

Утверждаю:
Директор ООО «УЖК «Территория-Восток»
Дюмаев А.С.
«28» декабря 2024 г.

**Пояснения к вопросам в листе голосования по общему собранию
собственников в ЖК Квартал «Федерация» 2025 г. (ул. Щорса, д. 53)**

№ вопроса	Краткая формулировка вопроса, поставленного на голосование	Пояснение
1	<p>Избрание Дюмаева Александра Сергеевича (директор ООО «УЖК «Территория - Восток») председателем, Сотникову Наталью Петровну (управляющий клиентскими отношениями ООО «УЖК «Территория - Восток») секретарем общего собрания. Избрание Иванова Евгения Игоревича (собственник кв. 82), Узунова Олега Константиновича (кв. 472) в состав счетной комиссии для подведения итогов настоящего общего собрания</p>	<p><i>Суть вопроса:</i> Стандартные обязательные по закону организационные вопросы для проведения собрания. Председатель собрания – директор УЖК «Территория - Восток», секретарь – управляющий УЖК по ЖК «Федерация», в счетной комиссии – собственник квартир № 82, 472. Председатель, секретарь и члены счетной комиссии собрания несут персональную ответственность, вплоть до уголовной, за юридическую чистоту проведения собрания, подсчет голосов и оформление результатов голосования. <i>Цена вопроса:</i> Оплата не предусматривается. <i>Примечания:</i> Собрание организуют и проводят ответственные сотрудники УЖК и самые активные собственники. Сотрудники УЖК всегда готовы включить в состав рабочих групп инициативных и ответственных собственников для помощи в проведении собраний и контроля «прозрачности» голосования.</p>
2	<p>Утверждение места хранения копии протокола и копии решений собственников помещений общего собрания по юридическому адресу ООО «УЖК «Территория - Восток»</p>	<p><i>Суть вопроса:</i> Стандартный обязательный по закону организационный вопрос для проведения собрания. Предлагаемое место хранения протокола – офис УЖК. УЖК передает один оригинал Протокола и все листы голосования в ДГЖСН, а также отвечает за ведение и хранение всех протоколов Общих собраний. <i>Цена вопроса:</i> Оплата не предусматривается. <i>Примечания:</i> ---</p>
3, 4, 5	<p>Выбор способа управления многоквартирным домом № 53 по ул. Щорса, утверждение условий договора управления, утверждение ставки платы</p>	<p><i>Суть вопроса:</i> В связи с продолжающимся строительством дома и вводом новых секций в эксплуатацию, выносятся вопросы для подтверждения полномочий действующей УК Жилого Квартала «Федерация» - УЖК «Территория-Восток» Также утверждается ранее принятый договор управления и ставка платы по управления, техническому обслуживанию и содержанию общего имущества. (Приложение № 1 к Сообщению). <i>Цена вопроса:</i> Оплата не предусматривается. <i>Примечания:</i> ---</p>
6	<p>Принятие решения об утверждении новой редакции «Правил проживания»</p>	<p><i>Суть вопроса:</i> Актуализируем правила проживания с учетом закрытия двора, открытия въезда в паркинг со стороны ул. Щорса, уточнены вопросы погрузки / разгрузки через паркинг, в том числе негабарита через придомовую территорию, прописан запрет оставление автомобильного транспорта на проездах паркинга и чужих машино местах при погрузке / разгрузке. Уточнили меры ответственности за неправильную парковку, выброс мусора в неполюженном месте, нарушение тишины и порядка, порчу общего имущества, в т.ч. домашними животными, гостями, арендаторами. Новая редакция Правил проживания доступна в приложении к настоящим пояснениям. (Приложение № 2 к Сообщению) <i>Цена вопроса:</i> Оплата не предусматривается. <i>Примечания:</i> Порядок начинается с Правил. Застройщик может запроектировать двор без машин, но не может ограничить собственников парковаться во дворе, это могут только сами собственники, для этого нужны Правила проживания. По мере дальнейшего строительства ЖК Правила будут постепенно дополняться и корректироваться с учетом накопленного опыта и актуальных вопросов / возможностей.</p>

7	<p>Принять решение об изменении способа формирования капитального ремонта</p>	<p><i>Суть вопроса:</i> Первые секции дома (Н,П) введены в эксплуатацию в 2018 г., поэтому необходимо озадачиться вопросами начисления обязательных по закону платежей на формирования фонда капитального ремонта. Поскольку все секции дома имеют одинаковый адрес (Щорса 53), то формально обязанность по уплате взносов на формирования фонда капитального ремонта возникает у всех секций дома по истечении 5 лет с даты постановки дома на учет в региональном фонде (т.е. после ввода первой секции), данная позиция отражена в Определении Верховного суда Российской Федерации от 08.08.2019 г. №304-ЭС-13821 по делу №А45-3831/2018).</p> <p>Ч. 3 ст. 170 ЖК РФ устанавливает право собственников выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта: - На специальном счёте или - На счёте регионального оператора.</p> <p>При формировании фонда денежных средств у Регионального оператора («общий котел»), проведение капремонта возможно по региональной программе, очередь которой наступает обычно по истечении 30-40 лет. Открытие спец. счёта на дом позволит проводить капремонт на более ранних стадиях, чем по региональной программе, т.е. по истечении гарантийного срока Застройщика (5 лет). Использование накопленных денежных средств на спец. счёте возможно ТОЛЬКО по решению общего собрания собственников.</p> <p>Кроме того, размещение отчислений на формирования фонда капитального ремонта в банке позволит получать дополнительный доход от размещения средств на депозите, увеличивающий объем накопленных средств на ремонт (при условии принятия соответствующего решения на общем собрании)</p> <p><i>Цена вопроса:</i> Оплата за подготовку, формирование и ведение счёта капитального ремонта с даты начала начислений составит не более 17 руб. с помещения собственника.</p> <p><i>Примечания:</i>----</p>
8, 9	<p>Принятие решения о доизбрании в состав членов Совета дома:</p> <p>Довыборы в действующий Совет дома. Срок действия до 10.12.2025 г. (на срок действия основного Совета дома, выбранного в 2023 г.). Узунов Олег Константинович, собственник жилого помещения № 472 Мальшаков Владимир Сергеевич, собственник жилого помещения № 718</p>	<p><i>Суть вопроса:</i> Принимаем в Совет дома новых собственников. Совет многоквартирного дома не является формой управления многоквартирным домом. Совет МКД – это орган, который представляет, защищает и отстаивает интересы собственников помещений в доме, активно взаимодействует с управляющей организацией, обеспечивает постоянный контроль за исполнением УЖК обязательств по договору управления. По мере ввода в эксплуатацию новых секций дома мы расширяем совет дома и принимаем в него активных ответственных собственников квартир вновь введенных секций, для учета интересов всех секций комплекса.</p> <p><i>Цена вопроса:</i> Оплата не предусматривается.</p> <p><i>Примечания:</i>----</p>
10	<p>Принятие решения о заключении с собственником помещения встроенной образовательной организации соглашения о компенсации использования детского игрового оборудования в целях оказания образовательных услуг и услуг по присмотру и уходу за детьми в размере 20 000 руб./мес.</p>	<p><i>Суть вопроса:</i> В соответствии с утвержденным проектом в Квартале «Федерация» запроектирован встроенный детский сад и предусмотрено совместное использование дворовых площадок жителями дома и детьми, посещающими детский сад. Оператором детского сада в Квартале «Федерация» выбрана Сеть детских образовательных центров «Согласие», в детском саду планируется 5 групп по 15 детей.</p> <p>Как показывает практика, большинство мест во встроенных детских садах занимают дети, проживающие в данном ЖК, т.к. это максимально удобно для детей и родителей.</p> <p>Оператор детского сада в рамках добрососедства готов дополнительно участвовать в поддержании и развитии инфраструктуры двора и выплачивать по 20 000 руб. в месяц. (Приложение № 3 к Сообщению)</p> <p><i>Цена вопроса:</i> Оплата со стороны собственников не требуется.</p> <p>Наоборот, появляется дополнительный доход для дома.</p> <p><i>Примечания:</i> Накопленные денежные средства в дальнейшем можно использовать на нужды дома, ремонт детских площадок, проведение праздников итд. Использование полученного дохода возможно ТОЛЬКО по решению общего собрания собственников.</p>

<p>11, 12</p>	<p>Принятие решения о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для размещения рекламных конструкций, оборудования, мест общего пользования в аренду физ и юр лицам со стоимостью предоставления в пользование не менее 1000,00 руб./ кв.м. в месяц</p>	<p><i>Суть вопроса:</i> Можно использовать места общего пользования дома с пользой и выгодой для жильцов при грамотном подходе УК и наличии соответствующего решения собственников, например, поставить кофе-автоматы, рекламные мониторы в лифтах, использовать отдельные места в паркинге для сдачи их в аренду под размещение мотоциклов или иной техники или возможны другие варианты. Ранее данный вопрос был вынесен на предыдущее общее собрание, но не набрал необходимого для принятия решения количества голосов, в результате реально работающий во многих домах источник дохода, в Квартале «Федерации» не используется. Рассмотрение предложений, возможных вариантов, проходит совместно с представителями Совета дома.</p> <p><i>Цена вопроса:</i> Оплата со стороны собственников не требуется. Наоборот, появляется дополнительный доход для дома, не менее 1000 руб./кв.м. в месяц.</p> <p><i>Примечания:</i> Накопленные денежные средства в дальнейшем можно использовать на нужды дома, а именно: вывоз снега, покупка новых кустов, цветов, услуги садовника, проведение праздников двора и прочее. Использование полученного дохода возможно ТОЛЬКО по решению общего собрания собственников.</p>
<p>13</p>	<p>Принятие решения о проведении работ по уходу за зелеными насаждениями на дворовой и придомовой территории (со стороны ул. Степана Разина, Щорса, Чапаева, пер. Шаронова) многоквартирного дома № 53 по ул. Щорса в г. Екатеринбурге, а именно: уход за зелеными насаждениями (газонами, цветами, кустарниками, деревьями), формовочная стрижка насаждений, подкормка и внесение удобрений, обработка от вредителей и болезней, регулярный полив, и т.д. в период с 01 апреля по 30 октября</p>	<p><i>Суть вопроса:</i> как вы знаете, в июле 2024 г. мы объявили открытый тендер по выбору специализированного подрядчика для выполнения работ по уходу за озеленением нашего дома. По условиям тендера в объем обслуживания включен двор и прилегающая придомовая территория со стороны ул. Степана Разина, Щорса, Чапаева, пер. Шаронова площадью более 1 гектара, на которой на текущий момент высажено более 70 крупномерных деревьев и кустарников, а также сотни мелких кустарников, устроено более 1000 кв. м. газона.</p> <p>В объем выполняемых работ включены следующие рекомендованные уходовые работы: ✂️внесение удобрений и стимуляторов роста; ✂️проверка и выявление заболеваний и вредителей и другие работы в соответствии с Инструкцией по уходу за зелеными насаждениями (Приложение № 4 к Сообщению). Период выполнения работ – с мая по октябрь. Сроки проведения тендера несколько раз продлевались для увеличения количества участников, в итоге для участия в тендере поступило 2 заявки. Оба участника специализируются на работе в сфере ландшафтного дизайна и озеленения территории, имеют необходимый успешный опыт, в т.ч. в Екатеринбурге и квалифицированный персонал. Компания «Новые ландшафтные технологии» (ИП Шангина Е.А.), стоимость комплекса работ 490 000 руб./мес; Компания «ЗеленГрад» (ИП Пахатова О.А.), стоимость комплекса работ 840 500 руб./мес. Тендерная комиссия с участием собственников помещений нашего дома рассмотрела предложения участников и признала победителем тендера компанию «Новые ландшафтные технологии» (ИП Шангина Е.А.) по критерию наименьшей цены.</p> <p><i>Цена вопроса:</i> Общая стоимость выполненного озеленения, за которым требуется профессиональный уход, превышает 25 млн. руб. (по данным застройщика, в ценах 2023 года), а стоимость ухода получается всего порядка 242 рублей с квартиры или офиса и 38 рублей с машино-места или кладовой (если разделить плату за 6 месяцев уходовых работ на весь год).</p> <p><i>Примечания:</i> Очень важно оперативно утвердить выбранного подрядчика на Общем собрании собственников и заключить с ним договор, поскольку, как показал тендер, опытные ландшафтные специалисты сильно загружены работой и планируют свою загрузку на следующий год заранее. Если мы не успеем заключить договор вовремя, растения могут остаться без должного профессионального ухода на следующий год, а некоторые из них могут погибнуть, замена растений потребует дополнительных затрат собственников.</p>
<p>14</p>	<p>Принятие решения о проведении работ по разработке проекта установки, о приобретении и об установке подъемника для перемещения маломобильных групп населения внутри подъездов секции Н и П вдоль перил с 1 этажа</p>	<p><i>Суть вопроса:</i> В связи с предписанием ДГЖИ (Приложение № 5 к Сообщению), на основании запроса жителя секции П, со стороны ДГЖИ было предложено вынести на ОСС вопрос по установке автоматических подъемников для маломобильных групп населения к лифтам в секции Н и П, (Приложение № 6 к Сообщению). Установка подъемников внутри подъездов секции Н и П вдоль перил с 1 этажа до 2 этажа, т.к. лифт ходит со 2 этажа, разработка проекта.</p>

	до 2 этажа многоквартирного дома № 53 по ул. Щорса г. Екатеринбурга, по запросу собственников квартир в секции Н и П	<p>Цена вопроса: Утвердить разовый сбор со всех собственников – не более 1 845 руб. с лицевого счета собственника. Стоимость складывается из стоимости подготовки проекта, покупки подъемников, работ. Стоимость определена не более 3 000 000 руб. за все работы при общем количестве 1626 ЛС вместе с секцией Д.</p> <p>Примечания: -----</p>
15, 16, 17, 18	<p>Принятие решения о согласовании утверждения на ОСС увеличения мощности электроэнергии для собственников нежилых помещений секции К и увеличения объема водопотребления и водоотведения собственнику нежилого помещения автомойки секция Е</p>	<p>Суть вопроса: В связи с прохождением кабельных линий электроэнергии нежилых помещений, расположенных в секции К через места общего пользования (общедомовое имущество) дома Щорса 53, требуется согласование всех собственников по данному вопросу. Действующая сеть, которая обслуживает жилую часть дома, не затрагивается. Вопрос выносится на голосование по трём помещениям, расположенным в секции К. Также, на собрание выносится вопрос, по утверждению возможности увеличения объема водопотребления и водоотведения собственнику нежилого помещения автомойки</p> <p>Цена вопроса: Оплата со стороны собственников не требуется. Все работы проводят собственники нежилых помещений самостоятельно за свой счет под контролем сотрудников УК.</p> <p>Примечания: Увеличение мощностей электроэнергии требуется нежилым помещениям для ведения коммерческой деятельности. Данные мощности не связаны с мощностями жилых помещений дома. Увеличение мощностей будут проводиться на основании полученных решений ОСС, выданных ТУ от ЕЭСК, Водоканала, разработанного проектного решения, согласованного с УК, под контролем технических специалистов УК.</p>

**Уважаемые собственники!
Просим Вас поддержать**

вынесенные на голосование предложения, нацеленные на повышение комфортности проживания в доме!

Жилой Квартал «Федерация» подвергся рейдерской атаке со стороны УК «Столица», которая с помощью ряда заинтересованных собственников, запустила волну нагнетания негатива и голосование по вопросу смены действующей Управляющей компании комплекса.

В связи с опубликованной в СМИ информацией о незаконных методах работы УК «Столица», а также сведениями о попытках фальсификации подписей и результатов голосования, для противодействия захвату дома инициативной группой собственников запускается голосование по вопросу подтверждения полномочий действующей УК Жилого Квартала «Федерация» - УЖК «Территория-Восток».

В дальнейшем при необходимости будет инициирована судебная проверка и экспертиза результатов обоих голосований, чтобы управление домом осуществляла Управляющая компания, достоверно набравшая большинство голосов собственников в законном голосовании.

Также обращаем Ваше внимание на то, что в настоящее время, несколькими жителями, которые НЕ являются собственниками, за вознаграждение проводятся провокации в отношении УЖК «Территория-Восток», охраны дома и Совета дома с целью дестабилизации ситуации и перевода дома под управление УК «Столица».

Для того, чтобы Ваш голос в пользу выбранной Вами УК был честно учтен, просим Вас

1. Заполняйте только официальные бюллетени голосования и сдавайте заполненные бюллетени клиентским менеджерам УЖК «Территория-Восток» в офисе компании в секции ЛЛ, чтобы исключить возможность умышленной порчи / хищения бюллетеней и/или использования образцов Ваших подписей для фальсификации результатов. Листы голосования будут переданы вам лично клиентскими менеджерами.
2. Не сдавайте бюллетени с голосами «Против», т.к. рейдеры могут использовать их для получения образца Вашей подписи и ее подделки. Голосуйте только «За» ту Управляющую компанию, которой Вы доверяете.

В случае возникновения у Вас любых вопросов по вынесенным на голосование предложениям просим Вас обращаться за дополнительной информацией к сотрудникам Управляющей компании.

Контактные телефоны:

<p>Управляющий клиентскими отношениями: Сотникова Наталья Петровна + 7 (343) 286-11-16 (вн. 3516) + 7 (912) 238-32-02 (WhatsApp, Telegram)</p>	<p>Клиентский менеджер: Михайлова Татьяна Шамильевна + 7 (343) 286-11-16 (вн. 3508) + 7 (982) 686-78-96 (WhatsApp, Telegram)</p>
---	---