



Вилонова, 24

Общее собрание собственников,  
май 2024г.

# 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: 28 мая 2024года,18:30
- Место проведения собрания: 1 этаж МКД ул. Вилонова, 24
- Период заочного голосования: с 19:30 28 мая 2024 года
- до 18:00 30 июля 2024 года.
- Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами к ОСС: офис 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, 24
  - Год постройки – **2009**
  - Количество квартир – **1454**
  - Коммерческих помещений -**2**
  - Количество подъездов – **1**
  - Количество лифтов - **4**
- 
- Общая площадь дома составляет **10 116,1 кв.м.**



## Повестка дня ОСС (сокращенные формулировки) :

- ✔ Выбор совета дома и председателя совета дома.
- ✔ Утверждение формы и условий договора управления.
- ✔ Размещение временно свободных средств на депозите в Банке ПАО Сбербанк.
- ✔ Проведение выборочного капитального ремонта лифтового оборудования.
- ✔ Проведение выборочного капитального ремонта системы водоснабжения.
- ✔ Проведение выборочного капитального ремонта фасада.
- ✔ Установка и настройка  
**17 камер** (5 цифровых видеокамер в здании (3 в подъезде, 1 камера на лестничном марше, 1 камера – выход на кровлю)  
**8** цифровых камер на фасаде здания, **4** цифровые камеры в лифте.  
Установка IP-домофонной системы на **3** подъездных дверях.
- ✔ Принятие решения о заключении прямых договоров собственников помещений в МКД № 24 по ул. Вилонова с ООО «Петруня» об установке и настройке СВН и домофонии, а также их ежемесячном обслуживании.
- ✔ Принять решение об оказании услуг охранной организацией.
- ✔ Принятие решения по погрузке и вывозу снега с территории МКД.
- ✔ Принятие решения о демонтаже вышедших из строя МАФ (малые архитектурные формы), а также покупка и монтаж новых.
- ✔ Принять решение об установке забора по периметру двора.

Вопрос 1.

## **Избрание председателя, секретаря ОСС, состав счетной комиссии.**

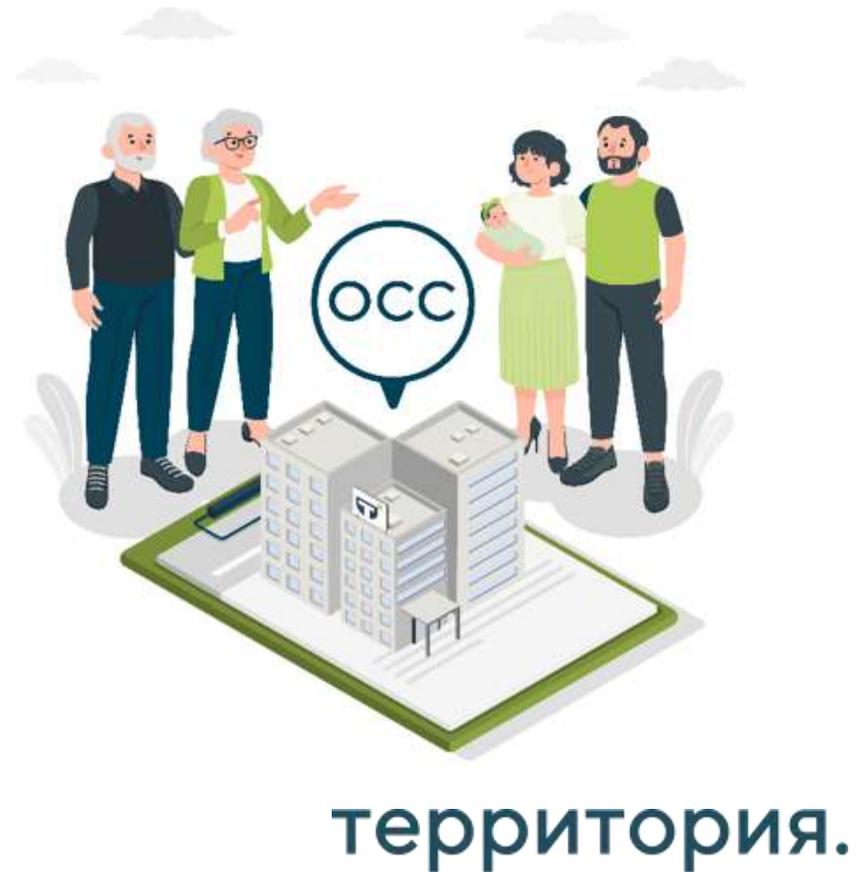
Председатель – лицо, ведущее общее собрание.

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 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 9.

### **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).

Вопрос 10.

### **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).



**территория.**

## Вопрос 16.

### **Принятие решения о размещении на специальном депозите в Публичноакционерном обществе «Сбербанк России».**

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

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.**



территория.

Вопрос 17.

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

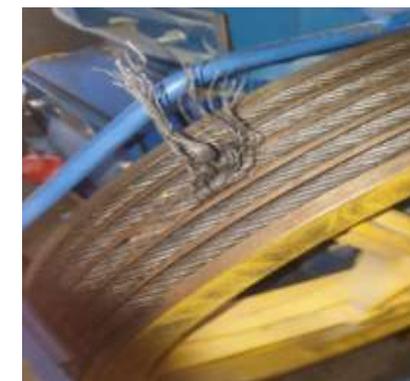
Средний срок службы основного **лифтового оборудования от 5 лет.**

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 2 705 040 руб.**



территория.

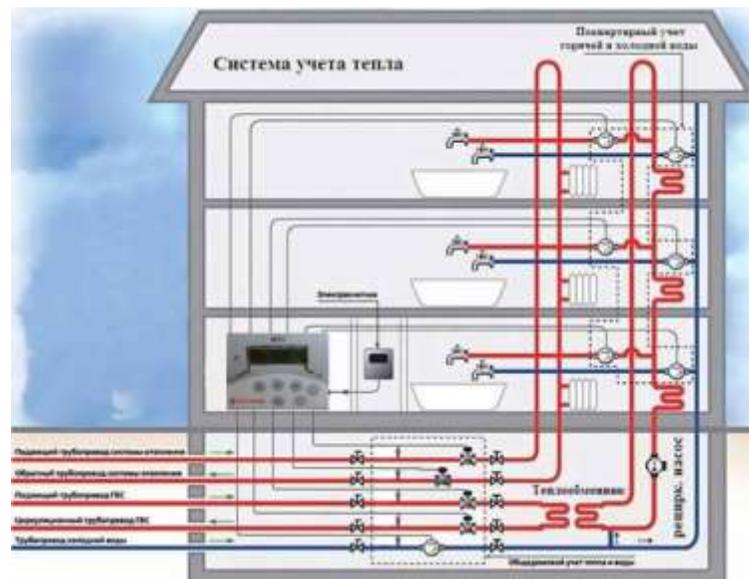
Вопрос 17.

## Проведение выборочного капитального ремонта внутридомовых инженерных систем водоснабжения.

Предельно допустимая стоимость Работ и (или) услуг: **не более 9 164 710 руб.**

Внутренний водопровод представляет собой систему трубопроводов и устройств, предназначенных для подачи воды от водопроводной сети города, населенного пункта или промышленного предприятия к санитарно-техническим приборам, технологическому оборудованию и пожарным кранам.

Для подачи потребителям подогретой воды служит система горячего водоснабжения, которая имеет дополнительно водонагреватели и устройства для регулирования и контроля температуры.



территория.

Вопрос 19.

## Проведение выборочного капитального ремонта фасада.

Предельно допустимая стоимость Работ и (или) услуг: **не более 2 924 000 руб.**

Фасад многоквартирного дома выполняет одновременно несколько функций. Он обеспечивает защиту несущих конструкций и в то же время является «лицом» сооружения, определяющим его привлекательность.

Чтобы фасад справлялся с обеими этими функциями, ему необходим регулярный ремонт. И если с частным домом или коммерческим зданием, принадлежащим организации, вопросов не возникает, то с МКД все намного сложнее.

При этом капитальный ремонт не проводится разово во всем доме, а по отдельным элементам в зависимости от степени износа. Так, капремонт могут проводить по следующим элементам:

- отопление;
- система водоснабжения;
- несущие конструкции;
- фасады и другие.



Вопрос 20.

## Модернизация СВН.

**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

### Установка и настройка

**17 камер** (5 цифровых видеокамер в здании (3 в подъезде, 1 камера на лестничном марше, 1 камера – выход на кровлю)

**8** цифровых камер на фасаде здания, **4** цифровые камеры в лифте.

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.

Доступ к системе видеонаблюдения возможен как с мобильных устройств (Android, iOS), так и с персональных компьютеров.

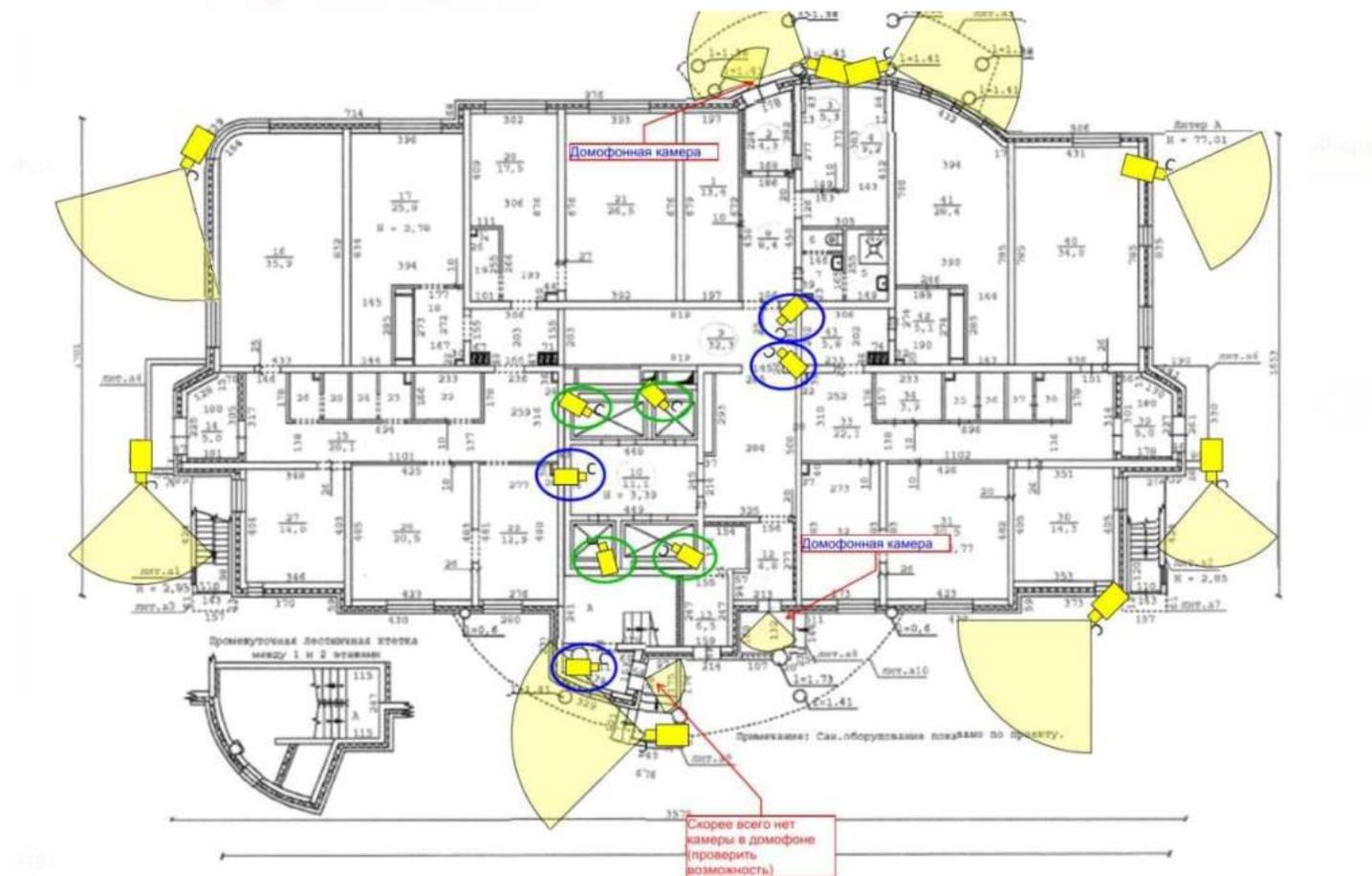
**Монтажные и пусконаладочные работы – 126 000,00 рублей.**

Оплата будет произведена из средств, полученных по договорам о предоставлении в аренду общего имущества.



Вопрос 20.

## Схема размещения камер.



**Проведение работ по установке и настройке системы контроля доступа (установка IP – домофонной системы на дверях 1, 2 и 3 входной группы в подъезд)**

**Обслуживание домофонного оборудования:**

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



Вопрос 25.

## **Проведение работ по погрузке и вывозу снега.**

Стоимость услуг не более 200 000,00 руб./год.

Организация вывоза снега производится по заявлению и с согласия совета дома.

Разовый сбор в размере фактически оказанных услуг - не более 1 370 рублей с помещения собственника.

Механизированная уборка придомовой территории, и вывоз снега не входят в Минимальный перечень, следовательно, не являются обязательными (текущими, неотложными) работами. Данные работы являются дополнительными.



территория.

Вопрос 26.

## Увеличение стоимости аренды грязеудерживающих ковриков на первом этаже.

Стоимость услуги не более 2 309 руб. в месяц.  
Замена ковриков будет производиться 1 раз в неделю.  
Ежемесячный сбор - не более 15.82 руб. с помещения.

1 коврик - 85\*150 см.  
1 коврик - 115\*200 см.



### Спецификация

**Подложка ковра:** в основании ковра лежит *епитывающая подложка микрофибра*  
**Толщина резины:** используется *кислотостойкая резина толщиной 3мм*, которая не оставляет следов на плитке. Компания гарантирует идеально ровный кант. Резина не растягивается при стирке, так как ковры сушатся в паровом барабане при определенной температуре.

**Ширина канта:** 24 мм.

**Ворс:** *скрученный ворс, с угольной нитью*, которая предотвращает слипание ворсинок.

**Высота ворса:** 7мм

**Общая высота ковра:** 10мм

**Общий вес ковра:** ковер размера 115см \* 200 см весит 7 кг, ковер размера 150см\*85см весит 4 кг

**Впитываемость:** эффективно удерживают песок и грязь: 3 кг на м<sup>2</sup>, эффективно удерживают влагу 2,5 л на м<sup>2</sup>.

территория.

Вопрос 27.

## **Принять решение об изменении условий проведения ежегодных работ по благоустройству придомовой территории.**

Благоустройство территории — это целый комплекс мероприятий, направленных на улучшение санитарного, экологического, гигиенического и эстетического состояния частного участка и городской среды в целом.

Также благоустройство территории должно соответствовать санитарным и гигиеническим нормам, придать ей завершенный, привлекательный и эстетичный внешний вид.

Целью работ по благоустройству территории является придание участку красивого и ухоженного вида, вне зависимости от того, частные это владения или городская территория.

Общая сумма в год на приобретение в весенне-летний период земли (чернозем), песка, кустарников, однолетних и многолетних цветов. составит НЕ Более 50 000 руб, что составит не более 342.47 руб. с помещения.

Все закупки и работы обсуждаются и согласуются с советом дома.



территория.

Вопрос 28.

## **Услуги службы охранной организации за соблюдением общественного порядка на придомовой территории и в местах общего пользования многоквартирного дома.**

Сотрудники охранной организации оперативно реагирует на обращения жителей  
Выявляют и предотвращают потенциальные опасности и риски при обходах мест общего пользования  
По результатам осмотра мест общего пользования составляются рапорты, которые передаются в офис УК

На данный момент стоимость одного поста охраны составляет 150 000 рублей и выше.

Ежемесячный сбор будет составлять не более 1027, 40 рублей с помещения.



**территория.**

Вопрос 29.

**Принять решение об изменении условий 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 40 000р.  
Разовый сбор составит с помещения не более 274 рубля.  
Тематика и стоимость Праздников обсуждаются с советом дома.



## Вопрос 30

### **Принятие решения по демонтажу и утилизации вышедших из строя малых архитектурных форм, расположенных на детской площадке на придомовой территории МКД**

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.

Данная услуга будет оказана за счет средств УЖК «Территория-Север»

Вопрос 31.

## Принять решение о приобретении и установке малой архитектурной формы «Карусель с рулем».

### 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-		1	-	16 000,00	16 000,00

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

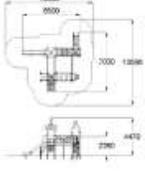
Всего наименований 4, на сумму 96 100,00 руб.

Девяносто шесть тысяч сто рублей 00 копеек

Исполнитель	Бубнова Н.Ф.
подпись	расшифровка подписи
Заказчик	
подпись	расшифровка подписи

## Вопрос 32.

# Принять решение о приобретении и установке малой архитектурной формы «Детский игровой комплекс».

Коммерческое предложение № 000222 от 2 апреля 2024 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	Внешний вид
1	08.04.24	Детский игровой комплекс, Н.г=1,5 (нерж.) 	5447-14	1	шт	508 200,00	508 200,00	
2	08.04.24	Сборка и установка детского игрового оборудования (согласно паспорта завода-изготовителя)		1	-	101 640,00	101 640,00	
3	08.04.24	Доставка		1	-	6 000,00	6 000,00	
<b>Итого:</b>							<b>615 840,00</b>	
<b>В том числе НДС:</b>							<b>102 640,00</b>	
Всего наименований 3, на сумму 615 840,00 руб.								
<b>Шестьсот пятнадцать тысяч восемьсот сорок рублей 00 копеек</b>								
<b>Исполнитель</b>		<b>Бубнова Н.Ф.</b>						
подпись		расшифровка подписи						
<b>Заказчик</b>								
подпись		расшифровка подписи						

Вопрос 33.

**Принять решение об изготовлении и установке ограждения в виде забора с 4 калитками на придомовой территории.**

МКД вправе "отгородиться" забором, для увеличения безопасности вашей и ваших детей.

Стоимость изготовления и установки составит **не более 1 347 000** рублей.  
Оплата будет произведена из денежных средств, полученных по договорам о предоставлении общего имущества собственников помещений в возмездное пользование операторам связи.



территория.

Вопрос 34.

## **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 800 рублей за квадратный метр.

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 34.

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

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: технические помещения, подвал, чердак, крыша.  
Стоимость аренды составляет **не менее 800 рублей за квадратный метр.**

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. 3715)**

**QR**

на сайт дома, раздел  
Проекты

**Управляющий клиентскими  
отношениями**

Стрепетова Светлана Сергеевна

+7 912 – 686 – 46 - 22

**территория.**