



Бакинских комиссаров,
№ 99

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: «26» ноября 2024 г., 18.30 ч.
- Место проведения собрания: г. Екатеринбург, ул. Бакинских комиссаров, 99 (во дворе многоквартирного дома)
- Период заочного голосования: с 19.30 ч. «26» ноября 2024 г. до 18.00 ч. «06» апреля 2025 г.
- Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами к ОСС: в офисе ООО УЖК «Территория-Север» по адресу: ул. Кузнецова, д. 21 с понедельника по четверг с 9.00 ч. до 17.00 ч., в пятницу с 10.00 ч. до 16.00 ч.
- Место сдачи бюллетеней голосования: почтовые ящики УЖК «Территория-Север», расположенные на первых этажах в подъездах, офис УЖК «Территория-Север» по адресу: ул. Кузнецова, д. 21

Описание МКД

- Дом № 99 по ул. Бакинских комиссаров состоит из **327 квартир + 7 офисных помещений**
- Общая площадь дома составляет **20218,5 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 приложением копии 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) :

- ✓ Выбор способа управления многоквартирным домом № 99 по ул. Бакинских комиссаров г. Екатеринбурга – управление управляющей организацией ООО УЖК «Территория-Север» (ОГРН 1056602815642).
- ✓ Утверждение формы и условий договора управления между собственниками помещений в многоквартирном доме № 99 по ул. Бакинских комиссаров г. Екатеринбурга и управляющей организацией ООО УЖК «Территория-Север».
- ✓ Утверждение перечня услуг и работ ООО УЖК «Территория-Север» по управлению, техническому обслуживанию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме №99 по ул. Бакинских комиссаров г. Екатеринбурга
- ✓ Изменение способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома
- ✓ О размещении на специальном депозите в ПАО Сбербанк временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта
- ✓ Принятие решения об отмене ранее принятого решения собственниками помещений по пункту № 2.5 повестки дня протокола от 26.07.2018 г. №1/2018 общего собрания собственников (о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме № 99 по ул. Бакинских Комиссаров договоров холодного и горячего водоснабжения, отопления (теплоснабжения), непосредственно напрямую с соответствующей ресурсоснабжающей организацией)

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 3

Выбор способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией

Вопрос 4

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

Вопрос 5

Принятие решения об утверждении перечня услуг и работ по управлению, техническому обслуживанию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 99 по ул. Бакинских комиссаров, в объёме, установленном нормативно-правовыми актами Правительства РФ, и размера платы, равном ставке платы, утверждаемой органом местного самоуправления в порядке ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ (Муниципальный тариф).

Жилищный кодекс РФ закрепил за собственниками право и обязанность выбора тарифа на содержание и текущий ремонт для своего многоквартирного дома.

В содержание жилого помещения/общего имущества входят услуги по обслуживанию и ремонту пространств, которые используют все жильцы многоквартирного дома: подъезда, холлов, лифтов, придомовой территории.

Муниципальный тариф утверждается органом местного самоуправления и предусматривает минимальный набор услуг по содержанию и управлению. (Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».)

Вопрос 6.

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.

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;
- На общем собрании собственников можно 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.



- выбор Управляющей компании лицом, уполномоченным на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на Специальный счет

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».

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



территория.

Вопрос 7

По размещению временно свободных средств кап. ремонта на депозит.

Принять решение о размещении на специальном депозите в ПАО Сбербанк (Публичное акционерное общество «Сбербанк России») (ОГРН 1027700132195, место нахождения-Россия 117312. Москва, ул. Вавилова, д.19) временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете многоквартирного дома № 99 по ул. Бакинских комиссаров в г. Екатеринбурге. Наделить ООО УЖК «Территория-Север» (ОГРН 1056602815642, ИНН 6658213898, юридический адрес: 620143, Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Кузнецова, д.21) полномочиями на определение суммы, срока и условий размещения средств на специальном депозите, на заключение/ изменение / расторжение договоров специального депозита, подписание соответствующих актов. По окончании срока действия депозитного договора размещённые на специальном депозите денежные средства возвращаются на специальный счёт вместе с начисленными процентами.

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.

Информация по начислениям и оплатам на счёте регионального оператора фонда Капитального ремонта

По состоянию на октябрь 2024 года

Адрес дома: Муниципальное образование «город Екатеринбург», г. Екатеринбург, ул. Бакинских комиссаров, д. 99

Год постройки:	2012 г.	Начислено по дому, всего:	26 192 847.03 руб.
Общая площадь:	9 798.00 кв. м.	Взнос на капитальный ремонт:	24 894 859.49 руб.
Площадь помещений:	9 419.40 кв. м.	Пеня:	1 297 987.54 руб.
Способ формирования фонда:	Счет регионального оператора	Собрано средств, всего:	23 440 464.61 руб.
Дата наступления обязательств по уплате взносов:	нет данных	Взнос на капитальный ремонт:	22 401 440.06 руб.
Оператор лицевого счета:	Общество с ограниченной ответственностью "Единый Расчетный Центр"	Пеня:	540 546.28 руб.
Установленный размер взноса:	14.81* руб./м2	Банковский процент:	498 478.27 руб.
Внешнее финансирование:	0.00 руб.	Текущая задолженность, всего:	3 250 860.69 руб.
Размер фонда кап. ремонта:	23 229 371.61 руб.	Взнос на капитальный ремонт:	2 493 419.43 руб.
По заключенным контрактам:		Пеня:	757 441.26 руб.
Количество:	1 шт.	Собираемость взносов:	89.98 %
Стоимость:	211 093.00 руб.	Раскрытие информации по приказу Минстроя 965/пр:	
Выполненные работы:		2016 г.: I квартал II квартал III квартал IV квартал	
Количество:	1 шт.	2017 г.: I квартал II квартал III квартал IV квартал	
Стоимость:	211 093.00 руб.	2018 г.: I квартал II квартал III квартал IV квартал	
Израсходовано средств:	211 093.00 руб.	2019 г.: I квартал II квартал III квартал IV квартал	
Собственное:	211 093.00 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	

Список запланированных работ по рег. программе

№	Наименование работы	Предыдущий период	Плановый период
1	Ремонт или замена лифтового оборудования	2020 г.	2036 - 2038 г.г.
2	Услуги по строительному контролю, техническому надзору, проводимому в процессе оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ		2036 - 2038 г.г.
3	Разработка проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме		2036 - 2038 г.г.
4	Услуги по строительному контролю, техническому надзору, проводимому в процессе оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ		2036 - 2038 г.г.
5	Ремонт внутридомовых систем противопожарной автоматики и противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода		2036 - 2038 г.г.
6	Ремонт крыши		2051 - 2053 г.г.
7	Ремонт фасада		2051 - 2053 г.г.
8	Ремонт системы электроснабжения		2051 - 2053 г.г.
9	Ремонт системы теплоснабжения		2051 - 2053 г.г.
10	Ремонт системы холодного водоснабжения		2051 - 2053 г.г.
11	Ремонт системы горячего водоснабжения		2051 - 2053 г.г.
12	Ремонт системы водоотведения		2051 - 2053 г.г.
13	Ремонт подвальных помещений		2051 - 2053 г.г.
14	Услуги по строительному контролю, техническому надзору, проводимому в процессе оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ		2051 - 2053 г.г.

Ход выполнения работ

Договор подряда: с ООО Управляющая жилищная компания "Территория-Север" № 7-22-19/СМР-19 от 06.08.2020 г. на сумму 211 093.00 руб.

Наименование работы	Стоимость по договору, руб.	Стоимость по актам, руб.	Сумма оплат, руб.
Ремонт (замена, модернизация) лифтов	211 093.00	211 093.00	211 093.00

Файлы актов выполненных работ: [Бакинских комиссаров 99.pdf](#)

Активал
Италия

территория.

Вопрос 8.

Решение об отмене ранее принятого решения общим собранием собственников протокол №1/2018 от 26.07.2018 г. о заключении собственниками помещений прямых договоров горячего водоснабжения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения)*.

В настоящий момент начисления за коммунальные ресурсы на отопление, ГВС и электроснабжение ежемесячно производятся ресурсоснабжающими организациями, на основании заключенных каждым собственником прямого договора.

Инициативная группа собственников предлагает проголосовать за возврат к варианту начислений Управляющей компанией (одна квитанция на оплату КУ)

Данный вариант начислений позволит собственникам избежать неожиданных начислений и резкого увеличения суммы оплаты квитанции.

*12.12.2023 опубликован ФЗ (вступил в силу с 22.12.2023), которым внесены изменения в ст. 157.2. ЖК РФ.

Так, добавлен новый пункт:

Изменение и (или) расторжение договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенных с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, если иное не установлено настоящим Кодексом. **Изменение и (или) расторжение договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг**, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенных с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, возможны при получении согласия **ВСЕХ** собственников помещений в данном многоквартирном доме.

(Федеральный закон от 12 декабря 2023 г. N 593-ФЗ "О внесении изменений в статьи 44 и 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 9 Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").





Контактная информация

Офис УЖК Территория-Север

**г. Екатеринбург
ул. Кузнецова, 21**

+7 (343) 286-11-16 (доб. 3737)

на сайт дома, раздел Проекты



**Управляющий клиентскими
отношениями**

Данилова Светлана Романовна

Клиентский менеджер

Бахтина Алла Владимировна

+7 (343)286-11-16 доб. 3737