



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
ДЕЗ ВОСТОЧНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА  
Федорова ул., д.5/3, Сургут, Тюменская область,  
ХМАО-Югра, 628402, Россия  
телефон: приёмная (3462) 44-50-01,  
Е-mail: [uk@dezvgr.ru](mailto:uk@dezvgr.ru)  
Р/сч. № 40702810967170006677  
Западно-Сибирское отделение №8647  
ПАО Сбербанк г.Тюмень БИК 047102651  
Кор/счет 30101810800000000651  
ИНН 8602021147 КПП 860201001

Собственникам помещений, расположенных  
в многоквартирном доме по адресу:  
г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, д. 39  
(через совет МКД)

« 9 » \_\_\_\_\_ 10 \_\_\_\_\_ 2025г. №09/ 8590

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

о проведении капитального ремонта общего имущества в части замены инженерной системы  
водоотведения ниже отм. 0,000 в многоквартирном доме № 39  
по улице Мелик-Карамова, г. Сургут

ООО «УК ДЕЗ ВЖР» в соответствии с требованиями ч.2, ч.5.1 ст.189 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), ст. 15.1 Закона ХМАО-Югры от 01.07.2013 № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории ХМАО-Югры», направляет предложение о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме № 39 по ул. Мелик-Карамова, г. Сургут, а именно — замены инженерной системы водоотведения, расположенной ниже отметки 0.000.

Указанный многоквартирный дом состоит из трех блок-секций, строительство которых осуществлялось поэтапно в период с 1993 по 1994 год. Таким образом, на сегодняшний день фактический срок эксплуатации систем водоотведения составляет от 31 до 32 лет в зависимости от блока.

Внутридомовая система водоотведения, включая участки трубопроводов ниже отметки 0.000, выполнена из чугунных труб. В соответствии с Приложением А к СП 255.1325800.2016 «Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации», ориентировочный срок службы трубопроводов и фасонных частей системы канализации, выполненных из чугуна, составляет 30–40 лет. Аналогичные показатели приведены в методических рекомендациях, утверждённых Приказом Минстроя России от 06.08.2020 № 433/пр, согласно которым средний срок службы внутридомовых систем водоотведения составляет 30 лет.

Фактический возраст системы, приближающийся к предельным срокам эксплуатации, а также наличие признаков физического износа, ухудшения гидравлических характеристик и снижение эксплуатационной надёжности свидетельствуют о необходимости проведения капитального ремонта инженерной системы водоотведения. Однако ключевым основанием для проведения капитального ремонта является не только возраст, но и ее текущее аварийное состояние.

Ввиду наличия многочисленных трещин и общего износа трубопроводов, система утратила герметичность, что приводит к периодическим авариям и подтоплению технического подполья (подвала). Управляющая организация в рамках работ по содержанию общего имущества

вынуждена постоянно выполнять локальную замену поврежденных участков, что является неэффективной и временной мерой и не решает проблему в целом.

Сложившаяся ситуация свидетельствует об исчерпании ресурса системы и необходимости ее полной замены в рамках капитального ремонта для предотвращения риска масштабных аварий и обеспечения надежной эксплуатации МКД.

Ориентировочная стоимость работ по капитальному ремонту инженерной системы водоотведения ниже отн. 0,000 года составляет 4 749 872,00 руб., согласно расчёту предельной стоимости капитального ремонта системы водоотведения (Приложение № 2).

В то же время, по состоянию на 16.09.2025 года, сумма средств, сформированных на специальном счете МКД № 39 по ул. Мелик-Карамова, составляет 4 365 141,00 руб. При этом среднемесячное поступление средств на специальный счёт составляет около 232 000 руб., что позволит при сохранении текущей динамики обеспечить полное покрытие ориентировочной стоимости капитального ремонта (4 749 872,00 руб.) к декабрю 2025 года.

Предварительный расчёт стоимости работ выполнен в соответствии с приказом Департамента строительства и жилищно-коммунального комплекса ХМАО — Югры от 04.09.2024 № 30-нп «О внесении изменений в приказ от 30.08.2023 № 22-нп “Об установлении предельной стоимости комплексного капитального ремонта и отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории Ханты-Мансийского автономного округа — Югры на 2024 год и на плановый период 2025–2026 годов”», а также в соответствии с Постановлением Правительства ХМАО — Югры от 16.05.2014 № 172-п «О Порядке расчёта размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории Ханты-Мансийского автономного округа — Югры».

На основании изложенного направляем для рассмотрения повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 39 по ул. Мелик-Карамова (далее — Образец решения) и просим согласовать инициатором проведения общего собрания собственников ООО «УК ДЕЗ ВЖР». Образец решения прилагается (Приложение № 1).

Для организации общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования просим определить дату, время, место проведения собрания, а также дату окончания голосования. Заполненный и согласованный образец решения просим направить в ООО «УК ДЕЗ ВЖР» в течение 5 рабочих дней с момента получения настоящего предложения.

С данным предложением также можно ознакомиться на официальном сайте ООО «УК ДЕЗ ВЖР» по адресу: <https://www.dezvgr.ru> в разделе «Капитальный ремонт» → вкладка «Предложения собственникам»

Приложения:

1. Образец Решения - на 2 л.;
2. Расчет предельной стоимости капитального ремонта системы водоотведения ниже отн. 0,000 в МКД по ул. Мелик-Карамова, д. 39 - на 2 л.;

Главный инженер



В.С. Коновалов



## ОБРАЗЕЦ РЕШЕНИЕ

собственника помещения в многоквартирном доме по адресу:

Сургут г, Мелик-Карамова ул, д.39

по вопросам повестки дня внеочередного общего собрания, проводимого в форме очно-заочного голосования  
Решения собственника (представителя собственника) помещения по вопросам, поставленным на голосование:

1. Выбрать председателем общего собрания: полномочного представителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района" (далее - ООО "УК ДЕЗ ВЖР"), секретарем общего собрания - \_\_\_\_\_ (собственник кв. № \_\_\_\_), а также утвердить их в состав счётной комиссии.
2. Внести изменения в окружную программу капитального ремонта: - перенести капитальный ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения, в т.ч. разработку проектной документации, работы по осуществлению строительного контроля, запланированные на 2032-2034 г.г. на более ранний период и определить срок проведения работ в 2025-2034 г.г.
3. Выполнить в 2025-2026 г.г. капитальный ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения ниже отм. 0.000, в т.ч. разработку проектной документации, осуществление строительного контроля (далее-капитальный ремонт водоотведения) за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете.
4. Утвердить на 2025 -2026 г.г. перечень работ и ориентировочную стоимость работ по капитальному ремонту водоотведения в размере 4 749 872,00 рублей (в т.ч. НДС 20%), согласно расчету предельной стоимости (Приложение № 1). Окончательная стоимость работ определяется по факту выполненных работ с учетом фактических затрат, на основании актов выполненных работ и исполнительной документации.
5. Выбрать подрядную организацию для проведения и организации работ по капитальному водоотведения, в т.ч. работ по разработке проектной документации, осуществления строительного контроля и проверки сметной стоимости - ООО "УК ДЕЗ ВЖР" (ИНН- 8602021147 ОГРН -1068602157678), место нахождения: 628402, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Сургут, ул. Федорова, д. 5/3), с правом привлечения третьих лиц (специализированных организаций) на выполнение таких работ.
6. В целях реализации проведения и организации капитального ремонта водоотведения ООО «УК ДЕЗ ВЖР»:
  - разработку проектной документации и работы по капитальному ремонту с правом привлечения третьих лиц;
  - организацию выполнения работ и приемки выполненных работ;
  - осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту в случае привлечения третьих лиц для выполнения работ по капитальному ремонту.
7. Утвердить следующий порядок оплаты работ по капитальному ремонту водоотведения за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете дома – путем перечисления подрядчику (исполнителю) денежных средств, находящихся на специальном счете, в следующем порядке:
  - предоплата в размере 30% от стоимости работ по договору(ам) подряда осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет подрядчика (исполнителя) в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента направления договора(ов) подряда в кредитную организацию, в которой открыт специальный счет;
  - остальные денежные средства (за минусом предоплаты) перечисляются в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента предоставления в кредитную организацию, в которой открыт специальный счет, подписанных сторонами актов выполненных работ, в случае недостаточности средств, находящихся на специальном счете для полного расчета- денежные средства перечисляются один раз в месяц, по мере их поступления до полной оплаты работ по капитальному ремонту общего имущества.
8. Уполномоченным лицом действовать от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам проведения капитального ремонта водоотведения, заключения договора (ов) на выполнение работ, участия в приемке выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества, в том числе подписывать соответствующие договоры, акты приемки выполненных работ избрать - \_\_\_\_\_ (собственника кв. № \_\_\_\_), а в случае ее отсутствия, необоснованного отказа или уклонения от подписания указанных документов - любого из собственников помещений в многоквартирном доме.

- 9 Уполномочить владельца специального счета ООО «УК ДЕЗ ВЖР» от имени собственников помещений в МКД размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, на депозитные счета и минимальный неснижаемый остаток на специальном счете кредитной организации, в которой открыт специальный счет (в соответствии с ч.1 ст. 175.1 Жилищного кодекса Российской Федерации).
- 10 Отказаться от ведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме исполнительным органом ХМАО -Югры или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением и поручить ООО «УК ДЕЗ ВЖР» ведение строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта фасада.
- 11 Определить расходы собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме по оплате за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – коммунальные ресурсы), исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.
- 12 Определять стоимость пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами в соответствии с базовыми ставками, утвержденными ООО "УК ДЕЗ ВЖР" и действующими на дату заключения договора пользования общим имуществом, с правом ООО "УК ДЕЗ ВЖР" ежегодно пересматривать базовые ставки исходя из индекса инфляции.
- 13 Установить местом хранения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – место нахождения Управляющей организации, осуществляющей функции по управлению многоквартирным домом, подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в Службе жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры, в соответствии с ч.1.1. ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласовано:

Инициатор ОСС \_\_\_\_\_  
Подпись \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_

Для проведения общего собрания собственников помещений в форме очно- заочного голосования и для размещения информации в сообщении о проведении ОСС Вам совместно с ЖЭУ/ РЭУ необходимо определить:

Дату\*: \_\_\_\_\_ Время: \_\_\_\_\_ Место встречи ОСС \_\_\_\_\_

Дату окончания голосования: \_\_\_\_\_

\*дату начала голосования определить не ранее чем за 15 дней от даты предоставления данной информации, т.к. в соответствии с ч. 4 ст. 45 ЖК РФ инициатор общего собрания обязан сообщить собственникам помещений о проведении такого собрания (разместить на входных группах подъездов сообщение, а также в системе ГИСЖКХ) не позднее чем за 10 дней до даты его проведения.



Утверждаю:  
Главный инженер ООО "УК ДЕЗ ВЖР"  
В.С. Коновалов  
" 08 " 04 2025 г.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

капитального ремонта внутридомовой инженерной системы водоотведения ( ниже отм. 0.000).

в многоквартирном доме (МКД), расположенного по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, д.39

Технические характеристики МКД

Единица измерения	Значение
кв.м.	14669,9
подъездов	16
этажность	5

ставлен в соответствии с приказом Департамента строительства и жилищно-коммунального комплекса ХМАО-Югры от 04 сентября 2024 года № 30-нп "О внесении изменений в приказ  
Департамента строительства и жилищно-коммунального комплекса Ханты-Мансийского автономного округа- Югры от 30 августа 2023 года №22-нп "Об установлении предельной стоимости  
капитального ремонта и отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории Ханты-Мансийского автономного  
округа-Югры на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов". Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры №172-п от 16.05.2014 г.

в порядке расчета размера предельной стоимости и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории Ханты-Мансийского автономного округа -Югры".

Наименование вида работ и (или) услуг	Состав работ	Планируемый период выполнения работ	Участок	Единица измерения	Количество единиц (ориентировочно)	Стоимость (руб. с НДС 20%)
Водоотведение	Ремонт и (или) замена: сборных трубопроводов разводящих магистралей, относящихся к общему имуществу; стояков, относящихся к общему имуществу (без установки и (или) замены сантехоборудования, за исключением случаев, когда замена трубопроводов технологически невозможна без демонтажа и (или) повреждения сантехоборудования (унитазов)) <*>; вытяжных (фановых) труб для вентиляции сетей канализации, являющихся продолжением канализационных стояков; задвижек (при наличии); выпусков до колодца с восстановлением элементов благоустройства придомовой территории (осаждения, тротуаров, дорожек, проездов, восстановление ограждений (без стоимости конструкций)); стояков внутренней системы водоотведения ливневых (дождевых) вод (при наличии); восстановление перекрытий и покрытий пола в помещениях собственников, расположенных на 1-м этаже, при замене трубопроводов в многоквартирных домах без подвалов; герметизация проходов вводов и выпусков трубопроводов в наружных стенах, выпусков в колодце	2025-2026	Капитальный ремонт системы водоотведения ниже отм. 0.000	объект	Подъезд 1-16	4 480 000.00

Строительный контроль	– Проверка соблюдения подрядчиков при выполнении работ на объектах технологии производства работ (последовательности и состава технологических операций), контроль соответствия объемов и качества выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, стандартов и сводов правил, иных нормативных документов в сфере строительства, проверка качества строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, поставленных для капитального ремонта объектов, наличия подтверждающих документов - технических паспортов, сертификатов, результатов лабораторных анализов и испытаний; освидетельствование скрытых работ на объектах, контроль за проведением измерений и испытаний, контроль за составлением соответствующих актов с подписанием актов; осуществление контроля за ведением подрядчиком общего и (или) специального журнала производства работ, журнала входного контроля материалов; контроль за устранением подрядчиком выявленных нарушений и недостатков (дефектов); предоставление отчетности по осуществлению строительного контроля.	2025-2026	Капитальный ремонт системы водоотведения ниже отм. 0.000	объект	Пользд 1-16	95 872.00
	Проведение обмерных работ; визуальное обследование технического состояния конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования многоквартирного дома, с выборочным вскрытием конструктивных узлов мансардных крыш и их заделкой; подготовка проектной документации;	2025-2026	Капитальный ремонт системы водоотведения ниже отм. 0.000	объект	1	150 000.00
	подготовка сметной документации;	2025-2026	Капитальный ремонт системы водоотведения ниже отм. 0.000			24 000.00
Разработка проектной документации						
ВСЕГО:						4 749 872.00

И.о. начальника ОИО

И. М. Кудрявцев

