



ул. Калинина, 7
Общее собрание собственников,
август 2025г.

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-Север»
 - Форма проведения ОСС: **гис ЖКХ**
 - Дата собрания:
с 00-01 ч. «20» августа 2025 г. до 23-59 ч. «19 « октября 2025 г.
 - Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами к ОСС: офис ООО УЖК «Территория-Север» по адресу: г. Екатеринбург, ул. Кузнецова, 21 с понедельника по четверг с 9.00 часов до 17.00 часов, в пятницу с 10.00 часов до 16.00 часов
- Место сдачи бюллетеней на бумажных носителях -
- почтовый ящик УЖК «Территория-Север», расположенный на 1 этаже МКД;
 - офис ул. Кузнецова, 21 с понедельника по четверг с 9.00 часов до 17.00 часов, в пятницу с 10.00 часов до 16.00 часов.

Описание МКД

Многоквартирный дом по адресу:

- г. Екатеринбург, ул. Калинина, 7
- Год постройки – **2017**
- Количество квартир – **128**
- Коммерческих помещений -**0**
- Количество подъездов – **2**
- Количество лифтов - **3**
- Общая площадь дома составляет
8 209.7 кв.м.



Повестка дня ОСС (сокращенные формулировки) :

- ✓ 1. Выбор председателя и секретаря собрания.
- ✓ 2. Место хранения копий протокола и копий решений собственников.
- ✓ 3. Принять решение об изменении **способа формирования фонда капитального ремонта**.
- ✓ 4. Размещение временно свободных средств на депозите в Банке ВТБ.
- ✓ 5. Проведение выборочного **капитального ремонта лифтового оборудования**.
- ✓ 6. Принять решение о проведении праздников двора.
- ✓ 7. Принять решение о приобретении **праздничной атрибутики** в многоквартирном доме.
- ✓ 8. Утверждение оказания **услуг службой контроля и мониторинга** за соблюдением порядка на придомовой территории и в местах общего пользования.
- ✓ 9. Принять решение о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственников физическим и юридическим лицам.
- ✓ 10. Предоставление в пользование на возмездной основе общего имущества для размещения рекламных конструкций.
- ✓ 11. Принятие **решения** о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 7 по ул. Калинина Екатеринбурга операторам связи **для установки транзитных кабелей и телекоммуникационного оборудования, используемого для предоставления услуг связи (в помещениях других зданий) операторам связи (интернет, телевидение, телефония)**.
12. Принять решение о проведении комплекса **пусконаладочных работ** Автоматизированной Системы Контроля и Учета Энергоресурсов (**АСКУЭР**).
13. Принять решение **об оказании услуг по обслуживанию** Автоматизированной Системы Контроля и Учета Энергоресурсов (**АСКУЭР**).

Вопрос 2.

Избрание председателя, секретаря ОСС, состав 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 Минстроя 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 3.

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

В соответствии со статьей 169 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Если Специальный счет не открыт, то собственники перечисляют деньги на счет регионального оператора, в так называемый «общий котел». «Новостройки» попали в очередь на проведение капитального ремонта в самый конец срока программы 2042-2044гг и фактически финансируют капитальный ремонт в других домах, при этом денежные средства принадлежат «региональному оператору».

Поэтому очень ВАЖНО принять решение об открытии Специального счета, куда собственники перечисляют плату за капремонт на счет собственного дома. Период самой процедуры перехода с ФКР (фонда капитального ремонта) составляет в среднем 1 год.

Преимущества Специального счета:

- ☐ Аккумуляция денежных средств собственников только одного МКД. Средства могут использоваться на ремонт ТОЛЬКО Вашего дома;
- ☐ Все собранные средства на капремонт принадлежат собственникам;
- ☐ ТОЛЬКО СОБСТВЕННИКИ, на общем собрании, могут определить: перечень работ, сроки, предельную стоимость работ, подрядную организацию;
- ☐ Для сохранения временно свободных средств Специального счета капитального ремонта по решению ОСС можно разместить денежные средства на специальном депозите, проценты по депозиту зачисляются только на специальный счет и расходуются только на цели капитального ремонта.



территория.

Вопрос 3.

Всю информацию по капитальному ремонту можно увидеть на сайте фонда капитального ремонта свердловской области.



Адрес дома: Муниципальное образование «город Екатеринбург», г. Екатеринбург, ул. Калинина, д. 7

Год постройки:	2017 г.	Начислено по дому, всего:	5 219 647.67 руб.
Общая площадь:	10 523.50 кв. м.	Взнос на капитальный ремонт:	5 146 500.24 руб.
Площадь помещений:	8 207.60 кв. м.	Пеня:	73 147.43 руб.
Способ формирования фонда:	Счет регионального оператора	Собрано средств, всего:	4 831 583.78 руб.
Дата наступления обязательств по уплате взносов:	01.09.2021	Взнос на капитальный ремонт:	4 720 450.10 руб.
Оператор лицевого счета:	Общество с ограниченной ответственностью "Единый Расчетный Центр"	Пеня:	40 849.85 руб.
Установленный размер взноса:	17.48* руб./м2	Банковский процент:	70 283.83 руб.
Внешнее финансирование:	0.00 руб.	Текущая задолженность, всего:	458 347.72 руб.
Размер фонда кап. ремонта:	4 831 583.78 руб.	Взнос на капитальный ремонт:	426 050.14 руб.
По заключенным контрактам:		Пеня:	32 297.58 руб.
Количество:	0 шт.	Собираемость взносов:	91.72 %
Стоимость:	0.00 руб.	Раскрытие информации по приказу Минстроя 965/пр:	
Выполненные работы:		2016 г.:	I квартал , II квартал , III квартал , IV квартал
Количество:	0 шт.	2017 г.:	I квартал , II квартал , III квартал , IV квартал
Стоимость:	0.00 руб.	2018 г.:	I квартал , II квартал , III квартал , IV квартал
Израсходовано средств:	0.00 руб.	2019 г.:	I квартал , II квартал , III квартал , IV квартал
Собственников:	0.00 руб.	2020 г.:	I квартал , II квартал , III квартал , IV квартал
Внешнего финансирования:	0.00 руб.	2021 г.:	I квартал , II квартал , III квартал , IV квартал
		2022 г.:	I квартал , II квартал , III квартал , IV квартал
		2023 г.:	I квартал , II квартал , III квартал , IV квартал
		2024 г.:	I квартал , II квартал , III квартал , IV квартал
		2025 г.:	I квартал , II квартал

Выбрать другой дом

Список запланированных работ по рег. программе

№	Наименование работы	Предыдущий период	Плановый период
1	Ремонт или замена лифтового оборудования		2042 - 2044 г.г.
2	Разработка проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме		2042 - 2044 г.г.
3	Ремонт внутридомовых систем противопожарной автоматики и противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода		2042 - 2044 г.г.
4	Ремонт крыши		2051 - 2053 г.г.
5	Ремонт подвальных помещений		2051 - 2053 г.г.
6	Ремонт системы водоотведения		2051 - 2053 г.г.
7	Ремонт системы горячего водоснабжения		2051 - 2053 г.г.
8	Ремонт системы теплоснабжения		2051 - 2053 г.г.
9	Ремонт системы холодного водоснабжения		2051 - 2053 г.г.
10	Ремонт системы электроснабжения		2051 - 2053 г.г.
11	Ремонт фасада		2051 - 2053 г.г.

Вопрос 4.

Принятие решения о размещении на специальном депозите в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России».

Специальный депозит – это не способ формирования фонда капитального ремонта, а дополнительная возможность получать доход (сохранение) от временно свободных денег на спецсчете.

Что бы у дома был пассивный доход, есть возможность размещать свободные денежные средства капитального ремонта на Депозит в банке под проценты. Никто не имеет право их снять. Но в конце срока (3 мес., 6 мес., и т.д.) на счет капитального ремонта вернуться деньги с процентами. Это и будет доходная часть для ремонта.

Выбор самого вклада в Сбербанке будет только с согласия совета дома.

С 1 мая провайдеры не платят домам за размещение своего оборудования по закону, поэтому с этого источника дохода в копилку дома уже нет.

Деньги на специальный депозит перечисляются только со спецсчета и возвращаются тоже исключительно на специальный счет МКД. Это правило установлено ч. 3 ст. 175.1 ЖК РФ.

Специальный депозит открывают под конкретную сумму и на определенный срок. На эту сумму банк начисляет проценты, образующие доход. Это следует из п. 2.10 инструкции Банка России от 30.05.2014 № 153-И. Правила заключения договора специального депозита устанавливают гл. 44 ГК РФ и ст. 175.1 ЖК РФ.

Источник: <https://www.law.ru/article/24665-spetsialnyy-depozit>

При этом, **доходы, полученные от размещения на специальном депозите** временно свободных средств фонда капремонта дома, **могут использоваться только в целях финансирования капремонта дома.**

Вопрос 5.

Проведение выборочного капитального ремонта лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации.

Необходимо отголосовать собственникам, что они дают свое согласие (или не дают) **на ремонт лифтов**, при возникновении их поломки, относящейся к статье капитального ремонта. Денежные средства будут взяты со счета капитального ремонта дома в размере, **согласно смете по проведению ремонта в каждом конкретном случае.**

В бюллетени представлена максимально возможная сумма. Но ремонт будет производиться на основании дефектной ведомости в каждом конкретном случае.

Если данный вопрос не пройдет на голосовании, то при внезапной поломке лифт будет остановлен Лифткомплексом до следующего собрания, до следующего положительного голосования.

УЖК не имеет право брать деньги со счета капитального строительства, без разрешения собственниками.



Вопрос 5.

Отказ от проведения строительного контроля УПОЛНОМОЧЕННЫМ ОРГАНОМ.

Это значит, что **стройконтроль БУДЕТ ПРОИЗВОДИТЬСЯ**, как и ранее, организациями, состоящими в СРО. Технические специалисты должны иметь аккредитацию в НРС, которая в полной мере соответствует требованиям ГР К РФ с. 53 для выполнения такого типа работ.

Почему собственникам предлагают голосовать за отказ от проведения строительного контроля уполномоченным органом?

Согласно ФЗ №238 от «08» августа 2024 в ч. 8 внесены изменения о проведении строительного контроля при выполнении работ по капитальным ремонтам МКД, а именно:

- Строительный контроль теперь обязателен.

- Строительный контроль должен осуществляться исполнительным органом субъекта Российской Федерации, в случае принятия субъектом Российской Федерации решения о проведении в многоквартирных домах строительного контроля уполномоченным органом.

На данный момент в Свердловской области отсутствует Постановление Правительства Свердловской области или Приказ Министерства ЖКХ Свердловской области, которым принято вышеуказанное решение.

Так же, в ст. 8, 9 указано, что в случае, если общим собранием собственников помещений принято решение об отказе от проведения строительного контроля уполномоченным органом субъекта РФ, строительный контроль проводится на основании ст. 53 Градостроительного кодекса РФ, где указано, что строительный контроль проводится заказчиком, подрядной организацией, лицом, ответственным за эксплуатацию здания и др.

Сейчас собственники и УЖК оказались в заложниках ситуации с трактовкой нормативных документов в банках, которые проводят финансовые операции по авансированию и расчету работ по капитальным ремонтам со специальных счетов. С 01.09.2024г. Банки регулярно отказывают в проведении авансовых платежей по договорам, заключенным после 01.09.2024г. (независимо от даты протокола ОСС с положительным решением), ссылаясь на ФЗ №238 в части проведения строительного контроля исполнительным органом субъекта РФ или принятым решением об отказе от строительного контроля уполномоченным органом в протоколе ОСС.

В данной ситуации, пока в Свердловской области не сформирован орган, ответственный за осуществление строительного контроля при выполнении работ по капитальному ремонту, для проведения таких работ остается единственный выход – вынесение на ОСС вопроса об отказе от проведения строительного контроля уполномоченным органом.

Для осуществления строительного контроля при капитальных ремонтах УЖК привлекается подрядная организация, состоящая в СРО, а технические специалисты имеют аккредитацию в НРС, которая в полной мере соответствует требованиям ГР К РФ с. 53 для выполнения такого типа работ.

Основание: письмо Правительства Свердловской области.

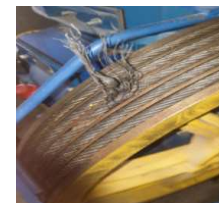
Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области обращает Ваше внимание, что решение о создании централизованной системы строительного контроля на территории Свердловской области не принято, орган исполнительной власти, уполномоченный на проведение строительного контроля (или подведомственное ему бюджетное (или автономное) учреждение), не определен. Следовательно, согласно части 9 статьи 166 ЖК РФ строительный контроль в рамках реализации мероприятий Региональной программы проводится в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Настоящая информация направляется в Ваш адрес для учета в работе, а также информирования заинтересованных лиц.

Исполняющий обязанности Министра

А.В. Рубцов

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 124468F087C2EE79DE6AC4F694F9631C
Владелец Рубцов Алексей Владимирович
Действителен с 10.09.2024 по 04.12.2025



территория.

Вопрос 6.

Принять решение об оказании услуг по проведению праздников двора на территории МКД.

Двор — это то место, где дети гуляют с родителями, заводят настоящих друзей. Для взрослых свой двор является памятным местом, где прошло их детство. Поэтому праздники двора собирают вместе всех, кто вырос в нем.

Праздники помогают развитию добрососедских отношений, вызывают радость и улыбки на лицах не только маленьких жителей двора, но и на лицах жителей старших возрастов.

Повод собраться вместе стимулирует людей поддерживать порядок и чистоту на своей территории, приучая к этому молодое поколение.



Ежегодная сумма на проведение праздников двора - **не более 60 000 руб.**

- утвердить источник финансирования Услуг: разовый сбор не **более 468,80 руб. с помещения собственника**. Кроме того, на данную сумму начисляется **НДС на момент оказания услуги**

Необходимость проведения, тематика и стоимость Праздников обсуждаются с советом дома.

Вопрос 8.

Вопрос о приобретении праздничной атрибутики для украшения двора.

Двор — это то место, где дети гуляют с родителями, заводят настоящих друзей. Для взрослых свой двор является памятным местом, где прошло их детство.

Праздничная атрибутика это елка, ёлочные игрушки, гирлянды, бенгальские огни, фейерверки. Все то, что собственники хотят видеть в своем дворе.

ВАЖНО!!! Все покупки обсуждаются и согласовываются с советом дома оформлением протокола.

Утвердить стоимость приобретения – **не более 50 000 руб.**

Не более 393,63 руб. с помещения собственника. Кроме того на данную сумму начисляется **НДС на момент оказания услуги.**



Вопрос 8.

Изменение стоимости услуги службы контроля и мониторинга за соблюдением общественного порядка на придомовой территории и в местах общего пользования многоквартирного дома.

Данная услуга является услугой **КОМФОРТНОГО** проживания. При положительном голосовании подрядная организация подбирается **на конкурсной основе** из существующих на рынке. Также собственники могут предлагать свои организации.

На данный момент средняя стоимость одного поста охраны, по итогам мониторинга цен в городе, составляет 150 000 рубле и выше.

На голосование выносится максимальная сумма – 170 000 руб.

Оплата за охрану будет производиться собственниками ежемесячными платежами с помещения. Ежемесячный сбор составит **НЕ БОЛЕЕ 1 328,00 коп.**



территория.

Вопрос 10.

Предоставление в пользование на возмездной основе общего имущества для размещения 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.
Стоимость аренды составляет не менее 1 500 рублей за квадратный метр.

Управляющая компания наделяется полномочиями на заключение договора от имени собственников.



Вопрос 9.

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

Дополнительные доходы от предоставления в пользование общего имущества собственников позволят проводить необходимые работы по благоустройству и текущему ремонту без сбора дополнительных средств с собственников.

Дополнительные доходы от предоставления в пользование общего имущества собственников позволят проводить необходимые работы по благоустройству и текущему ремонту без сбора дополнительных средств с собственников.

Доходы могут быть потрачены только по решению ОСС.

В пользование предоставляется: технические помещения, подвал, чердак, крыша.
Стоимость аренды составляет **не менее 1 500 рублей за квадратный метр.**



Вопрос 11.

Принятие **решения** о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 7 по ул. Калинина Екатеринбурга операторам связи **для установки транзитных кабелей и телекоммуникационного оборудования, используемого для предоставления услуг связи (в помещениях других зданий) операторам связи (интернет, телевидение, телефония).**

В данный момент ведется активное строительство новых домов. Их необходимо оснащать. Поэтому рано или поздно, через крышу вашего дома возникнет необходимость установки транзитных кабелей.

Имеет смысл, брать за данную услугу оплату от провайдеров.



Вопрос 12.

Какие же именно функции выполняет АСКУЭ?

Приборы способны дистанционно собирать необходимую информацию о потреблении электроэнергии;

Полученная информация передаётся в личный кабинет оператора;

В дальнейшем возможна обработка полученных данных и выгрузка в определенные информационные системы.

Благодаря тому, что данная система учёта полностью автоматизирована, появляется возможность снизить количество времени, которое тратят на то, чтобы снять показания со счетчиков, система все делает самостоятельно. Пользователям больше не придётся вручную снимать все показатели счетчиков, как это было уже сказано выше, система снимает необходимую информацию и отправляет в базу данных.

- утвердить стоимость Работ: **не более 300 000 руб.**, кроме того на общую стоимость начисляется НДС согласно действующему в РФ налоговому законодательству на дату выполнения Работ;
- утвердить источник финансирования: разовый сбор **не более 2343,00 руб. с помещения собственника**, кроме того начисляется НДС согласно действующему в РФ налоговому законодательству на дату начисления.



Вопрос 13.

Какие же именно функции выполняет АСКУЭ?

Для корректной работы данной системы учета необходимо ее ежемесячное обслуживание.

- утвердить стоимость Услуг: **не более 10 240 рублей в месяц** с многоквартирного дома № 7 по ул. Калинина;
- утвердить источник финансирования Услуг: ежемесячный сбор **в размере не более 80 рублей в месяц с помещения собственника**, кроме того начисляется НДС согласно действующему в РФ налоговому законодательству на дату начисления;
- плата за Услуги не входит в состав платы за содержание жилого помещения, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и является оплатой за дополнительные услуги в многоквартирном доме с начислением платежей собственникам за оказание Услуги в платежном документе отдельной строкой.





Контактная информация

Офис УЖК «Территория – Север»

**г. Екатеринбург
ул. Кузнецова, 21**

+7 (343) 286 – 11 - 16 (доб. 3737)



**Управляющий клиентскими
отношениями**

Стрепетова Светлана Сергеевна

территория.