



Орденосцев, №6

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: 15.01.25 в 19-00 час.
- Место проведения собрания: паркинг Орденосцев, ба, у поста охраны
- Период заочного голосования: с 20.00 час. 15.01.25 до 18.00 час. 05.03.25
- 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 № 6 по ул. Орденосцев состоит из **144 квартир**
- Общая площадь дома составляет **9 872,6 кв.м.**



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 размера платы за услуги по управлению, техническому обслуживанию и содержанию общего имущества собственников помещений МКД Орденосцев, 6

Проведение выборочного капитального ремонта лифтового оборудования

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

Предоставление в пользование на возмездной основе общего имущества собственников для размещения рекламных конструкций

Изменение расходов связанных с предоставлением платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт дома

Размещение на специальном депозите временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта МКД

Изменение условий оказания услуг службы контроля/мониторинга за соблюдением порядка на придомовой территории и в местах общего пользования МКД

Ежемесячное обслуживание домофонного оборудования

Изменение условий ежемесячного обслуживания системы видеонаблюдения

Изменение условий проведения праздников двора

Изменение условий оказания услуг по вывозу снега с придомовой территории

Разработка дизайн-проекта первого этажа дома

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.

Утверждение размера платы за услуги по управлению, техническому обслуживанию и содержанию общего имущества собственников помещений МКД Орденосцев, 6

В соответствии с [ч. 1 ст. 158](#) Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Согласно [ч. 1 ст. 156](#) ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства. В силу [ч. 7 ст. 156](#) ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в МКД в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном [ст. 45-48](#) ЖК РФ.

Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае, если собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления ([ч. 4 ст. 158](#) ЖК РФ).

Вопрос 3.

Утверждение размера платы за услуги по управлению, техническому обслуживанию и содержанию общего имущества собственников помещений МКД Орденосцев, 6

Размер платы за услуги по управлению, тех.обслуживанию и содержанию общего имущества

№ п/п	Услуга	Тариф, руб/м2	Сумма, руб/мес
		9 872,60	146
1	2	3	4
1	Услуги по управлению	11,81	116 595,41
	Управление недвижимым имуществом	9,50	93 789,70
	Начисление и сбор платежей, информационное обеспечение	0,95	9 378,97
	Юридическое сопровождение	1,10	10 859,86
	Регистрация граждан (паспортный стол)	0,26	2 566,88
2	Услуги по содержанию и ремонту	26,81	264 684,41
	Техническая эксплуатация	4,20	41 464,92
	Плановый ремонт	3,00	29 617,80
	Заявочный ремонт	3,00	29 617,80
	Аварийное обслуживание	0,43	4 245,22
	Диспетчерское обслуживание	0,55	5 429,93
	Обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления	0,65	6 417,19
	Обслуживание окон и дверей	0,14	1 382,16
	Обслуживание УКУТ	0,41	4 047,77
	Поверка УКУТ	0,09	888,53
	Техническая эксплуатация лифтов, сигналов ЛДСС	2,24	22 114,62
	Техническое освидетельствование лифтов	0,11	1 085,99
	Страхование лифтов	0,01	98,73
	Содержание и уборка МОП	3,14	30 999,96
	Содержание и уборка придомовой территории	2,70	26 656,02
	Сбор ртутьсодержащих отходов, утилизация шин	0,04	394,90
	Дератизация и дезинсекция	0,03	296,18
	Лабораторные исследования воды	0,10	987,26
	Содержание контейнерной площадки	0,07	691,08
	Благоустройство придомовой территории	0,10	987,26
	Ремонт/замена элементов СВО, СКД, доводчиков и др.	0,80	7 898,08
	Косметический ремонт МОП	5,00	49 363,00
	Всего (п.1 + п.2)	38,62	381 279,81

Вопрос 4.

Проведение выборочного капитального ремонта лифтового оборудования

Работы по капитальному ремонту лифтового оборудования осуществляются только на основании Актов периодического технического освидетельствования лифтов по ГОСТ Р 53783-2010, ГОСТ Р 55964-2022, осмотров лифтового оборудования аккредитованной испытательной лабораторией и при выявлении отрицательных результатов проверки функционирования устройств безопасности лифта.

Для обеспечения безопасной эксплуатации лифта, улучшения технических характеристик лифта и заблаговременного предотвращения поломок лифтового оборудования, которое приведет к остановке лифта, рекомендуется произвести замену лифтового оборудования с истекшим сроком службы, а также имеющего существенные дефекты на отдельных узлах, агрегатах. 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). Источник финансирования - денежные средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете дома.



Вопросы 5 и 6

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

Предоставление в пользование на возмездной основе общего имущества собственников для размещения рекламных конструкций

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

В пользование предоставляется: фасад, кровля дома, кабины лифтов и 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 7.

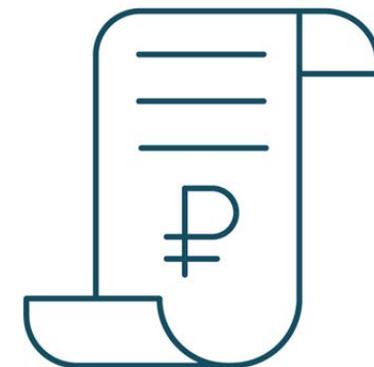
Изменение размера расходов связанных с предоставлением платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт дома

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».

На общем собрании собственников (Протокол №1 от 07.06.2018) был определен порядок предоставления платежных документов и условия оплаты услуг по их предоставлению: использовать денежные средства, полученные от аренды мест общего пользования операторам связи. В связи с принятием закона «О связи» с 01.04.2024 г обязанность оплаты за размещение оборудования в местах общего пользования операторами связи отменена. Необходимо принять решение об определении источника финансирования.

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 8.

Размещение на специальном депозите временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта МКД

Принять решение о размещении на специальном депозите в ПАО Сбербанк (Публичное акционерное общество) (ОГРН – 1024400132195, место нахождения – Россия, Москва, 117312, ул. Вавилова, 19) временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете многоквартирного дома № 6 по ул. Орденосцев в г. Екатеринбурге. Наделить ООО «УЖК «Территория-Юг» (ОГРН116670021049, ИНН6658391019, юридический адрес: 620010, г. Екатеринбург, ул. Южногорская, 11) 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. Пример: собственники соседнего дома в августе 2024г. разместили свободные средства на депозит и в апреле 2025 г. они получают проценты от вклада в размере 500 000 руб.

Доходы от размещения денег на вкладе могут использоваться только на оплату услуг и работ по капремонту, указанных в ч. 1 ст. 174 ЖК.



Вопрос 9.

Изменение условий оказания услуг службы контроля за соблюдением порядка на придомовой территории и в местах общего пользования МКД

В связи с дефицитом кадров и резким поднятием цен на услуги охраны возникла необходимость включить этот вопрос в повестку общего собрания собственников. Средняя стоимость одного поста охраны по городу составляет 160 000-170 000 руб./мес. Данные тарифы обусловлены среднестатистической ценой на услуги по городу Екатеринбургу. В данное время в каждом доме по ул. Орденосцев организован пост охраны, плата собственников за услуги службы мониторинга/охраны составляет 624 руб. 66 коп./пом. - 91 200 руб./мес. стоимость поста дома. Необходимость увеличения стоимости обусловлена резкой динамикой заработных плат в охранной сфере за 2 последних года. В связи с недостаточностью средств снизилось качество предоставляемых услуг.

От Вашего решения зависит будет ли в доме полноценный пост с квалифицированным персоналом, или услуги будут предоставляться в неполном объеме, либо совсем не будут оказываться.

Вопрос 11. Изменение условий ежемесячного обслуживания системы видеонаблюдения

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

На общем собрании собственников МКД Орденосцев, 6 (Протокол №1/2024 от 22.02.24 принято решение о модернизации системы видеонаблюдения: установка дополнительных видеокамер, видеорегистратора и другого оборудования.

Работы по модернизации СВН были выполнены летом 2024 г. В связи с увеличением количества обслуживаемого оборудования увеличивается стоимость его обслуживания. С 01.03.2024г. ежемесячный сбор составит **0,36** руб./кв. м.



Вопрос 12. Изменение условий проведения праздников двора

Новогодний праздник, День знаний и другие детские праздники проводятся совместно для жителей домов по ул. Орденосцев, 4,6,8 и 10 в связи с тем, что придомовая территория общая для всех.

Источником финансирования таких мероприятий до 01.04.2024 г. были денежные средства, полученные от предоставления общего имущества собственников дома в возмездное пользование третьим лицам (за счет средств от аренды МОП). В связи с принятием закона «О связи» с 01.04.2024 г. обязанность оплаты за размещение оборудования в местах общего пользования операторами связи отменена. Необходимо принять решение, определить источник финансирования: ежегодный сбор не более 1,97 руб./кв.м.



Вопрос 13.

Изменение условий оказания услуг по вывозу снега с придомовой территории

Решение об оказании услуг по вывозу снега в зимний период с придомовой территории дома Орденосцев, 6 было принято на общем собрании собственников (Протокол № 1 /2018 от 07.06.18). Вопрос включен в повестку собрания в связи с необходимостью увеличения стоимости услуги: ежегодный сбор не более **10,00 руб./кв.м.**



Вопрос 14. Разработка дизайн-проекта первого этажа дома

Для обновления интерьера входной группы, для более комфортной атмосферы холла появилась необходимость разработки дизайн-проекта первого этажа дома.

Проект планируется разработать за счет средств, полученных от предоставления в возмездное пользование общего имущества собственников третьим лицам на сумму не более **30 000** руб.





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.