



Ул. Ирбитская 11/3  
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-Север»
- Форма проведения ОСС: очно-заочная
- Дата очного собрания: 15 апреля 2025 года
- Место проведения собрания:
  - ул.Ирбитская 11/3 под. 1
- Период заочного голосования: 15.04.2025 – 30.06.2025
- Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами к ОСС: в офисе ООО УЖК «Территория-Север» по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бехтерева, 3 с понедельника по четверг с 9.00 часов до 17.00 часов, в пятницу с 10.00 часов до 17.00 часов
- Место сдачи бюллетеней голосования: почтовые ящики УЖК «Территория-Север», расположенные на 1-х этажах всех подъездов.

## Описание МКД

- Многоквартирный дом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ирбитская, дом 11/3
- Год постройки – **2017**
- Количество этажей – **24**
- Количество квартир – **174**
- Количество машиномест – **0**
- Количество подъездов – 2
- Количество лифтов – 6
  
- Общая площадь дома составляет **11585.5 кв.м.**



## Повестка дня ОСС (сокращенные формулировки) :

- ✔ Выбор совета дома
- ✔ Принятие решения о проведении выборочного капитального ремонта лифтового оборудования.
- ✔ Принятие решения о размещении на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта.
- ✔ Принятие решения об изменении условий оказания услуг службы контроля и мониторинга,(увеличение стоимости).
- ✔ Принятие решения по установке трех дополнительных камер на фасаде.
- ✔ Принять решение по обслуживанию трех доп. камер на фасаде.
- ✔ Принятие решения о ежегодном проведении работ по благоустройству придомовой территории.
- ✔ Принятие решения об изменении условий оказания услуг по погрузке и вывозу снега с территории дома.
- ✔ Принятие решения о ежегодном приобретении праздничной атрибутики.
- ✔ Принятие решения по приобретению новогодней дворовой ели.
- ✔ Принятие решения о сдаче в аренду общего имущества собственников для размещения вывесок и рекламных конструкций.
- ✔ Принятие решения о сдаче в аренду общего имущества собственников физическим и юридическим лицам.
- ✔ Принятие решения о сдаче в аренду общего имущества собственников операторам связи для размещения транзитных кабелей, антенн и др. оборудования.

# 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.

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.**

## Выбор совета дома

Совет МКД — это группа собственников, которая представляет и защищает интересы жильцов конкретного дома. Он взаимодействует с управляющей компанией и контролирует то, как она выполняет свои обязанности. Совет нужен для того, чтобы владельцы квартир могли участвовать в жизни дома.

Согласно статье 161.1 Жилищного кодекса РФ, членами совета многоквартирного дома могут быть только собственники помещений в данном доме.



# Принятие решения о проведении выборочного капитального ремонта лифтового оборудования

Средний срок службы основного лифтового оборудования от 5 лет.

В целях оптимизации процесса по замене в будущем отдельного лифтового оборудования, узлов, агрегатов формируется предельная стоимость в рамках капитального ремонта (исходя из заключения аккредитованной организации и ГОСТ Р 53783-2010):

Замена каната ограничителя скорости;

Замена электромотора, контроллера привода дверей;

Замена тяговых канатов;

Стоимость работ не более 5 205 213,00 руб., работы будут производиться за счет средств капитального ремонта



Принятие решения о размещении на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта.

***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 кап.ремонта.

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.

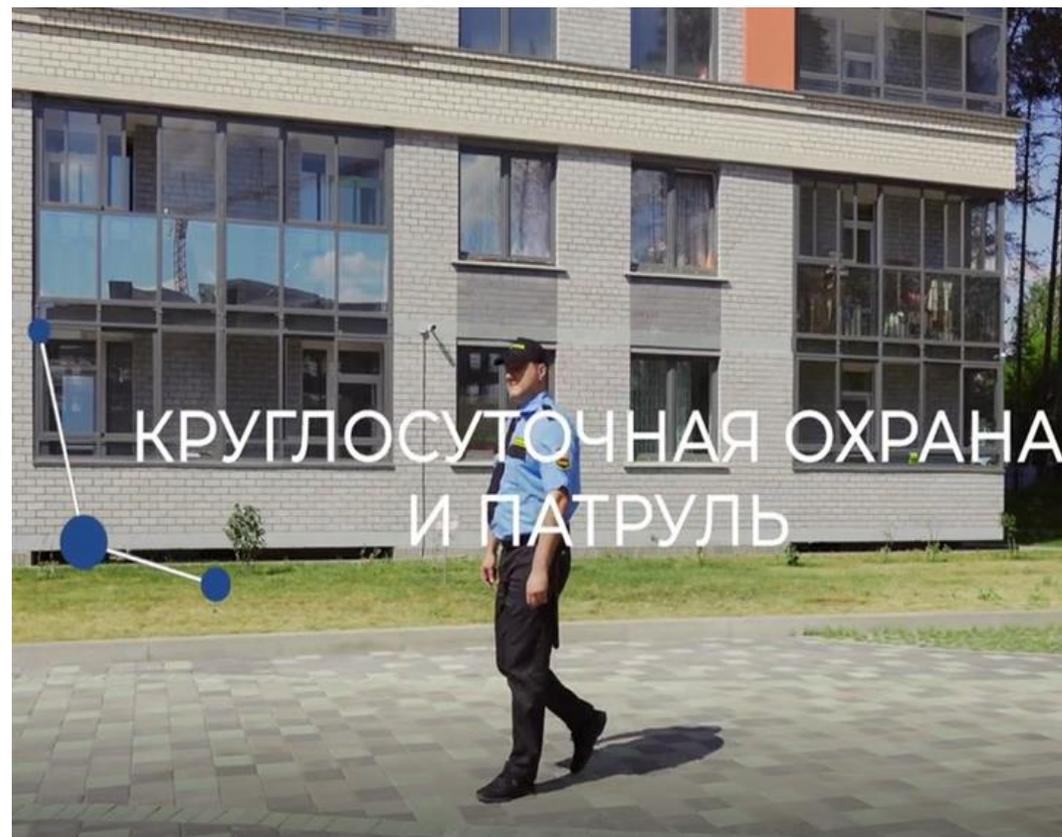


территория.

Принятие решения об изменении условий оказания услуг службы контроля и мониторинга, (увеличение стоимости).

- Общая стоимость услуг в месяц составляет не более **160 000,00 рублей в месяц.**

Ежемесячный сбор составит не более **13,82** рублей с квадратного метра многоквартирного дома ул. Ирбитская, 11/3 ежемесячно.



территория.

## Принятие решения по установке трех дополнительных камер на фасаде

### **Системы видеонаблюдения - один из основных и самых эффективных видов обеспечения безопасности.**

Система видеонаблюдения разработана на базе цветных IP-видеокамер 2-мегапиксельного разрешения Full-HD.

Системой предусмотрен круглосуточный контроль обстановки внутри здания (холлы первого этажа, лифты, лестничный марш первого этажа, технический этаж) – 9 купольных IP видеокамер, а также контроль придомовой территории уличными IP-видеокамерами – 3 шт.:

3 видеокамеры в лифтах, 4 видеокамеры в холле первого этажа, 3 по периметру на фасаде многоквартирного дома, 1 видеокамера на незадымляемой лестнице, 1 видеокамера на техническом этаже.

Запись с видеокамер осуществляется сетевым видеорегистратором, расположенным на посту охраны.

Глубина видеоархива не менее 14 дней.

Разрешение видеокамер 2 мегапикселя позволит четко видеть все объекты и людей, находящихся в кадре.

Все камеры оснащены ИК-подсветкой для передачи четкого изображения вне зависимости от освещенности в кадре.

Стоимость оборудования – **20 000,00 рублей**

Установка за счет средств от сдачи в аренду общего имущества

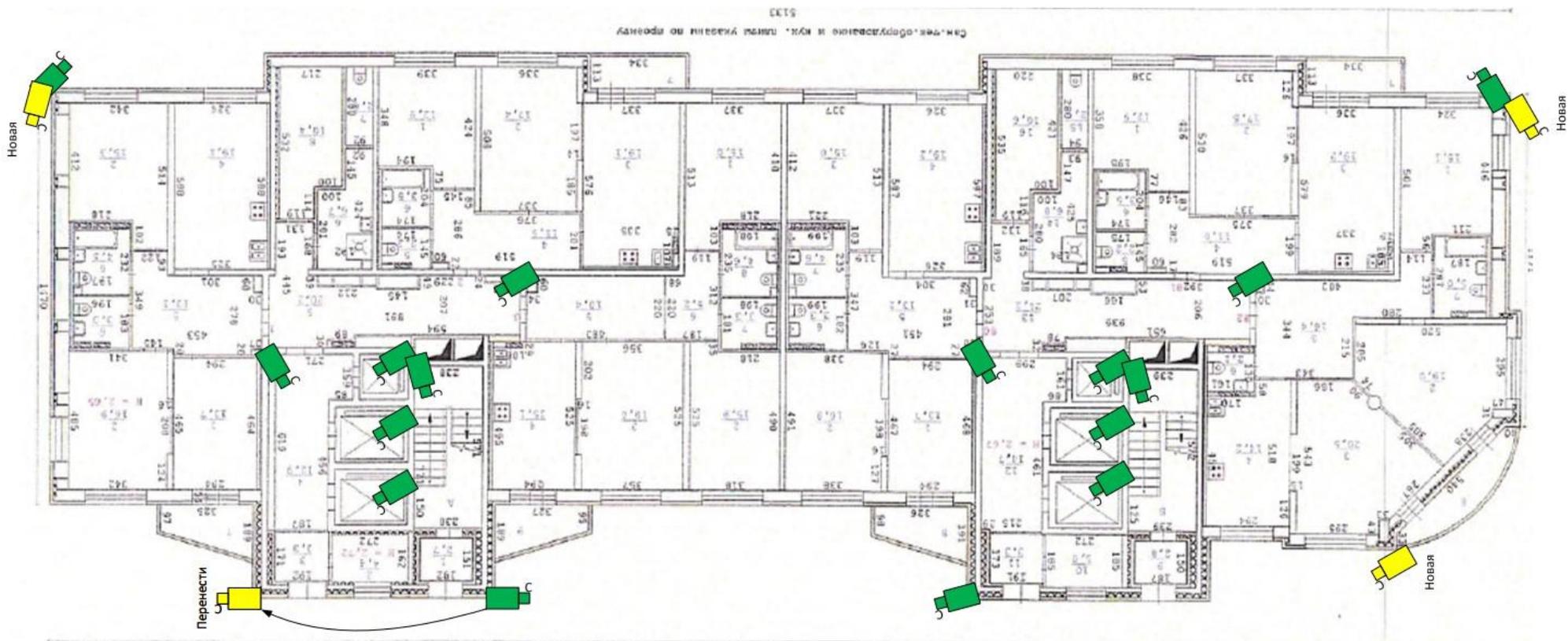
Ежемесячное обслуживание 1050, 00 руб./ мес.

Стоимость обслуживания 6.04 руб./ помещение собственника ежемесячно



территория.

# Схема расположения дополнительных видеонаблюдателей



## Принятие решения о ежегодном проведении работ по благоустройству придомовой территории

По предложению совета дома предлагается благоустроить придомовую территорию, сделать ее более зеленой.

На схеме представлен вариант озеленения кустарниками большого размера.

Сумма для благоустройства 100 000 рублей.

Источник финансирования- денежные средства полученные от сдачи в аренду провайдером.



- ★ большая гортензия
- ★ Можжевельник скальный
- ★ Сосна обыкновенная
- Сосна пумило
- ✦ Можжевельник стелящийся

территория.

## Принятие решения об изменении условий оказания услуг по погрузке и вывозу снега с территории дома.

В связи с повышением цен на погрузку и вывоз снега предлагаем увеличить максимальную сумму, которую дом может потратить на работы, так как при аномальных зимах может потребоваться вывозить снег несколько раз.

Максимальная стоимость работ: 200 000 рублей в год.

Сумма начислений в квитанциях не более 17,27 рублей с квадратного метра помещения собственника в год.



## Принятие решения о ежегодном приобретении праздничной атрибутики.

Для создания новогодней атмосферы предлагаем утвердить сумму на украшение первых этажей, козырьков подъездов.

По согласованию с советом дома в рамках бюджета могут быть закуплены: украшения, гирлянды, наклейки на стекла и прочее.

Сумма 50 000 рублей.

Источник финансирования: денежные средства полученные за аренду провайдером.



## Принятие решения по приобретению новогодней дворовой ели.

Так как имеющаяся дворовая ель утратила свою красоту предлагаем совместно с домом Ирбитская 13 приобрести новую новогоднюю дворовую ель.

Общая стоимость изделия ориентировочно 130 000 рублей.

Доля дома Ирбитская 11/3, 30 000 рублей.

Источник финансирования: за счет средств от сдачи в аренду общего имущества.



## Принятие решения о сдаче в аренду общего имущества собственников для размещения вывесок и рекламных конструкций, аренда мест общего пользования.

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).



## Контактная информация

**Офис УЖК «Территория-Север»**

**г. Екатеринбург  
ул. Бехтерева, 3**

**+7 (343) 286-11-16 (доб. 3709)**

**QR**

на сайт дома, раздел  
Проекты

