае, прошу скорректировать повестку с исключением данной услуги или при необходимости переустройства (модернизации) системы видеонаблюдения с заменой ее в повестке на разовый платеж с предоставлением обоснования необходимости и расчета (сметы) для обоснования размера данного разового платежа с целью выноса предложения на ОСС.

3. Поскольку предлагаемое повышение тарифов на необоснованно высокий размер (более 25%) не в интересах собственников, но, в соответствии с законодательством, может быть принято Общим собранием собственников в предлагаемом управляющей компанией размере прошу сообщить, способ осуществления контроля корректности результатов проведения общего собрания и подсчета голосов. Обращаю внимание, что в соответствии с ст. 46 п. 1 ЖК РФ



**решения (бюллетени) и протокол ОСС** в МКД являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в МКД обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание.

В соответствии с ст. 46 п.1.1 ЖК РФ 1.1. Управляющая организация, в течение **пяти дней** с момента получения подлинников решений (бюллетеней) и протокола ОСС помещений обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений (бюллетеней) и протокола, в **том числе с использованием системы**, в орган государственного жилищного надзора.

В соответствии с п. 36 ст. 6 ФЗ №209 от 21.07.14 «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» **решения(бюллетени) по вопросам**, поставленным на голосование ОСС и **итоги такого голосования** также должны быть размещены в системе инициатором ОСС.

В соответствии с Приказом Минстроя РФ от 25.12.2015 № 937/пр, его приложением и п. 19, передача протокола и решений (бюллетеней) собственников также осуществляется путем загрузки с систему, причем решения (бюллетени) являются неотъемлемыми приложениями протокола. Не размещение всех требуемых действующим законодательством документов является нарушением порядка проведения общего собрания собственников и административным правонарушением в соответствии с ст. 13.19.2 КоАП.

Исходя из вышеуказанных требований прошу подтвердить готовность инициатора ОСС разместить копии решений (бюллетеней) и протокола ОСС в системе ГИС ЖКХ для возможности проверки корректности результатов ОСС каждым собственником. Также прошу информировать о возможности контроля подсчета голосов со стороны собственников, выражающих желание это сделать при подсчете голосов ОСС и подведении результатов. Также, обращаю внимание, что решения(бюллетени) и протокол ОСС являются официальными документами, и подделка их карается привлечением к ответственности по статье 327 УК РФ.

4. **Пунктом 6 повестки** предлагается вводится оплата (**штраф**) в размере 2500 р. в квитанцию лицам за загрязнение и порчу общего имущества. Прошу пояснить (со ссылкой на нормы действующего законодательства) кто, на основании каких полномочий, и каким документом будет устанавливаться факт нарушения и как предполагается доказывать вину конкретного собственника для основания начисления дополнительных платежей в квитанцию. Обращаю внимание, что в соответствии с действующим законодательством вину в правонарушении может устанавливать суд или уполномоченные лица. А нормативными документами за «ошибочные» начисления в квитанции предусмотрен штраф на управляющую компанию в размере двойной стоимости необоснованных начислений. При отсутствии обоснований прошу исключить данный пункт из повестки с корректировкой повестки и повторным ее опубликовании с обновленными сроками проведения ОСС.

Прошу рассмотреть мое обращение и в установленные сроки направить в мой адрес подробный ответ по каждому из четырех пунктов письма с прилагаемыми документами, расчетами, обоснованиями и пояснениями.

При отсутствии в установленный срок корректного и развернутого ответа по каждому пункту письма в достаточном для понимания объеме и с запрашиваемыми данными оставляю за собой право обратиться за разъяснениями в Государственную жилищную инспекцию г. Санкт-Петербург.

Приложения:

1) Уведомление о проведении ОСС ООО «УК МИДА» от 15.01.2024

3 л.

" 20 января \ 2024 г.





**УВЕДОМЛЕНИЕ**  
от 15 января 2024 года

**О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО ВНЕОЧЕРЕДНОГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ  
ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:  
195271, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пискаревка,  
Кондратьевский проспект, дом 68, корпус 4, строение 1,**

В период с «25» января 2024 года по «28» февраля 2024 года состоится внеочередное общее собрание собственников помещений многоквартирного дома по адресу: 195271, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пискаревка, Кондратьевский проспект, дом 68, корпус 4, строение 1.

**Инициатор собрания:** ООО «УК «Мида» ИНН 7805734102, являясь управляющей организацией по отношению к МКД, расположенному по адресу: 195271, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пискаревка, Кондратьевский проспект, дом 68, корпус 4, стр. 1.

Форма проведения собрания: очно-заочная

**Очное обсуждение вопросов повестки дня и принятие решений по вопросам** состоится «25» января 2024 года в 19 часов 00 минут по адресу: 195271, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пискаревка, Кондратьевский проспект, дом 68, корпус 4, строение 1 на стилобате между третьей и пятой секцией.

Начало регистрации собственников «25» января 2024 года в 18 часов 30 минут.

В случае отсутствия кворума собрание переходит в заочную часть, с идентичной повесткой дня.

**Заочная часть собрания** проводится с «25» января 2024 года по «28» февраля 2024 года, включительно, посредством заполнения решений (бюллетеней) собственников помещений.

До «28» февраля 2024 года 23 часов 55 минут заполненные решения (бюллетени) необходимо сдать по адресу: 195271, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пискаревка, Кондратьевский проспект, дом 68, корпус 4, строение 1, офис УК.

**Повестка дня общего собрания собственников:**

1. Избрание председателя внеочередного общего собрания собственников помещений:  
Мусатова Тамара Максимовна
2. Избрание секретаря внеочередного общего собрания собственников помещений:  
Латынина Ирина Николаевна
3. Избрание членов счетной комиссии внеочередного общего собрания собственников помещений: Елин Антон Олегович (кв. 1115); Растегаев Роман Александрович (кв.1779).
4. Определить порядок подсчета голосов, которыми обладает каждый собственник помещений или его представитель на общем собрании, из расчета один квадратный метр помещения равен одному голосу.
5. Изменить Приложение №3, №6 к Договору управления (тарифы) №1/1480 от 27.04.2022 года, утвердив его в новой редакции. (Приложение №1)
6. Утвердить порядок и стоимость оплаты, которые захламляют помещения МОП либо приносят порчу ОИ, в размере 2500 рублей, за одно правонарушение, путем добавления данного начисления в квитанции ЖКУ.
7. Утвердить тариф по видеонаблюдению: для собственников жилых и нежилых помещений в размере 1,45 руб./м.кв./ для собственников машиномест 62 рубля/м/м.
8. Принятие решения об определении мест размещения уведомления собственников о проведении общих собраний собственников помещений и способа доведения итогов общих собраний до всех собственников помещений в многоквартирном доме на информационных досках, расположенных в каждом подъезде (парадной) многоквартирного дома (ст. 45 ЖК РФ).
9. Принятие решения об определении места хранения копий протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ) в офисе ООО «УК «Мида» (ОГРН 1187847288628).



**ООО «УК «Мида»**  
(инициатор собрания)



Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт помещений общего имущества  
многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, дом 68, корпус 4, стр.1.

№ п/п	Наименование. услуг	Ед. изм.	Тариф для населения за 1м2 в месяц, (руб.)
1	Содержание общего имущества жилого дома и тех. обслуживание общих коммуникаций	за 1 кв.м. общей площади квартиры	10,92
2	Уборка лестничных клеток	за 1 кв.м. общей площади квартиры	2,25
3	Содержание придомовой территории	за 1 кв.м. общей площади квартиры	2,53
4	Услуги по управлению (АУР)	за 1 кв.м. общей площади квартиры	4,29
5	Текущий ремонт жилья	за 1 кв.м. общей площади квартиры	8,10
6	Техническое обслуживание лифтов	за 1 кв.м. общей площади квартиры	5,50
7	Эксплуатация общедомовых приборов учёта	за 1 кв.м. общей площади квартиры	0,67
8	Диспетчеризация (АДС)	за 1 кв.м. общей площади квартиры	0,20
9	Содержание и ремонт ПЗУ (домофония)	за 1 кв.м. общей площади квартиры	0,40
10	АППЗ	за 1 кв.м. общей площади квартиры	1,10
<b>Коммунальные услуги на СОИ</b>			
11	Водопотребление (ХВС)	По факту потребления	
12	Водопотребление (ХВС на ГВС)		
13	Электроэнергия		
14	Водоотведение		
15	Тепловая энергия на ГВС		
<b>Итого размер платы за содержание и ремонт:</b>			<b>35,96</b>

**Управляющая организация:**

Генеральный директор  
ООО «Мида»

  
/ Мусатова Т.М./  
(подпись) (ФИО)



**Собственник:**

Собственник помещения

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (ФИО)

Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт одного машино-места  
во встроенно-пристроенных помещениях надземных и подземных автостоянок № 1 – 8,  
многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, дом 68, корпус 4, стр.1.

№ п/п	Наименование работ и услуг:	Ед. изм.	Стоимость на (руб. в месяц)
1	<b>Эксплуатационные затраты на техническое обслуживание паркинга</b>		
	Обслуживание ИТП, УУТЭ паркинга	за одно машиноместо	34,50
	Обслуживание приточно- вытяжной вент.	за одно машиноместо	50
	Охранное тел. паркинга, автоматика доступа	за одно машиноместо	240
	Санитарное содержание дренажной системы	за одно машиноместо	170
	Противопожарной системы (АППЗ, ВПВ, ДУ)	за одно машиноместо	70
	Обслуживание ВРУ паркинга	за одно машиноместо	50
	Содержание общего имущества	за одно машиноместо	150
	Обслуживание Лифта	за одно машиноместо	300
2	Текущей ремонт общего имущества	за одно машиноместо	280
3	Услуги по управлению	за одно машиноместо	130
<b>Коммунальные услуги на СОИ</b>			
4	Водопотребление (ХВС)	По факту потребления	
5	Водопотребление (ХВС на ГВС)		
6	Электроэнергия		
7	Водоотведение		
9	Тепловая энергия		
<b>Итого плата за содержание и ремонт одного машиноместо:</b>			<b>1 474,50</b>

**Управляющая организация:**

Генеральный директор  
ООО «Мида»



\_\_\_\_\_/ Мусатова Т.М./  
(подпись) (ФИО)

**Собственник:**

Собственник помещения

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/  
(подпись) (ФИО)