



Орденосцев, №4

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: 15.02.24 в 19-00 час.
- Место проведения собрания: паркинг Орденосцев, ба, у поста охраны
- Период заочного голосования: с 19.30 час. 15.02.24 до 18.00 час. 01.04.24
- 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 № 4 по ул. Орденосцев состоит из **144 квартир**
- Общая площадь дома составляет **9 901,50 кв.м.**



территория.

Бюллетень для голосования: ЗАПОЛНЯЕМ ПРАВИЛЬНО!



При смене фамилии необходимо приложить копию соответствующего документа (свидетельство о заключении брака)

БЮЛЛЕТЕНЬ ГОЛОСОВАНИЯ (РЕШЕНИЕ) собственника помещения на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____

1. Собственник помещения: _____ **ФИО**
2. Номер помещения: _____, назначение помещения: _____ Помещение
3. Общая площадь помещения: _____ кв.м.
4. Документ, подтверждающий право собственности на помещение: Выписка из ЕГРН, собственность, № _____ от _____
5. Место(адрес) для передачи решения: _____

ОБЯЗАТЕЛЬНО указать сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение

Вариант «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» можно выбрать 1 раз для ответа на КАЖДЫЙ из вопросов



Проставьте любую отметку в графе выбранного Вами варианта голосования («За», «Против» или «Воздержался») по каждому из вопросов повестки дня собрания.

№	Пункты повестки дня	За	Против	Воздержался
1	Избрать _____ (собственник кв. —) председателем, _____ (собственник кв. № —) секретарём внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД. Избрать состав счётной комиссии внеочередного общего собрания собственников в МКД: _____ (собственник кв. —); _____ (собственник кв. №—); _____ (представителя ООО «УЖК «_____»).			

Изменить выбранный вариант ответа можно, зачеркнув неверный и указав верный, рядом с которым написать «исправленному верить» и поставить подпись с расшифровкой



Собственник _____ подпись _____ дата «__» _____ 202__ г.

В конце КАЖДОГО листа бюллетеня необходимо поставить подпись. Дата указывается в период проведения заочной части собрания



Представитель собственника помещения

(заполняется в случае, если бюллетень голосования заполняется законным представителем собственника помещения)

Наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника

(реквизиты документа, подтверждающего полномочия лица для участия в общем собрании собственников, с приложенными копиями документа)

Подпись _____

Заполняется, если вместо собственника голосует его **ПРЕДСТАВИТЕЛЬ**. Прикладывается копия доверенности.



Если голосует **ЗАКОННЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ** несовершеннолетнего собственника (родители, опекуны), прикладывается копия свидетельства о рождении, акт об установлении опеки.

Если **ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ**, то заполняется отдельный бюллетень голосования на каждого собственника долевой собственности. Каждый собственник отдельно заполняет бюллетень голосования, голосует и ставит подпись.



Если **СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ**, то заполняется один бюллетень голосования, бюллетень голосования подписывается каждым участником совместной собственности. Собственники совместной собственности не могут голосовать по-разному!



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

Принятие решения о размещении свободных денежных средств фонда капитального ремонта на специальном депозите в ПАО Сбербанк

Услуги службы контроля (мониторинга) за соблюдением общественного порядка на придомовой территории и в местах общего пользования многоквартирного дома

Благоустройство земельного участка

Предоставление собственнику кв. X в пользование на возмездной основе общего имущества для размещения антенны радиолюбителя на крыше дома

Принятие решения об изменении условий договора о предоставлении в пользование общего имущества для размещения рекламных конструкций, вывесок (увеличение стоимости агентского вознаграждения)

Принятие решения об изменении условий договора о предоставлении в пользование общего имущества физическим и юридическим лицам (увеличение стоимости агентского вознаграждения)

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 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 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 7.

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 8.

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 10.

Размещение свободных средств капитального ремонта на специальном депозите в ПАО Сбербанк

Проценты, полученные по вкладу решением общего собрания собственников могут использоваться на работы капитального характера в доме.

Что такое депозит?

Депозит - это вклад в банке на определенный срок, в течение которого на сумму вклада регулярно начисляют проценты. В конце срока банк обязан вернуть сумму вклада с начисленными процентами.

Срок

Процент
ы

Депози
т

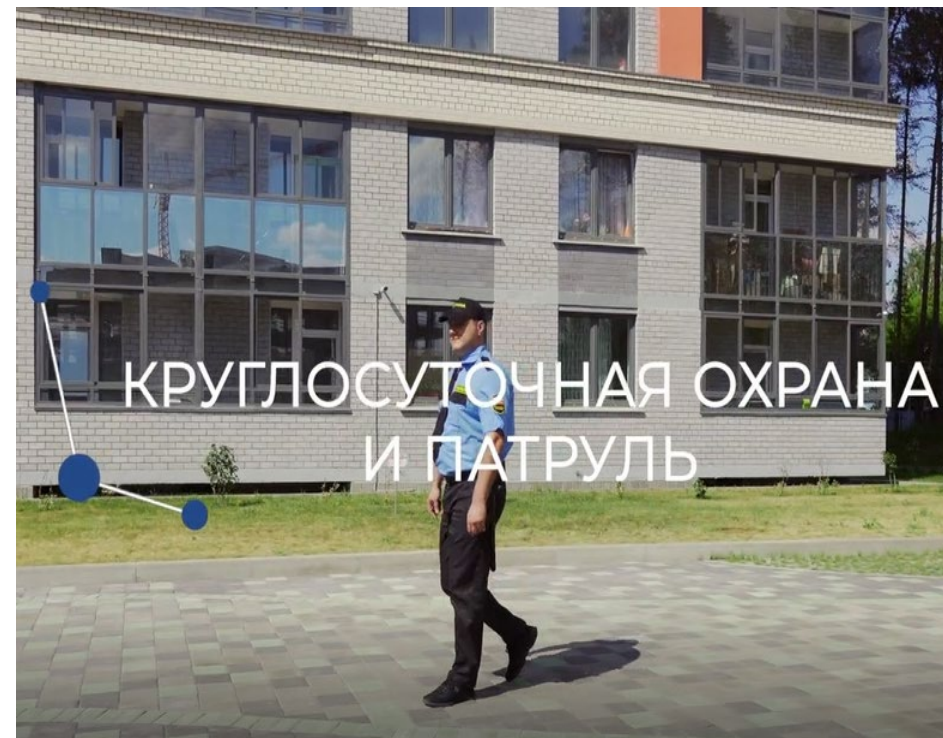
территория.

Вопрос 11.

Услуги службы контроля (мониторинга) за соблюдением общественного порядка на придомовой территории и в местах общего пользования многоквартирного дома

Концепция службы мониторинга включает в себя нахождение одного охранника на объекте в сутки. Служба мониторинга оказывает услуги по контролю за сохранностью общего имущества собственников, осуществляет контроль за соблюдением пользования общего имущества и пресечение правонарушений на охраняемой территории.

Общая стоимость услуг в месяц составляет не более **91 200 рублей в месяц**
Ежемесячный сбор составит не более **625 руб./помещения** собственника.



территория.

Вопрос 12. Благоустройство земельного участка

- В работы по благоустройству входит
- ежегодное приобретение и посадка многолетних и однолетних растений, продолжение посадки живой изгороди вокруг дома
- приобретение плодородной земли, песка, дресвы
- вскапывание газонов под посадку цветов
- прополка и полив клумб и газонов и кустарников
- стрижка кустарников, деревьев и газонов
- обработка зеленых насаждений от вредителей
- прочие услуги садовника

Источник финансирования работ – денежные средства, полученные от предоставления общего имущества собственников дома в возмездное пользование третьим лицам (за счет средств от аренды МОП).



Вопрос 13.

Предоставление собственнику кв. X в пользование на возмездной основе общего имущества для размещения антенны радиолобителя связи на крыше дома.

1. Характеристики конструкции мачты.

Модель	МА-9R(S)
Тип	Мачта сборная
Назначение	Для эфирных антенн
Материал	Алюминий
Покрытие	Без покрытия (алюминий)
Наружный диаметр трубы мм	50
Толщина стенки трубы мм	2
Длина колен см	150
Высота мачты, м	≤ 9
Число 1,5х метровых секций АД-31	6
Число ярусов оттяжек	2
Общее кол-во оттяжек	6
Радиус отнеса анкеров, м	≥ 5
Стальной трос 3 мм	6 отрезков
Вес мачты, кг $\pm 0,500$	9,5



Вопрос 14.

Изменение условий договора о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества физическим и юридическим лицам (увеличение стоимости агентского вознаграждения)

Дополнительные доходы от размещения рекламных конструкций позволят проводить необходимые работы 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 15.

Изменение условий договора о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества для размещения рекламных конструкций, вывесок (увеличение стоимости агентского вознаграждения)

- 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.
 - 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.



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.