



Орденосцев, №8

Общее собрание собственников

# Что такое «общее собрание собственников»?

**Общее собрание собственников** – это законный орган управления, который решает вопросы управления и содержания общего имущества в многоквартирном доме

## На собраниях могут обсуждаться вопросы

реконструкции многоквартирного дома, благоустройства участка и помещений, строительство других зданий и сооружений на территории; проведения капитального ремонта общего имущества и управления фондом капитального ремонта; выбора способа управления домом; утверждения тарифной ставки; сбора средств на дополнительные нужды многоквартирного дома; заключения договоров с РСО (ресурсоснабжающая организация) и организациями, занимающимися обращениями с коммунальными отходами; порядка пользования общим имуществом; другие вопросы собственников по их инициативе. Чтобы официально внести вопрос в повестку собрания, необходимо обратиться в Совет дома либо написать заявление в Управляющую компанию.

## Собрание проводится в

- очной форме – собственники присутствуют лично;
- заочной – участники передают решения в письменном виде или голосуют в электронном формате на специализированных платформах;
- очно-заочной – можно присутствовать как очно, так и передать свое решение заочно, ознакомившись с повесткой. Сбор голосов проводит инициатор собрания по указанному в уведомлении адресу о проведении собрания.

## Уведомление о проведении Собрания

размещается не менее, чем за 10 дней до проведения мероприятия. Если собрание проходит в заочной или очно-заочной форме, то собственникам выдаются бланки голосования, на которых указаны место сбора листов и дата окончания приема решений. После сдачи бланков голосования счетная комиссия подсчитывает голоса и подводит результаты собрания.

## Итоговым документом

где зафиксированы все решения собственников, является Протокол общего собрания собственников многоквартирного дома. Это официальный документ, фиксирующий ход мероприятия и в краткой форме отражающий его содержание и принятые решения.

# ОСС общие сведения

- Инициатор: ООО «УЖК «Территория-Юг»
- Форма проведения ОСС: очно-заочная
- Дата очного собрания: 16.04.24 в 19-00 час.
- Место проведения собрания: паркинг Орденосцев, ба, у поста охраны
- Период заочного голосования: с 20.00 час. 16.04.24 до 18.00 час. 07.06.24
- Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами к ОСС: офис ООО «УЖК «Территория-Юг», ул. Южногорская, 11
- Место сдачи бюллетеней голосования: почтовый ящик ООО «УЖК «Территория-Юг», расположенный в холле первого этажа дома

## Описание МКД

Ваш дом - это часть жилого комплекса, состоящего из четырёх домов и подземно-надземной автостоянки, расположенного в микрорайоне Химмаш. Четыре 25-этажных дома, поднимающиеся над Нижне-Исетским водохранилищем, уже стали украшением района.

- Дом № 8 по ул. Орденосцев состоит из **144 квартир**
- Общая площадь дома составляет **10 140,4 кв.м.**



## Повестка дня ОСС (сокращенные формулировки) :

- Избрание председателя, секретаря, счетной комиссии
- Утверждение места хранения копии протокола и копий бюллетеней голосования (решений) собственников помещений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- Утверждение новой формы и условий договора управления между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией
- Наделение полномочиями Председателя Совета дома на заключение договора управления многоквартирного дома
- Устройство пешеходной дорожки
- Утверждение схемы установки ограждающих столбиков
- Замена домофонного оборудования (с возможностью работы через мобильное приложение)
- Ежемесячное обслуживание системы контроля доступа (домофонного оборудования)
- Проведение выборочного капитального ремонта фасада дома
- Размещение свободных денежных средств фонда капитального ремонта на специальном депозите в ПАО Сбербанк
- Предоставление в пользование общего имущества физическим и юридическим лицам (увеличение стоимости агентского вознаграждения)
- Предоставление в пользование общего имущества для размещения рекламных конструкций, вывесок
- Предоставление в пользование общего имущества операторам связи
- Предоставление платежных документов (квитанций) на уплату взносов на капитальный ремонт
- Оказание услуг по вывозу снега с придомовой территории

## Вопрос 1.

### Избрание председателя, секретаря, счетной комиссии

**Председатель** – лицо, ведущее общее собрание.

**Секретарь** - лицо, обеспечивающее соблюдение процедуры регистрации участников собрания.

**Счетная комиссия** - осуществляет обработку поступивших бюллетеней и по истечении указанного срока производит подсчет результатов голосования.

**В соответствии с приказом Министра от 28.01.2019 № 44/пр.**

*Протокол общего собрания подписывается лицом, председательствующим на общем собрании, секретарем общего собрания, а также лицами, проводившими подсчет голосов.*



территория.

## Вопрос 2.

Утверждение места хранения копии протокола и копий бюллетеней голосования (решений) собственников помещений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Включение данного вопроса на голосовании является требованием законодательства.

П.4 ст.46 ЖК РФ «Копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания».



территория.

### Вопрос 3.

#### Утверждение новой формы и условий договора управления между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией

В связи с вносимыми изменениями в действующее законодательство, для введения актуальной формы договора управления, Управляющая компания обязана собственникам предложить утвердить новую форму договора Управления. Договор управления регламентирует отношения собственников и Управляющей компании. Включение данного вопроса в повестку дня является требованием законодательства.

Например: в связи с изменением статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» Федеральным законом от 18 марта 2023 года № 71-ФЗ и письмом Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 28.09.2023 №29-01-65/36268 в части внесения изменений в договоры управления многоквартирными домами о включении обязанности управляющей организации заключения со специализированной организацией договоров о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

### Вопрос 4.

#### Наделение полномочиями Председателя Совета дома на заключение договора управления многоквартирного дома

С целью упрощения и ускорения процедуры подписания новой формы договора управления председатель Совета дома наделяется полномочиями подписания договора управления от имени всех собственников (п.3 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ).





## Вопрос 5. Устройство пешеходной

Предлагается принять решение о проведении работ по устройству пешеходной дорожки из бехатона от входа в подъезд (вдоль дома) до тротуара между многоквартирными домами № 8 и № 10 по ул. Орденосцев. На данный момент, это протоптанная дорожка.

Стоимость устройства дорожки – не более **100 000,00 рублей**

Источник финансирования – разовый сбор в размере не более 10 руб./кв.м.;

## Вопрос 6. Утверждение схемы установки ограждающих столбиков

Предлагается принять решение об утверждении схемы установки ограждающих столбиков на придомовой территории

Источник финансирования работ - за счет средств из статьи расходов "содержание жилья"



## Вопрос 7. Замена домофонного оборудования (с возможностью работы через мобильное приложение)

**Система «Умный домофон» от компании «Связь Экспресс»**



На сегодняшний день **«Умный домофон»** имеет огромные возможности и преимущества по сравнению с обычным домофоном:

- позволяет принимать звонки от гостей на свой смартфон с возможностью переговоров, просмотра и открытия подъездной двери, ворот, шлагбаума посетителю в мобильном приложении **«Умный домофон»** без ключа (можно настроить для нескольких номеров до 5-ти). Для этого собственникам нужно зарегистрироваться в офисе компании;
- для пользования услугой достаточно иметь доступ к интернету на смартфоне и получить логин с паролем для входа в мобильное приложение;
- не требуется обязательной установки домофонной трубки в квартире, что сохранит ваши стены, деньги и нервы. Достаточно заключить договор на оказание услуг и домофонные ключи.

### **Видеозвонок на телефон**



- Принимайте видеозвонки от гостей на свой смартфон
- Контролируйте доступ в подъезд удаленно. Не обязательно быть дома, чтобы ответить на звонок или открыть дверь.
- Видеоархив - авторизованным пользователям из приложения доступен архив записей с не публичных камер видеонаблюдения в рамках прав и условий заключенных договоров. Будет доступен 3-х дневный видеоархив для просмотра записей.
- Видеонаблюдение - все дворовые и личные камеры можно просматривать в одном приложении. В перспективе будет возможность просмотра городских камер.
- Можно выделить «избранные» камеры и смотреть только их.

Для полноценного доступа ко всем функциям и возможностям приложения, вам необходим договор и пароль на услугу **«Умный домофон»**.



## Вопрос 8.

# Ежемесячное обслуживание системы контроля доступа (домофонного оборудования)

Предлагается принять решение об оказании услуг по ежемесячному обслуживанию системы контроля доступа (домофон), размещенной на входе в подъезд дома.

**Источник финансирования** – ежемесячный сбор в размере не более 65 руб./квартиры.

Общество с ограниченной ответственностью

**Связь Экспресс**

г.Екатеринбург, 620000 ул. Совхозная,20. ИНН 6674213373  
тел.372-09-92. 8 912 241 51 51

### **Уважаемый собственник!**

Предлагаем Вам рассмотреть коммерческое предложение на монтаж системы «Умный домофон», а также техническое обслуживание от компании «Связь Экспресс»

по адресу: **г. Екатеринбург, ул.Орденосцев,8**

1. Договор общего монтажа (подряда) заключается с Управляющей Компанией.
2. Будет установлен новый цифровой микропроцессорный IP-домофон с защищенной ключевой системой на существующую дверь.
3. Следующим этапом будет установлена система «Умный домофон».
4. На каждую квартиру будет выдано по 2 бесплатных ключа

Обращаем внимание собственников, что для подключения услуги «Умный домофон», наличие трубки в квартире не обязательна. Управление домофоном будет через мобильное приложение.

### **Какие возможности дает вам «Умный домофон»?**

- Поступление видео-звонков с домофона на Ваше мобильное устройство с возможностью открывания двери вашим гостям дистанционно.
- У собственника появится возможность самостоятельно делиться доступом с родственниками и близкими (до 5-ти человек на квартиру).
- Просмотр видеоархива (3 суток).
- История видео-вызовов: проверка, кто приходил, пока Вас не было дома за период 14 дней.
- Бесконтактное открытие подъездов **с приложения без использования ключа.**
- Разовый онлайн-ключ на 12 часов для различных служб (курьер, врач, гости и т.д.).
- Участвуйте в обсуждениях общедомового чата.
- Открывайте двери подъездов, шлагбаумы и калитки с помощью Алисы.
- Остальные функции обычного домофона сохраняются (пользование ключом, трубкой).

Договор на техническое обслуживание заключается с Управляющей Жилищной Компанией.

### **Предлагаем следующие тарифы на техническое обслуживание:**

*«Умный домофон» и трубка(для всех желающих)– 65 руб./мес. При условии приобретения домофонного оборудования в собственность (стоимость 35000 рублей)*

- При заключении договора обслуживания – дополнительные ключи по 200 руб./шт.

## Вопрос 9.

### Проведение выборочного капитального ремонта фасада дома

Летом 2023 г. по решению общего собрания собственников был частично выполнен ремонт фасада дома: восстановление тепло – и гидроизоляции наружных деформационных и межкладочных швов фасада трех сторон дома. Работы по восстановлению четвертой стороны фасада не были проведены в связи с недостаточностью средств на специальном счете дома. Сейчас есть возможность принять решение и отремонтировать оставшуюся часть фасада.

**Источник финансирования** - денежные средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете дома.



## Вопрос 10.

### Размещение временно свободных средств кап.ремонта на специальном депозите в ПАО Сбербанк

- В чем отличие специального счета кап.ремонта от депозитного счета кап.ремонта?
- - **Специальный счёт** аккумулирует взносы собственников в фонд капремонта.
- - **Специальный депозит** приносит доход с временно свободных средств фонда капремонта.
- Иными словами, если на спец.счёте скопилась крупная сумма, а капремонт в ближайшее время не запланирован, то по решению ОСС, средства могут быть внесены на депозит для получения дохода в виде процентов.

**Доходы от размещения денег на вкладе могут использоваться только на оплату услуг и работ по капремонту, указанных в ч. 1 ст. 174 ЖК.**



## Вопрос 11.

### Предоставление в пользование на возмездной основе общего имущества физическим и юридическим лицам

Предлагается предлагается принять решение о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме №8 по ул. Орденосцев г. Екатеринбурга физическим и юридическим лицам (в том числе собственникам и арендаторам помещений).

Дополнительные доходы от аренды МОП позволят проводить необходимые работы по благоустройству и текущему ремонту без сбора дополнительных средств с собственников. Доходы от аренды могут быть потрачены только по решению ОСС.

В пользование предоставляется: технические помещения, места общего пользования, иное общее имущество.

Стоимость предоставления в пользование общего имущества не менее 600 руб./кв.м. в месяц.

Управляющая компания наделяется полномочиями на заключение договора от имени собственников. Вознаграждение Управляющей компании в размере 20% от стоимости арендной платы в месяц включает в себя:

- Поиск и взаимодействие с арендатором (координация, консультация, переговоры, предоставление технических характеристик);
- Ведение документооборота (заключение договора, ежемесячное бух. сопровождение договора: выставление счетов, подписание актов, внесение изменений в договор по необходимости);
- Контроль (работа по претензиям, предоставление отчетности арендатору, предоставление доступа по мере необходимости, контроль сохранности общего имущества);
- Расторжение договора (приемка МОП, претензионная работа по необходимости).

## Вопрос 12.

### Предоставление в пользование на возмездной основе общего имущества для размещения рекламных конструкций

Предлагается принять решение о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 8 по ул. Орденосцев г. Екатеринбурга для размещения рекламных конструкций, вывесок, любых иных конструкций и устройств (в том числе крепежных элементов для размещения вывесок и рекламных конструкций).

Дополнительные доходы от размещения рекламных конструкций позволят проводить необходимые работы по благоустройству и текущему ремонту без сбора дополнительных средств с собственников. Доходы от размещения рекламных конструкций могут быть потрачены только по решению ОСС.

В пользование предоставляется: фасад, кровля дома, иное общее имущество.

Управляющая компания наделяется полномочиями на заключение договора от имени собственников.

Вознаграждение Управляющей компании в размере 20% от стоимости арендной платы в месяц включает в себя:

- Поиск и взаимодействие с арендатором (координация, консультация, переговоры, предоставление технических характеристик);
- Ведение документооборота (заключение договора, ежемесячное бух. сопровождение договора: выставление счетов, подписание актов, внесение изменений в договор по необходимости);
- Контроль (работа по претензиям, предоставление отчетности арендатору, предоставление доступа по мере необходимости, контроль сохранности общего имущества);
- Расторжение договора (приемка МОП, претензионная работа по необходимости).



## Вопрос 13.

### Предоставление в пользование общего имущества операторам связи

Предлагается принять решение о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме №8 по ул. Орденоносцев г. Екатеринбурга операторам связи (интернет, телевидение, телефония)

Дополнительные доходы от аренды позволят проводить необходимые работы по благоустройству и текущему ремонту без сбора дополнительных средств с собственников. Доходы от аренды могут быть потрачены только по решению ОСС.

В пользование предоставляется: стены лестничных клеток (для монтажа кабелей), стены холлов, этажные холлы, межэтажные лестничные холлы подъезда многоквартирного дома, технические помещения, чердак, подвал, крыша и другое общее имущество.

Управляющая компания наделяется полномочиями на заключение договора от имени собственников. Вознаграждение Управляющей компании в размере 20% от стоимости арендной платы в месяц включает в себя:

**Управляющая компания наделяется полномочиями на заключение договора от имени собственников.**

**Вознаграждение Управляющей компании в размере 20% от стоимости арендной платы в месяц включает в себя:**

- Предоставление доступа в техническое помещение для подключения абонентов и устранения аварий, контроль проводимых работ;
- Ведение документооборота (заключение договора, ежемесячное бух. сопровождение договора: выставление счетов, подписание актов, внесение изменений в договор по необходимости);
- Контроль срока индексации стоимости аренды по договору;
- Контроль оплаты и работа с дебиторской задолженностью;
- Ведение претензионной работы с провайдерами и контроль выполнения направленных претензий;
- При расторжении договора контроль восстановления общего имущества после демонтажа оборудования провайдера.





## Вопрос 14.

### Предоставление платежных документов (квитанций) на уплату взносов на капитальный ремонт

Региональный Фонд прекращает начисления и предоставление квитанций собственникам при открытии специального счета для формирования взносов на капитальный ремонт.

П.3.1. ст.175 Жилищного кодекса РФ «Решение общего собрания собственников помещений в МКД о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним».

Решением общего собрания собственников (Протокол от 14.11.2015 г.) были определены условия оплаты услуг по предоставлению платежных документов за счет средств полученных в результате предоставления общего имущества собственников в аренду.

- В связи с принятием закона о безвозмездном размещении сетей связи в многоквартирных домах и свободном доступе к ним интернет-провайдеров необходимо определить условия оплаты услуг по представлению платежных документов:
  - ежемесячное начисление в размере не более 0,25 руб./кв.м. площади помещения собственника.

#### **В стоимость работ по предоставлению платежных документов на капитальный ремонт входит:**

- приём платежей
- оказание услуг по начислению платежей
- изготовление платежных документов
- ведение лицевых счетов собственников помещений в многоквартирном доме



## Вопрос 15.

### Оказание услуг по вывозу снега с придомовой территории

Предлагается принять решение об оказании услуг по погрузке и вывозу снега с придомовой территории многоквартирного дома № 8 по ул. Орденосцев г. Екатеринбурга, в зимний период с применением специального автотранспорта.

Вывоз снега осуществляется по мере необходимости.

Стоимость оказания услуги: не более 100 000 руб. в год;





## Контактная информация

**Офис УЖК Территория-Юг**

**г. Екатеринбург  
ул. Южногорская, 11**

**+7 (343) 286-11-16 (доб.3323)**



**Управляющий клиентскими  
отношениями**

Гонохина Елена Николаевна  
+7 912-686-46-23

территория.