



Вилонова, 18 и паркинг.

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-заочное
- Дата очного собрания: 8 апреля 2024 года
- Место проведения собрания: 1 этаж МКД ул. Вилонова, 18 и паркинг
- Период заочного голосования: 2 месяца
- Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами к ОСС:

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 16.00 часов

- Место сдачи бюллетеней голосования:

почтовый ящик УЖК «Территория-Север», расположенный на 1 этаже МКД;

офис ул. Бехтерева, 3 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. Вилонова, 18
- Год постройки – **2009**
- Количество квартир – **145+3**
коммерческих помещения
- Количество машиномест – **73**
- Количество подъездов – 1
- Количество лифтов - **4**

- Общая площадь дома составляет **10 143,9 кв.м.**



Бюллетень для голосования: ЗАПОЛНЯЕМ ПРАВИЛЬНО!



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



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

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) :

- ✓ Принятие решения о выборе **СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА** капитального ремонта МКД и паркинг.
Проведение выборочного капитального ремонта системы ПС (пожарной сигнализации) и СОУЭ (система оповещения и управления).
- ✓ Проведение выборочного капитального ремонта лифтового оборудования.
- ✓ Ремонт и техническое обслуживание специальных технических общедомовых устройств (подъемные ворота в паркинг).
- ✓ Установка 29 камер (5 видеокамер в здании на 1 этаже, 1 видеокамера на тех.этаже, 8 видеокамер на фасаде здания, 4 в лифте, 11 видеокамер в паркинге).
- ✓ Установка IP-домофонной системы на 3 подъездных дверях, 1 калитке, 1 дверь в паркинг.
Техническое обслуживание СВН, домофонной системы и кнопок открывания на 3 дверях паркинга.
- ✓ Принятие решения о заключении дополнительных соглашений к прямым договорам собственников помещений в многоквартирном доме № 18 по ул. Вилонова, 18 и паркинг г. Екатеринбурга с ООО «Петруня» о ежемесячном обслуживании установленной дополнительной системы видеонаблюдения. А также установке и настройке СВН и домофонии.
Принятие решения по погрузке и вывозу снега с территории МКД и паркинга.
- ✓ Принятие решения о демонтаже вышедших из строя МАФ (малые архитектурные формы), а также покупка и монтаж новых.
- ✓ Увеличение стоимости сдачи в аренду мест общего пользования операторам связи, физическим и юридическим лицам, а также размещение рекламных конструкций.

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 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.

Вопрос 4.

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 3.

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 таковое оборудование установлено).



территория.

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.



территория.

Вопрос 8.

Принять решение о проведении выборочного капитального ремонта (пожарной сигнализации) и СОУЭ (систем оповещения и управления в связи с окончанием срока эксплуатации).

Ремонт или замена внутридомовых систем пожарной сигнализации, разработка проектной документации, осуществление услуг строительного контроля:

- утвердить сроки выполнения Работ и (или) услуг: не позднее 31.12.2025 г;

Утвердить предельно допустимую стоимость Работ и (или) услуг:

- не более 2 778 000 рублей, в том числе ремонт и (или) замена внутридомовых инженерных систем пожарной безопасности (ОПС)

- утвердить источник финансирования Работ и (или) услуг: денежные средства фонда капитального ремонта,

ВАЖНО: Решение по данному вопросу будет реализовано только в случае принятия положительного решения по вопросу 4 повестки настоящего собрания.

Согласно ГОСТ Р 59638-2021, срок службы(эксплуатации) технических средств, функционирующих в составе систем, составляет, как правило, не более 10 лет, за исключением кабельной продукции.

Изготовитель средств обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения(организация или индивидуальный предприниматель, имеющий лицензию МЧС России) устанавливает срок службы, смонтированной им системы, который может составлять не более 10 лет (по наименьшему сроку службы технических средств, функционирующих в составе систем).



Вопрос 9.

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

Средний срок службы основного
лифтового оборудования от 5 лет.

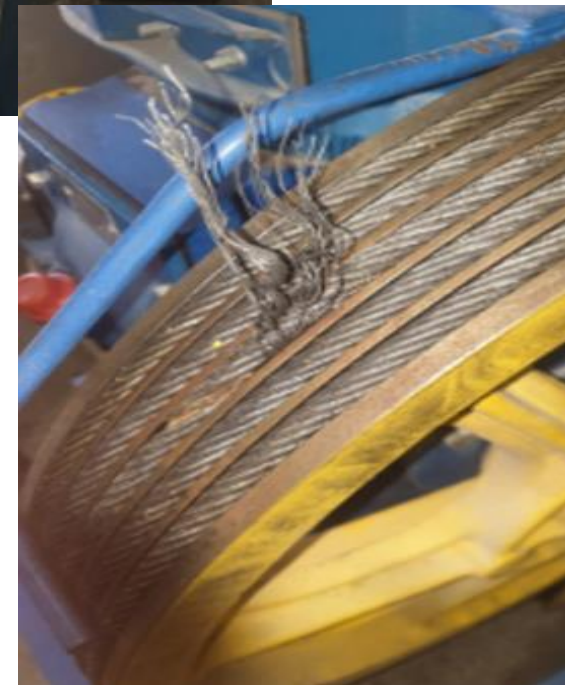
При капитальном ремонте лифтов производят ремонт или замену узлов, механизмов и оборудования, выработавших свой ресурс или близких к его выработке, а также поврежденных узлов, механизмов и оборудования.

В *состав работ*, выполняемых при капитальном ремонте лифта, входит ремонт или замена одного или нескольких узлов:

- привода дверей кабины и его составных частей;
- тяговых элементов;
- каната ограничителя скорости.

Предельно допустимая стоимость Работ и (или) услуг: не более 2 500 000 руб.

ВАЖНО: Решение по данному вопросу будет реализовано только в случае принятия положительного решения по вопросу 4 повестки настоящего собрания.



территория.

Вопрос 10.

Принять решение по увеличению стоимости работ по ремонту и восстановлению специальных технических общедомовых устройств.

Приобретение и монтаж вышедших из строя элементов и частей ворот в паркинге.

Стоимость работ составит не более 75 000 рублей в год.

Вопрос 11.

Принять решение о ежемесячном обслуживании специальных технических общедомовых устройств.

Стоимость работ составит 2 000 рублей в месяц.

Источник финансирования: средства, полученные от предоставления в аренду мест общего пользования третьим лицам (провайдеры).



Вопрос 12.

Установка и настройка СВН (системы видеонаблюдения).

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

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

Дополнительной системой предусмотрен круглосуточный контроль территории уличными IP-видеокамерами:

5 видеокамер в здании на 1 этаже, 1 видеокамера на техническом этаже, 8 видеокамер на фасаде здания, 4 в лифте, 11 видеокамер в паркинге).

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.

Монтажные и пусконаладочные работы – **198 000 ,00 рублей**, из денежных средств, полученным по договорам аренды о предоставлении общего имущества собственников помещений.

Ежемесячное обслуживание СВН - с **39,91рублей/с помещения**



территория.

Схема установки СВН (Системы видеонаблюдения) МКД.

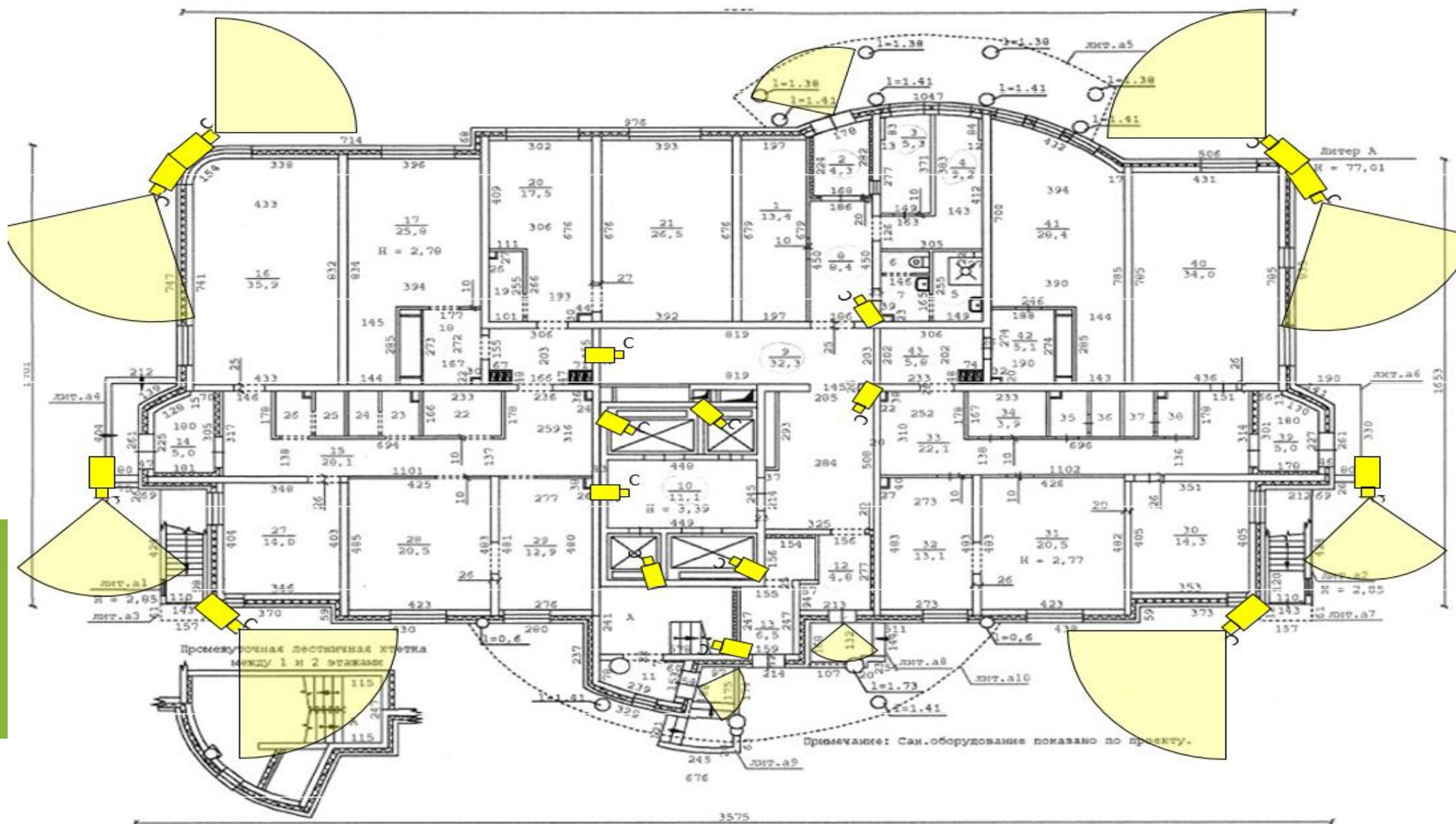
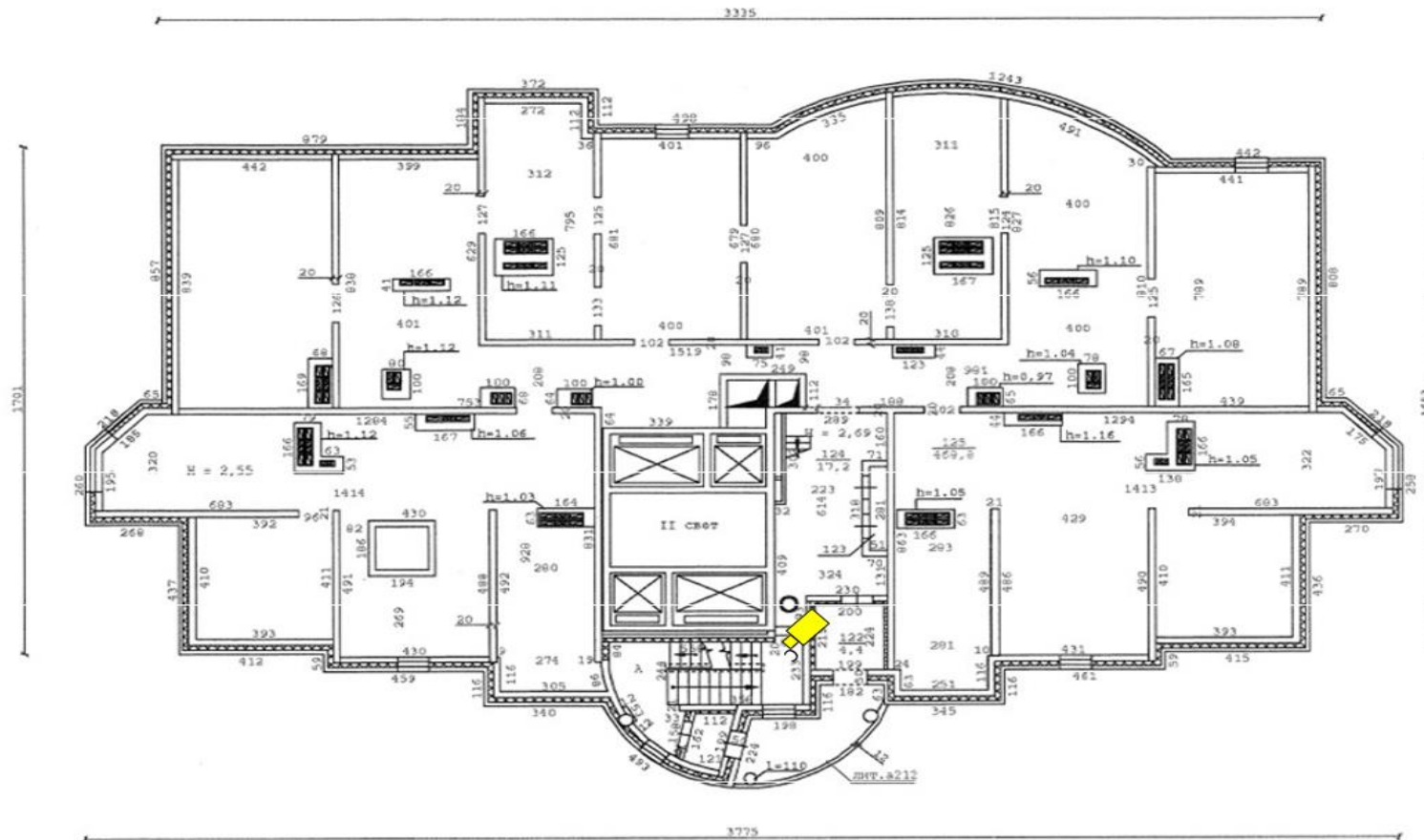


Схема установки СВН (системы видеонаблюдения на технический этаж).

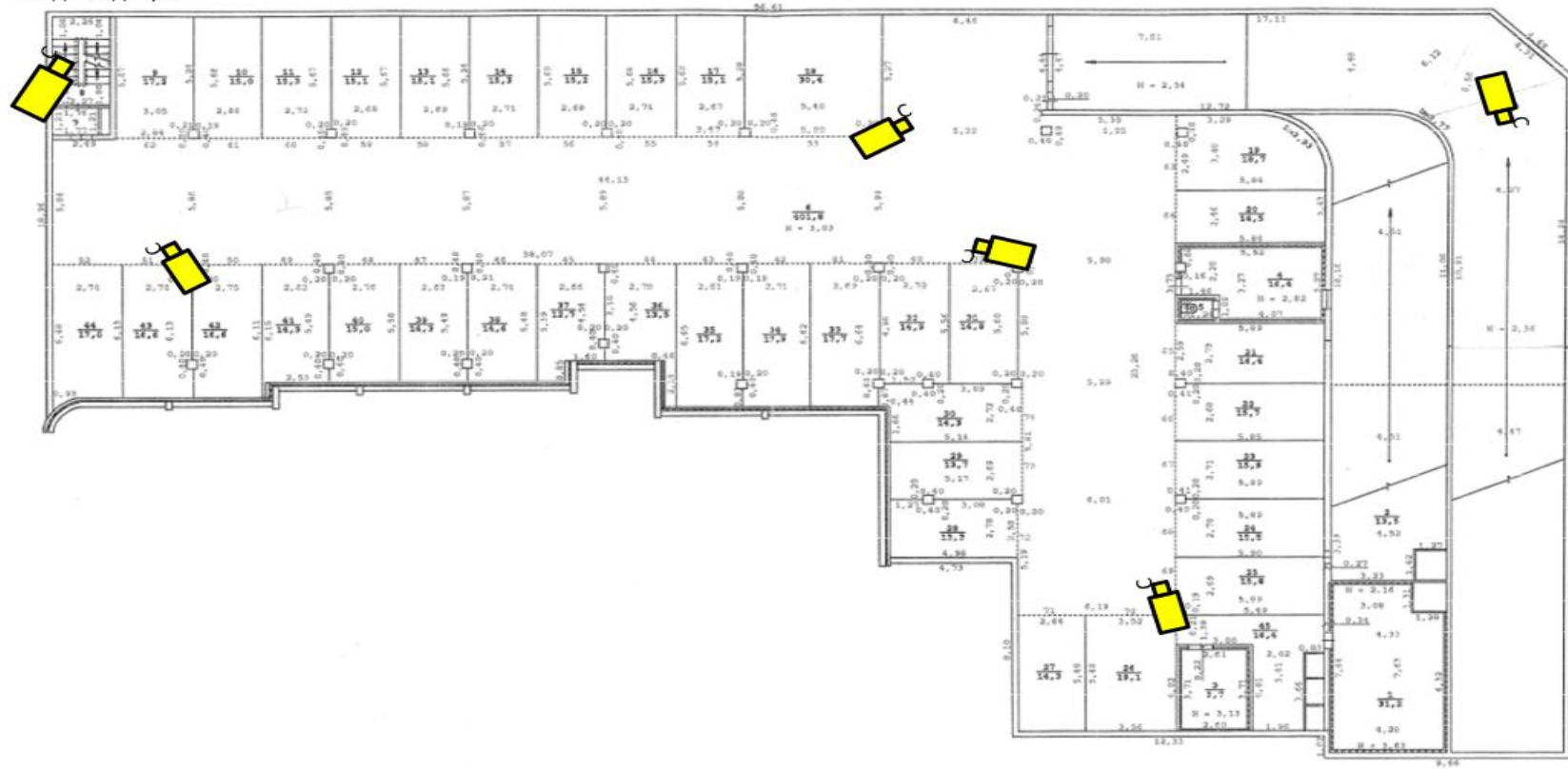


План объекта
Встроенное помещение площадью 2458,1 кв.м.
(выкопировка из поэтажного плана подвала (отм.-4,200)
улица Вилонова, д.18 (1-144)
М 1:200

Схема установки СВН (системы видеонаблюдения на 1 уровне паркинга).

План объекта
Встроенное помещение площадью 2458,1 кв.м.
(выкопировка из поэтажного плана подвала (отм.-4,200)
улица Вилонова, д.18 (1-144)
М 1:200

Установка в тамбуре
входа со двора

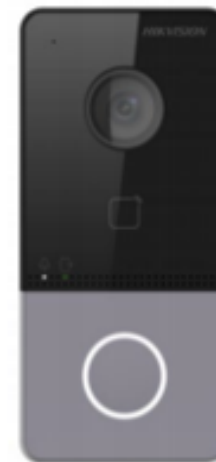


Вопрос 14.

Установка домофонного оборудования.

Обслуживание домофонного оборудования:

- 66 руб. с абонента с трубкой и с приложением;
- 33 руб. в месяц с квартиры без трубки, без приложения.



территория.

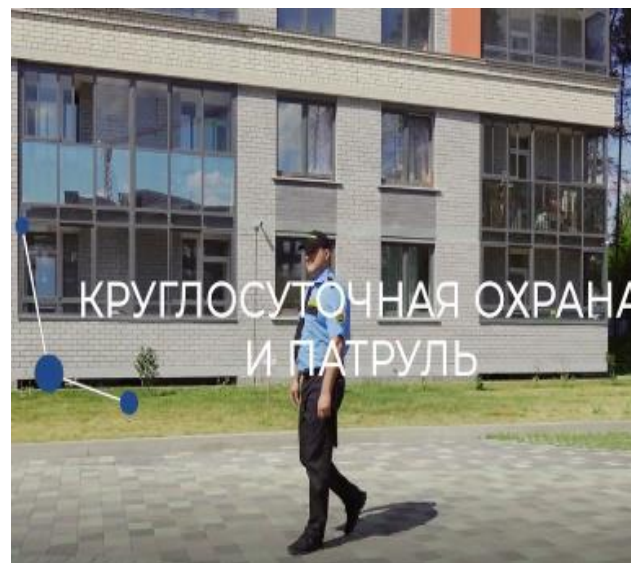
Вопрос 17.

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

- Общая стоимость услуг в месяц составляет **150 000,00 рублей в месяц.**

Ежемесячный сбор составит не более **688,1** рублей с помещения собственника многоквартирного дома ул. Вилонова, 18 и паркинг.

Один пост - 24 часа/сутки.



территория.

Вопрос 18.

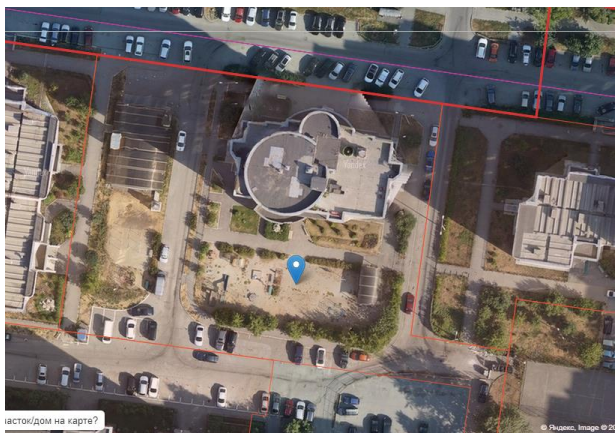
Предоставление услуги по погрузке и вывозу снега с придомовой территории.

Стоимость услуг не более 150 000,00 руб./год.

Источник финансирования:

Разовый сбор **в размере фактически оказанных услуг** не более 688,1 руб с помещения собственника.

На карте указаны границы придомовой территории для чистки и вывоза снега.



территория.

Вопрос 19.

Принять решение по демонтажу малых архитектурных форм

Для безопасной эксплуатации детского оборудования, установленного на площадке, предлагается ежегодное проведение работ по приобретению, демонтажу, монтажу/замене вышедших из строя малых архитектурных форм, элементов и частей.

Перечень вышедших из строя и подлежащих замене малых архитектурных форм, стоимость подлежат согласованию с советом многоквартирного дома, решение по определению видов работ оформляется актом осмотра в случае признания комиссией в ходе регулярного осмотра состояния существующих элементов малых архитектурных форм непригодными к дальнейшей безопасной эксплуатации.

Необходимо провести демонтаж и безвозмездную утилизацию детских комплексов, у которых истёк срок надлежащей эксплуатации.

Стоимость таких работ для Вашего дома составит не более 10 000 руб.

Вопрос 20.

Принять решение о размещении нового комплекса. В данном случае речь идет о МАФ «Карусель с рулем».

Стоимость такой карусели составит не более 97 000 руб.

Стоимость доставки и монтажа не более 30 000 руб.

Источник финансирования работ: средства, полученные от предоставления в аренду мест общего пользования третьим лицам (провайдеры).



У данной карусели закончился надлежащий срок службы (10 лет). Подлежит демонтажу и запрещен для эксплуатации.

Заказ покупателя № 001144 от 19 декабря 2023 г.

Исполнитель: ООО "КСИЛ-БАЛТЭКС", ИНН 7801498937, КПП 780101001, 199178, Санкт-Петербург г, линия 6-я В.О., д. 59, к. 1, литера Б, помещ. 13Н офис 21А, тел.: +7 (343) 3443304

Заказчик: ООО УЖК "ТЕРРИТОРИЯ - СЕВЕР", ИНН 6658213898, КПП 667901001, 620130, Свердловская обл, Екатеринбург г, Юлиуса Фучика ул, дом 3, офис 28

№	Дата	Товары (работы, услуги)	Код	Кол-во	Ед.	Цена	Сумма
1	11.09.23	Карусель с рулем 	4195	1	шт	74 000,00	74 000,00
2	11.09.23	Каркас фундамента для карусели и тренажера	3307	1	шт	2 600,00	2 600,00
3	11.09.23	Доставка		1	-	3 500,00	3 500,00
4	11.09.23	Сборка и установка детского игрового оборудования (согласно паспорта завода-изготовителя)		1	-	16 000,00	16 000,00

Итого: 96 100,00
В том числе НДС: 16 016,66

Всего наименований 4, на сумму 96 100,00 руб.
Девяносто шесть тысяч сто рублей 00 копеек

Исполнитель	Бубнова Н.Ф.
<small>подпись</small>	<small>расшифровка подписи</small>
Заказчик	
<small>подпись</small>	<small>расшифровка подписи</small>



У данного комплекса закончился надлежащий срок службы (10 лет). Подлежит демонтажу и запрещен для эксплуатации.



Вопрос 21.

Принять решение о приобретении праздничной атрибутики для украшения к Новому году. Ежегодное приобретение новогодних украшений и атрибутики (гирлянд, игрушек и т.д.) для новогоднего оформления придомовой территории.

Вся праздничная атрибутика будет приобретаться с согласования совета дома.

В Акте размещена информация, что подлежит замене.

Стоимость услуг по приобретению праздничной атрибутики (новогодняя ель, новогодние украшения, гирлянды) составит

не более 100 000 руб.

Источник финансирования работ: средства, полученные от предоставления в аренду мест общего пользования третьим лицам (провайдеры).



территория.

Вопрос 22.

Изменение условий предоставления в пользование на возмездной основе общего имущества операторам связи (интернет, телевидение, телефония)

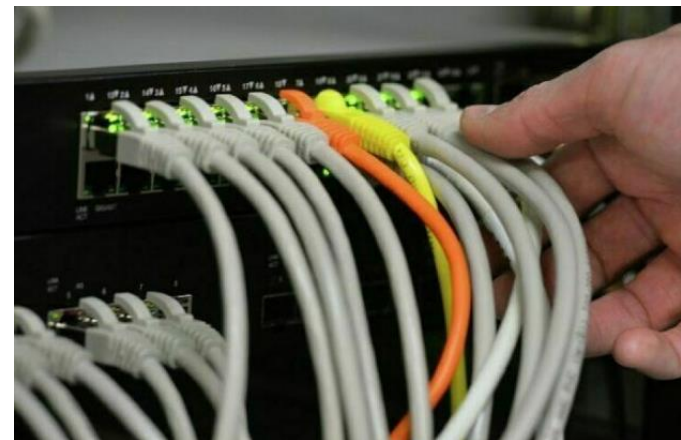
Дополнительные доходы от аренды позволят проводить необходимые работы по благоустройству и текущему ремонту без сбора дополнительных средств с собственников. Доходы от аренды могут быть потрачены только по решению ОСС.

В пользование предоставляются: 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.

Стоимость предоставления в пользование: **не менее 4000,00 руб. в месяц** за размещение оборудования одного оператора связи. Управляющая компания наделяется полномочиями на заключение договора от имени собственников.

Вознаграждение Управляющей компании в размере двадцати процентов от стоимости арендной платы в месяц включает в себя:

- 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.



Вопрос 23.

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.

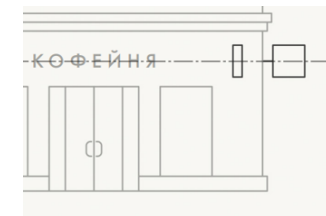
Стоимость составит – не менее 600 руб. с кв.м.

Доход дома будет зависеть от количества кв.м. сданных в аренду.

Вознаграждение Управляющей компании в размере 20% от стоимости арендной платы в месяц включает в себя:

Управляющая компания наделяется полномочиями на заключение договора от имени собственников.

- 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 24.

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

Дополнительные доходы позволят проводить необходимые работы по благоустройству и текущему ремонту без сбора дополнительных средств с собственников. Доходы от сдачи в аренду мест общего пользования могут быть потрачены только по решению ОСС.

В пользование предоставляется: технические помещения, подвал, чердак, крыша.

Стоимость составит – не менее 800 руб. с кв.м.

Доход дома будет зависеть от количества кв.м. сданных в аренду.

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**

УКО Стрепетова Светлана Сергеевна

+7 (343) 286-11-16 (доб. 3715)

+7 (912) 686-46-22

КМ Ткачёва Татьяна Сергеевна

+7 (343) 286-11-16 (доб. 3714)

+7 (912) 633-85-62