



Информация о предстоящем ежегодном собрании собственников

Дата собрания: 04.05.2026

Дата принятия решений: 04.05.2026

Дом: ул. Николая Мальнева д.3

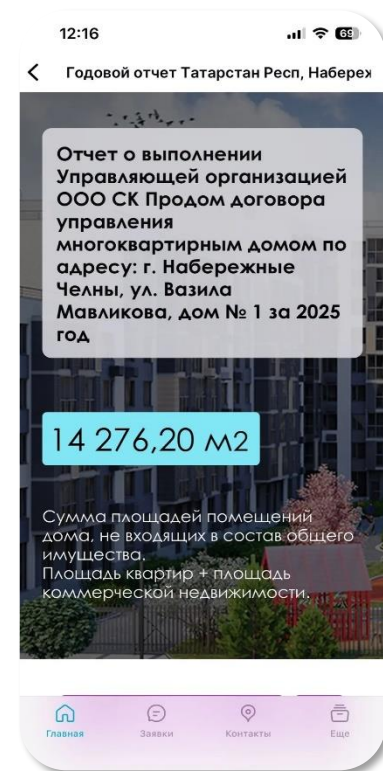
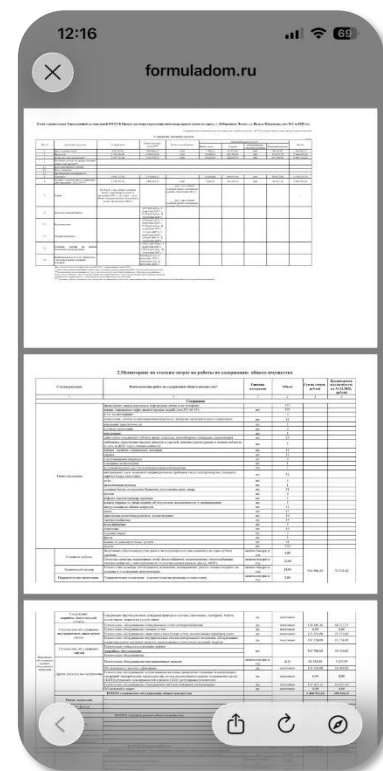
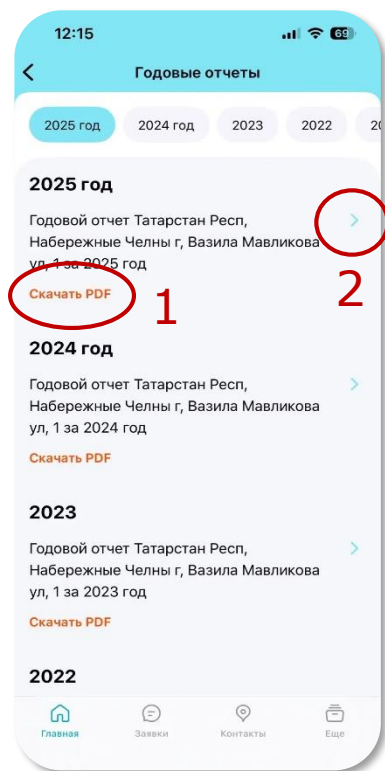
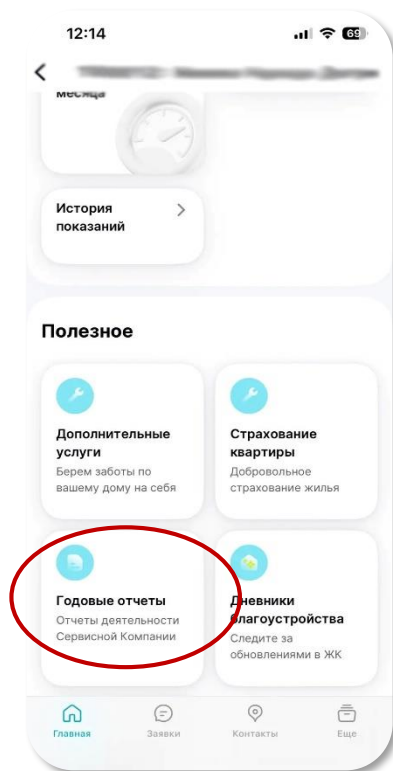
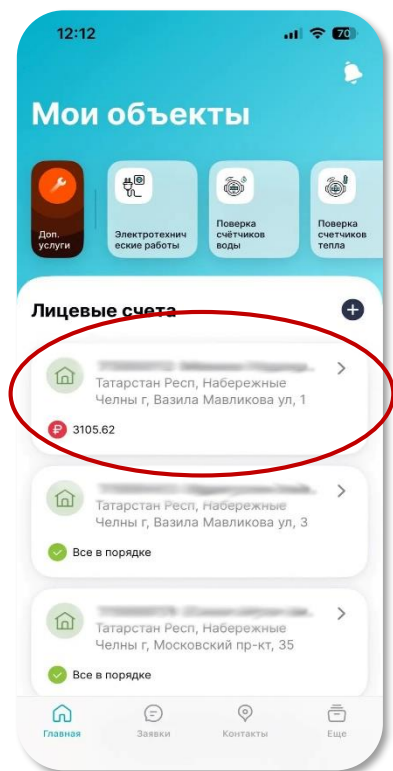


Итоги 2025 года: что сделано



Где ознакомиться:

Личный кабинет / мобильное приложение Формула Дома



1. Официальный документ по форме, установленной законом

2. В наглядном формате
Графики, диаграммы
и фотографии
проведённых работ

Вопросы повестки собрания 2026 года



Вопрос

Об определении размера платы за содержание жилого/ нежилого помещения

Утверждение Плана работ по содержанию и ремонту общего имущества на 2026-2027 год

О внесении изменений в Договор управления

О наделении председателя совета МКД полномочиями по подписанию договора управления в новой редакции.

О прекращении услуги «охрана» и организации услуги «служба мониторинга»

Заключение собственниками помещений прямого договора с региональным оператором по услуге «обращение с твердыми коммунальными услугами» (ТКО)

О порядке получения и использования денежных средств, полученных от передачи в пользование общедомового Имущества.



Зачем это нужно

Для обеспечения качественного содержания ОИ многоквартирного дома

Для систематизации деятельности по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, контроля расходов И обеспечения прозрачности процессов

Для адаптации взаимоотношений между собственниками помещений и Сервисной компанией к новым условиям и требованиям законодательства

С целью упрощения процедуры заключения Договора управления, централизации полномочий совета МКД, снижения нагрузки на собственников помещений.

Использование технологических решений (видеонаблюдение, передача данных на централизованный пульт, системы контроля доступа) для контроля над объектом

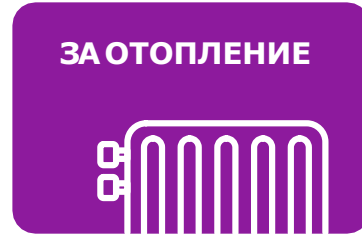
С целью установления непосредственного отношения с региональным оператором и прямого контроля за процессом оказания услуг

С целью обеспечения прозрачности, законности и эффективного распределения средств в интересах всех Собственников многоквартирного дома.

Из чего складывается размер квартплаты в современных МКД

1

Плата за коммунальные услуги



2

Плата за жилищные услуги

За управление многоквартирным домом, содержание общедомового имущества, а также за коммунальные ресурсы (услуги) для содержания ОИ (КР СОИ). Тарифы на коммунальные ресурсы устанавливаются органом регулирования тарифов в регионе. Объем КР СОИ определяется по общедомовым приборам учета и распределяется на всех пропорционально площади

3

Плата за дополнительные сервисы

За видеонаблюдение, службу охраны и другие дополнительные системы и сервисы. Стоимость услуг утверждается общим собранием собственников и распределяется на всех пропорционально площади

4

Взносы за кап. ремонт

Начисляются, если дом включен в федеральную программу капитального ремонта, а их минимальный размер устанавливается региональными властями (органами государственной власти субъекта РФ)

Тарифы: что сейчас, что будет

Вид работ	Действующий тариф, ₽/м²	Предлагаемый тариф, ₽/м²
Управление жилым домом	4,25	10,00
Дератизация	0,23	0,24
Содержание контейнерных площадок	0,41	0,46
Тех.обслуживание и текущий ремонт сан.тех.систем	3,44	4,15
Тех.обслуживание систем центрального отопления	3,3	4,06
Тех.обслуживание и текущий ремонт Внутридомовых сетей электроснабж.	1,08	1,85
Тех.обслуживание и текущий ремонт вент.каналов	0,34	0,60
Тех.обслуживание крышной котельной	4,49	5,60
Тех. обслуживание и текущий ремонт лифта	3,98	4,80
Уборка придомовой территории	4,25	14,15
Уборка мест общего пользования	3,44	6,10

Тарифы: что сейчас, что будет

Вид работ	Действующий тариф, ₽/м²	Предлагаемый тариф, ₽/м²
Тех. обслуживание и текущий ремонт жилого здания	4,09	8,24
Тех. обслуживание и текущий ремонт системы противопожарной автоматики	1,72	2,9
Обслуживание общедомовой системы домофона	1,26	1,19
Итоговый тариф	36,28	64,34

Подробнее про каждый вид работ

детальный анализ



Дератизация

Плановые обследования общедомовых помещений и дератизация проводятся:

Регулярно — 1 раз в месяц

По требованию — при поступлении жалоб от жильцов

В рамках дератизации (борьбы с грызунами) проводится:

- Раскладка ядовитых приманок в местах обитания грызунов:
 - подвалы
 - контейнерные площадки
 - зоны возле канализационных и водопроводных труб
 - пространство под фасадом
- Своевременное обновление приманок по мере их срабатывания или поедания

Действующий
тариф:
0,23 ₽ с м²



Предлагаемый
тариф, на 2026
составляет:
0,24 ₽ с м²

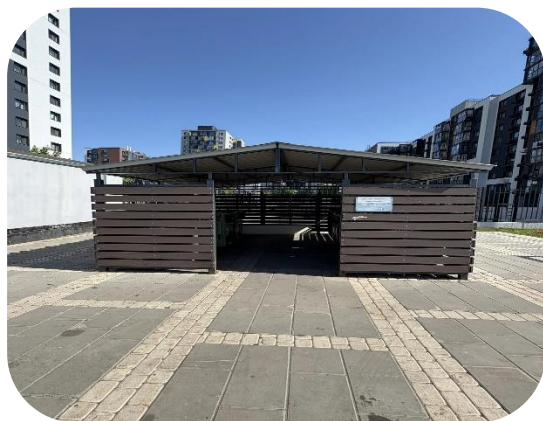


Содержание контейнерных площадок

Сотрудники Сервисной компании ежедневно следят за санитарным состоянием контейнерных площадок:

- в летний период — ежедневно выполняют механическую уборку контейнеров и площадок. Влажная уборка проводится по мере загрязнения, не реже 1 раза в месяц;
- в зимний период — контейнеры очищаются от снега и наледи, протираются;
- дезинфекция проводится регулярно.

**! Вывоз твёрдых коммунальных отходов в наших ЖК
■ находится в компетенции региональных операторов**



Действующий
тариф:
0,41 ₽ с м²



Предлагаемый
тариф, на 2026
составляет:
0,46 ₽ с м²

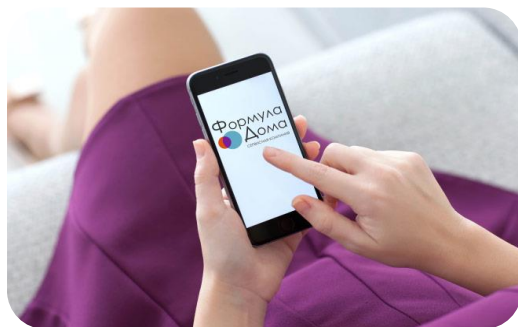
Управление жилым домом

Планирование и организация работ по управлению домом



Ваша выгода: Мы берём на себя всю «техническую» рутину, следим, чтобы всё было сделано качественно и в срок

Прием обращений жителей и работа с заявками



Ваша выгода: Заявка или обращение поступает исполнителю через 60 сек. Можно отследить статус, оставить комментарий, оценку после выполнения

Обеспечение аварийного обслуживания 24/7



Ваша выгода: Круглосуточный контроль позволяет устранить проблему в первые же минуты, не дожидаясь 8:00 утра

Выставление и сбор платежей за квартплату



Ваша выгода: Вы можете оплачивать квартплату в мобильном приложении, в личном кабинете на сайте СК

Взыскание задолженности за квартплату



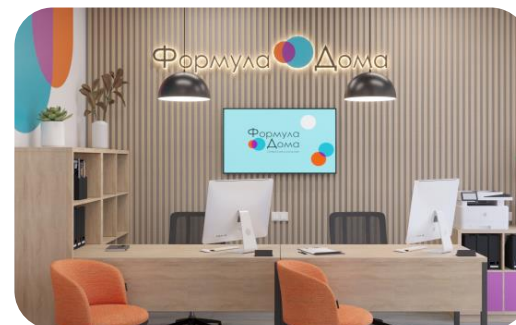
Ваша выгода: Только при условии своевременной и полной оплаты счетов, СК может эффективно управлять домами и повышать уровень комфорта

Контроль подрядных организаций и качества их работ/услуг



Ваша выгода: Мы ответственны за результат перед жителями, поэтому строго контролируем сроки выполнения работ подрядчиками

Организация офиса обслуживания жителей



Ваша выгода: Решение вопросов по проживанию в комфортной обстановке, в шаговой доступности от дома

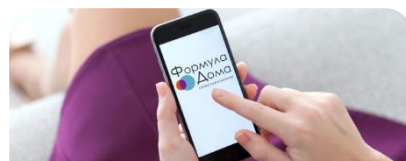
Постоянный поиск лучших решений для модернизации процессов



Ваша выгода: Цифровизация процессов позволяет эффективно использовать человеческие ресурсы и поддерживать дом в том виде, в котором приняли от застройщика

Каналы коммуникации с жителями, раскрытие информации

Официальные источники приема обращений



Мобильное приложение
Формула Дома



Официальный сайт
formuladom.ru

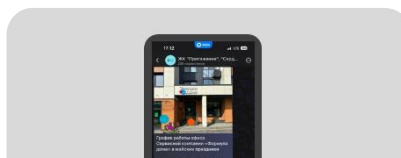


Собственный 24/7
колл-центр (с перезвоном)

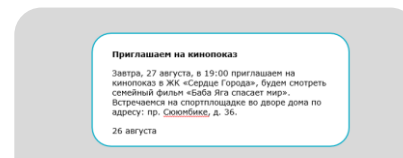


Офис сервисной компании

Каналы информирования



Соц. сети, Макс



Пуш-уведомления, почта, СМС



Новости в мобильном
приложении Формула Дома

Раскрытие информации



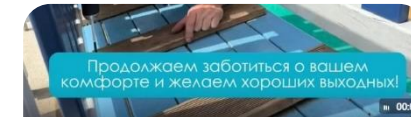
Визуализированные
годовые отчеты



Ежемесячные отчеты по
благоустройству и планы работ



Публикация информации
в ГИС ЖКХ



Делимся дайджестом еженедельных работ

Еженедельные дайджесты
по благоустройству

Управление жилым домом

Почему тариф на управление требует повышения?

1. Фонд оплаты труда

- Повышение МРОТ → рост ФОТ
- Страховые взносы выросли пропорционально
- Базовая ставка НДС увеличилась на 2%

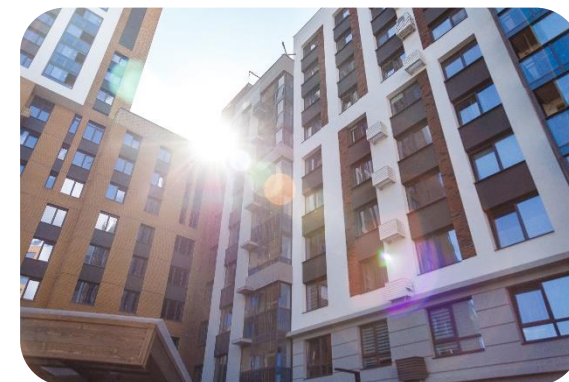
2. Административные расходы

- Мобильное приложение «Формула Дома» - Лицензии, серверы, техподдержка
- Канцелярия, связь, интернет – инфляция
- Лицензионное ПО - Ежегодное подорожание
- Аренда и обслуживание офиса – увеличения стоимости аренды и расходов на содержание
- Ведение чатов и каналов требует определённых затрат ресурсов в рамках формирования и поддержания информационного поля

Текущий тариф:
4,25 ₽ с м²



Предлагаемый
тариф, на 2026
составляет:
10,00 ₽ с м²



Уборка придомовой территории

Вид работ	Муниципальный тариф	Наш стандарт
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно ручным способом	Ежедневно ручным способом
Очистка урн от мусора	Ежедневно	Ежедневно
В теплый период года:		
Уборка придомовой территории, в том числе подметание дорог и тротуаров	Ежедневно (при возможности с учетом погодных условий)	Дополнительно мойка придомовой территории с использованием спецмашин 3 раза в теплый период
Выкашивание газонов	Через каждые 15 дней	При необходимости более часто
Прочистка ливневой канализации	2 раза в год	При необходимости более часто
Очистка металлических решёток и прямков	1 раз в месяц	При необходимости более часто
В холодный период года:		
Очистка придомовой территории, крышек люков колодцев от снега	При толщине снега свыше 5 см	Дополнительно очистка тротуаров и дорог с использованием механизированной техники

Текущий тариф:
4,25 ₽ с м²



Предлагаемый
тариф, на 2026
составляет:
14,15 ₽ с м²



Уборка МОП в МКД

Наименование работ	Муниципальный тариф	Наш стандарт
Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов, в том числе:	По мере необходимости	6 раз в неделю
Сухая уборка (обметание) окон, подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках	1 раз в 5 дней*	1 раз в 5 дней
Мытье лестничных клеток	1 раз в месяц**	1 раз в неделю
мытьё лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	1 раз в месяц**	6 раз в неделю
мытьё лестничных площадок и маршей выше 2 этажа	1 раз в неделю*	1 раз в неделю
Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	По мере необходимости (не установлена)	1 раз в неделю
Мытье окон	2 раза в год (весной)*	2 раза в год (весной)

*Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170

**ГОСТ Р 56192-2014

Текущий тариф:
3,44 ₽ с м²



Предлагаемый
тариф, на 2026
составляет:
6,10 ₽ с м²

! Контактные зоны (1 этаж, лифт, входная группа) загрязняются быстрее всего,
поэтому для них предусмотрена повышенная периодичность уборки



Техническое обслуживание санитарно-технических сетей

Что это за системы:

- Трубопроводы холодной воды (стояки, разводка по подвалу)
- Запорная арматура (краны, задвижки)
- Общедомовые приборы учета ХВС
- Канализационные стояки
- Лежаки в подвале
- Выпуски до первых колодцев
- Ревизии, гидрозатворы, прочистки

Что мы делаем:

- Визуальный осмотр трубопроводов в подвале
- Проверка на наличие протечек, коррозии, свищей
- Контроль состояния запорной арматуры (краны, задвижки)
- Проверка работы общедомовых счетчиков воды
- Осмотр канализационных лежаков (нет ли засоров, течей)

Действующий
тариф:
3,44 ₽ с м²



Предлагаемый
тариф, на 2026
составляет:
4,15 ₽ с м²



Обслуживание внутридомовых отопительных систем

Какое оборудование обслуживается:

- Котельные
- Тепловые сети
- Индивидуальные тепловые пункты
- Системы отопления и ГВС
- Запорная арматура
- Приборы учета

Какие работы проводятся:

- Проверка параметров
- Контроль температуры
- Контроль давления
- Регулировка насосов
- Устранение протечек
- Промывка систем
- Подготовка к сезону

Цель:

Поддержание бесперебойной работы всех элементов

Действующий
тариф:
3,30 ₽ с м²



Предлагаемый
тариф, на 2026
составляет:
4,06 ₽ с м²



Техническое обслуживание внутридомовых электросетей

Какие оборудования обслуживаются:

- Вводные шкафы
- Распределительные устройства
- Этажные щитки
- Освещения МОП
- Кабельные линии
- Общедомовые приборы учёта

Какие работы проводятся:

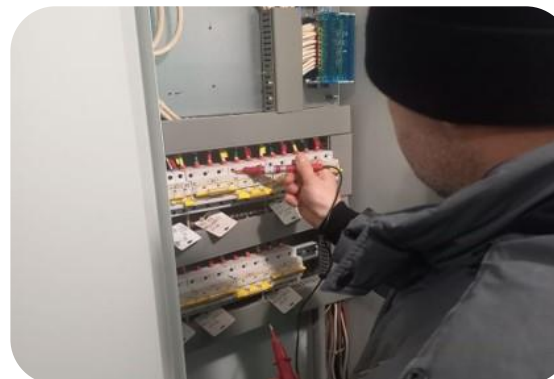
- Осмотр и проверка оборудования
- Контроль нагрузки
- Замена неисправных элементов
- Устранения аварий
- Выполнения заявок
- Снятие показаний ОДПУ

**Границы
ответственности:**
от внешней границы дома
до индивидуальных
(квартирных) приборов учета

Действующий
тариф:
1,08 ₽ с м²



Предлагаемый
тариф, на 2026
составляет:
1,85 ₽ с м²



Техническое обслуживание вентиляционных каналов

График обязательных проверок:

1. Общие осмотры системы:

- Минимум 2 раза в год (в рамках сезонных проверок)
- Основание: п.13.1 Правил содержания общего имущества (ПП РФ №491 от 13.08.2006)

2. Контроль дымовых и вентиляционных каналов:

- Проводится 3 раза в год:
 - Август-сентябрь
 - Декабрь-февраль
 - Апрель-июнь
- Основание: п.15(1) Минимального перечня услуг

Основные задачи обслуживания:

- Оценка качества воздухообмена
- Проверка работоспособности системы
- Своевременное устранение неисправностей

Обязанности:

Сервисная компания проводит регулярные проверки и ремонтные работы в соответствии с нормативными требованиями

Действующий
тариф:
0,34 ₽ с м²



Предлагаемый
тариф, на 2026
составляет:
0,60 ₽ с м²



Техническое обслуживание лифта

Основные причины обслуживания:

- Для обеспечения безопасности пассажиров и предотвращения аварий
- Для поддержания надёжной и бесперебойной работы лифта
- Для соответствия техническим требованиям и нормам эксплуатации

Основные задачи обслуживания:

- Проверка всех элементов
- Ежегодное техническое освидетельствование
- Текущий ремонт (по мере необходимости)
- Устранение неисправностей

Гарантии:

Безопасная и стабильная работ лифта

Действующий
тариф:
3,98 ₽ с м²



Предлагаемый
тариф, на 2026
составляет:
4,80 ₽ с м²



Видеонаблюдение

Текущее состояние системы видеонаблюдения:

Камеры

- По периметру дома — контроль всей придомовой территории
- На 1 этажах — входные группы, холлы
- В лифте — безопасность во время поездок

Архив

- Хранение записей не менее 7 дней
- Можно пересмотреть, если произошло ЧП
- Помогает в поиске виновных (вандализм, кражи, ДТП)

Доступ

- Онлайн-доступ через приложение
- Можно смотреть с телефона в любое время



Видеонаблюдение на контейнерных площадках

Контроль заполняемости мусорных контейнеров, соблюдение графика вывоза мусора



Служба мониторинга

Служба мониторинга следит за порядком и безопасностью



Служба мониторинга

Что делают сотрудники службы мониторинга

- Проводят осмотр мест общего пользования, в случае обнаружения фактов повреждения сообщают сотрудникам Сервисной компании
- Принимают меры, направленные на недопущение (прекращение) нарушений правопорядка на охраняемой территории (распитие спиртных напитков, распространение рекламы, вандализм и др.) посредством сообщения нарушителям о недопущении таких действий, а при необходимости – вызова правоохранительных органов и т.п.
- Контролируют график работы спортивной площадки (открывают/закрывают)

Помогают, но не входит в обязанности

- Найти потерянные вещи
- Разобраться в случившемся при причинении ущерба личному имуществу жителя (вещи, автомобили и др.)



Техобслуживание жилого здания

Состав тарифа:

Техническое обслуживание:

- Дomoфон
- Система автополива
- Дорожная разметка, полусферы, искусственные дорожные неровности
- Дорожные знаки
- Распашные и откатные ворота

Уход и содержание:

- Спортивные и детские площадки
- МАФы, ограждения и снаряды на спортивных и детских площадках
- Зеленые насаждения
- Газон

Текущий тариф:
4,09 ₽

Основание: Постановление
Исполнительного комитета
г. Набережные Челны от
31.10.2025
№8919



Предлагаемый
тариф, на 2026
составляет:
8,24 ₽ с м²

Разберем каждый пункт
отдельно



Уход за зелеными насаждениями и газоном

Услуги	Индивидуальный тариф	Муниципальный тариф
Обрезка и формирование деревьев	Входит	Не входит
Обработка от вредителей/болезней	Входит	Не входит
Подкормка и удобрение	Входит	Не входит
Уход за газоном (покос, прополка)	Входит	Входит только покос травы
Уборка скошенной травы	Входит	Входит
Полив в засуху	Входит	Не входит
Лечение растений	Входит	Не входит
Гибкость графика работ	Индивидуальный	Не установлен



Укладка ковров на 1 этажах

Размещение ковровых покрытий на первом этаже в **осенний и весенний периоды**

Преимущества укладки ворсовых ковров на первых этажах подъездов:

- Эффективная защита от грязи и влаги
- Задержка до 90 % грязи, песка, талого снега и воды, приносимых на обуви
- Высокая впитывающая способность: до 7 л воды на 1 м²
- Удержание до 4 кг песка на 1 м²
- Снижение загрязнения внутренних помещений подъезда и квартир

Стоимость:

- Стоимость 1 ковра: 250 руб.
- Сколько ковров в подъезд: 2 шт. (500 руб.)
- Периодичность замены: 4 раза в месяц (2000 руб.)
- Итого 15 подъездов: 30000 руб. в месяц.

Отсутствие ковров:

Грязь, песок, вода по всему подъезду



Техническое обслуживание распашных и откатных ворот

Ворота в нашем доме — это сложное электромеханическое оборудование, которое работает ежедневно и под нагрузкой

Статья расходов

Плановые работы (смазка, регулировка, диагностика)

Замена расходного материала

Закупка деталей

Итого

Стоимость в год(примерно)

30000 руб.

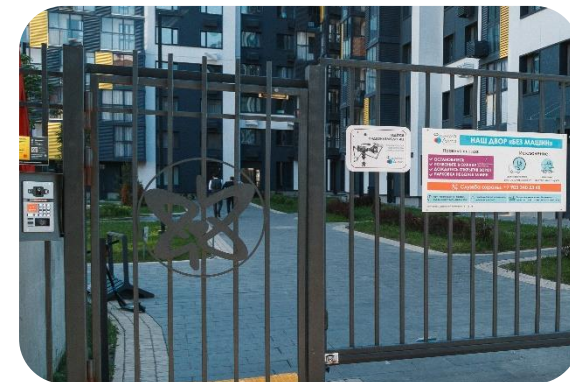
10000 – 15000 руб.

10000 – 15000 руб.

50000 – 60000 руб. в год

Что входит в систему:

- Электроприводы
- Блоки управления (контроллеры)
- Система дистанционного открывания
- Датчики безопасности (фотоэлементы)
- Кабельные трассы и соединения



Система ИЦ ЭТА

ИЦ ЭТА — это **автоматизированная система учёта энергоресурсов и элементов управления инженерных систем**, которая работает в вашем доме.

Почему мы платим за право использования?

- Хранение и обработка данных
- Передача данных с общедомовых счётчиков
- Резервное копирование
- Мониторинг состояния параметров инженерных сетей
- Дистанционное управление параметрами энергоресурсов

Содержание МАФов на детских и спортивных площадках

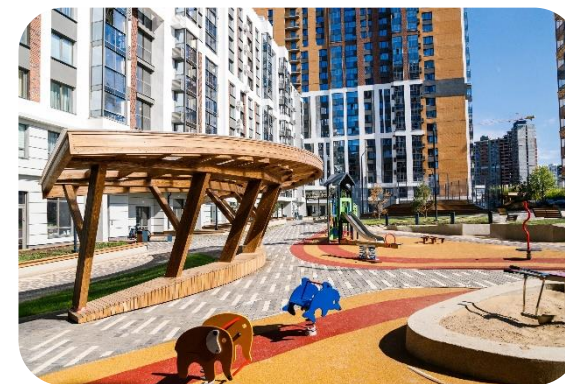
МАФ — малые архитектурные формы. Это все элементы благоустройства, которые делают ваш двор удобным и красивым

Что относится к МАФам в вашем дворе:

- Скамейки и лавочки
- Урны и контейнеры для мусора
- Детское игровое оборудование (горки, качели, карусели)
- Спортивные снаряды (турники, брусья, баскетбольные щиты)
- Ограждения и заборчики
- Декоративные элементы (вазоны, цветочницы)
- Информационные стенды

Стоимость услуг:

- Масляная пропитка дерева 3900 за 5 л. (во двор 60-80 л)
- Антикоррозийная покраска металла 10000 за 10 л.
- Расходники от 10000 руб.
- Услуги специалистов (маляров, сварщиков) от 180000 руб.



Содержание МАФов на детских и спортивных площадках

Детские и спортивные площадки — это оборудование повышенной опасности. От его исправности зависит **здоровье и жизнь детей**

Игровые снаряды требуют обслуживания:

- Цепей, карабинов, сидений, подшипников, сварных швов, болтов

Обслуживание детских площадок:

- Качелей, горок, каруселей, балансиров, игровых комплексов

Что относится к МАФам в вашем дворе:

- Скамейки и лавочки
- Урны и контейнеры для мусора
- Детское игровое оборудование (горки, качели, карусели)
- Спортивные снаряды (турники, брусья, баскетбольные щиты)
- Ограждения и заборчики
- Декоративные элементы (вазоны, цветочницы)
- Информационные стенды

Обслуживание спортивных площадок:

- Турников, брусьев, баскетбольных щитов, воркаут-комплексов
- Креплений, перекладин, сеток, стоек, бетонных оснований

Дорожная инфраструктура

Нанесение и восстановление дорожной разметки, искусственных дорожных неровностей, полусфер, а так же установка дорожных знаков

Что мы обслуживаем:

- **Дорожная разметка** - Нанесение, обновление, восстановление
- **Ограничительные столбики** - очистка, покраска, замена повреждённых

Статья расходов:

Нанесение и восстановление разметки

Обслуживание столбиков

Стоимость:

850 руб. кв.м (в год от 30 кв.м)

От 10000 руб. в год

Техническое обслуживание домофона

Техническое обслуживание домофона – это комплекс регулярных работ, направленных на поддержание системы в исправном состоянии и предотвращение поломок

Что входит в обслуживание:

- Проверка электроники
- Настройка связи
- Программное обеспечение
- Замена оборудования

Почему тариф нужно изменить:

Амортизация оборудования приводит к более высоким и частым затратам по замене оборудования. Из-за этого фактические затраты на обслуживание дорожают, старый тариф 0,78 не покрывает всех затрат. Новый тариф 1,00 руб. или 60000 руб. в год дополнительно, дает нам возможность закрыть наши затраты, а также закупить оборудование на резерв

Текущий тариф:
1,26 ₽ с м²

При существующей системе домофонии



Предлагаемый тариф, на 2026 составляет:
1,19 ₽ с м²



Планово-предупредительные работы

Финансирование планово-предупредительных работ (ППР) включает:

- проведение мелкосрочного ремонта в местах общего пользования
- замену вышедших из строя элементов (стоп-ножки, элементы благоустройства, навигационные таблички и т. д.)
- выполнение работ по покраске стен в МОП



Вид работ

Стоимость

Ямочный ремонт асфальта

От 4500 руб. кв.м.

Ремонт и покраска бордюров

От 180000 руб.

Ремонт замена брусчатки

От 3500 с кв.м.

Покраска и ремонт МОП

От 2000 руб. с кв.м.

Работы по дополнительному благоустройству территории (Новые МАФы, дополнительные растения и т.д)

...

Почему важно принять положительное решение

Что важнее всего для вас

При новом тарифе



Чистота в подъезде

Изменение тарифа позволит сохранить текущую кратность уборки по стандартам Сервисной компании для ежедневного комфорта

Ухоженный двор и газон

Изменение тарифа позволит продолжить проводить весь комплекс работ по уходу за зелеными насаждениями, продлить срок их жизни и обеспечить профессиональный уход силами ландшафтных специалистов

Безопасность

Если тариф на содержание Службы мониторинга не будет изменен, есть риск что текущих начислений не будет достаточно для содержания необходимого количества специалистов. Количество камер видеонаблюдения может быть сокращено

**Исправность оборудования
(лифты, двери, домофоны, системы)**

Регулярное техобслуживание, плановые осмотры, быстрый ремонт. Всё работает стабильно, меньше аварий

**Содержание территории (детские
площадки, лавочки, ограждения)**

Без изменения тарифа будет невозможно выполнять весь перечень работ по благоустройству территории

ГОЛОСУЕМ «ЗА» – СОХРАНЯЕМ КАЧЕСТВО ЖИЗНИ В НАШЕМ ДОМЕ

Порядок работы с бланками ОСС

Ознакомиться с документами к общему собранию собственников (ОСС) можно:

- на нашем сайте <https://formuladom.ru/>
- в ГИС ЖКХ (только при заочном голосовании с использованием этой системы)
- в офисе Сервисной компании

! Заполненный бланк необходимо принести в офис Сервисной компании

