



Ирбитская, 8

Общее собрание собственников,
май 2025г.

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: Иванов Алексей Александрович, собственник квартиры 263
- Форма проведения ОСС: Очно-заочная
- Дата очного собрания: 15 мая 2025г. 18:30
- Место проведения собрания: во дворе МКД, около шестого подъезда по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ирбитская, 8
- Период заочного голосования: с 19:30 15 мая 2025г. до 18:00 18 августа 2025г.
- Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами к ОСС:
 - информационные стенды, почтовые ящики, расположенные на первых этажах лифтовых холлов в МКД №8 по ул. Ирбитская г. Екатеринбурга;
 - офис ООО УЖК «Территория – Север», расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. Бехтерева, д. 3. в часы приема: пн-чт с 9-00 ч до 18-00 ч, пт с 9-00 ч до 17-00 ч.
- Место сдачи бюллетеней голосования:
 - помещение ООО УЖК «Территория-Север» по адресу г. Екатеринбург, ул. Бехтерева, д. 3. в часы приема: пн-чт с 9-00 ч до 18-00 ч, пт с 9-00 ч до 17-00 ч
 - почтовый ящик ООО УЖК «Территория-Север», расположенный в холле на первом этаже в МКД №8 по ул. Ирбитская г. Екатеринбурга.

Описание МКД

Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу:

- г. Екатеринбург, **ул. Ирбитская, 8**
- Год постройки – **2016-2017**
- Количество квартир – **316**
- Коммерческих помещений - **7**
- Количество подъездов – **4**
- Количество лифтов - **13**

Общая площадь дома составляет **23 010,70** кв. м.



территория.

Повестка дня ОСС (сокращенные формулировки) :

- ✓ Утверждение формы и условий договора управления.
- ✓ Размещение временно свободных средств на депозите в Банке ПАО Сбербанк.
- ✓ Проведение выборочного капитального ремонта лифтового оборудования.
- ✓ Установка системы контроля управления доступом на придомовую территорию.
- ✓ Принятие решения об указании услуг технического обслуживания автоматики ворот.
- ✓ Принятие решения об оказании дополнительных услуг по уборке и поддержанию чистоты мест общего пользования.
- ✓ Принятие решения по погрузке и вывозу снега с территории МКД.
- ✓ Принятие решений об изменении стоимости грязеудерживающих ковриков.
- ✓ Принятие решения о предоставлении в пользование общего имущества физическим и юридическим лицам.
- ✓ Принятие решения о предоставлении в аренду мест общего пользования для рекламных конструкций.
- ✓ Принятие решения о предоставлении в пользование общего имущества операторам связи для установки радиоэлектронных средств подвижной радиотелефонной связи.

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

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».

Главное преимущество специального счета МКД - это возможность самостоятельно управлять содержанием своего дома.

Собственники сами решают, как копить и тратить деньги какие работы капитального ремонта производить и в какие сроки.

Поэтому очень ВАЖНО принять решение об открытии Специального счета, куда собственники перечисляют плату за капремонт на счет собственного дома.



территория.

Вопрос 3

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома

Преимущества Специального счета:

- **Аккумуляирование 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 4

Размещение на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете МКД.

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

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 специальном 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.

Деньги на специальный депозит перечисляются только со специального счета и возвращаются тоже исключительно на специальный счет МКД. Это правило установлено ч. 3 ст. 175.1 ЖК РФ.

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



территория.

Вопрос 5

Проведение выборочного капитального ремонта лифтового оборудования

Средний срок службы основного лифтового оборудования составляет 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 кап.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 **5 654 880,00** руб.



территория.

Вопрос 6

Автоматизация ворот (СКУД), расположенных на придомовой территории

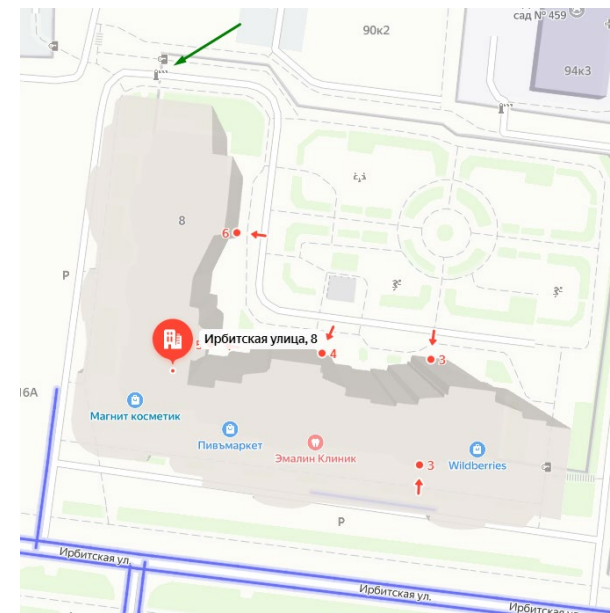
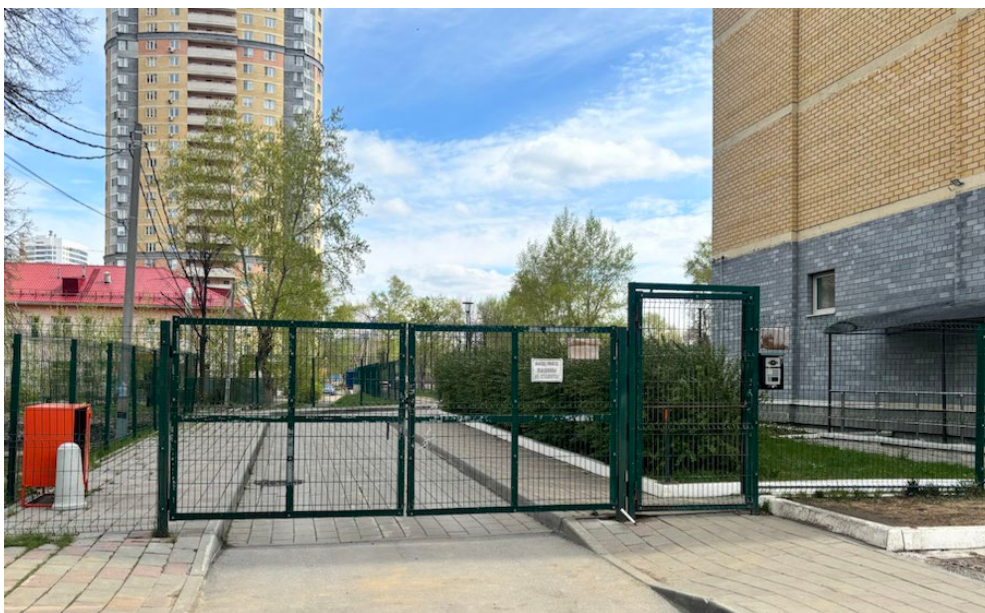
Советом дома вынесен вопрос по автоматизации системы контроля доступа - открытия ворот на придомовую территорию.

Управляющая компания проводит работы по автоматизации открытия ворот, собственникам помещений предлагается только принять решение о ежемесячном обслуживании механизма открывания ворот.

Обслуживание ворот и начисления по обслуживанию оборудования будет проводить ООО «Петруня».

Стоимость: не более **5 688,00** руб. в месяц/с дома.

Ежемесячный сбор: не более **18,00** руб./помещения собственника.



территория.

Вопрос 7

Проведение дополнительной уборки мест общего пользования МКД.

Предлагается проведение дополнительной влажной уборки кабины лифта

– один дополнительный раз в день с пн. по сб.

Предлагается проведение дополнительной влажной уборки пола вестибюля и пола тамбуров 1-го этажа

– один дополнительный раз в день с пн. по сб.

Стоимость дополнительной уборки: не более **24 132,80** руб. в месяц/с дома.

Ежемесячный сбор: не более **1,05** руб./кв.м. помещения собственника.



территория.

Вопрос 8

Проведение работ по погрузке и вывозу снега.

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

Примечание. **Начисления будут проводиться по факту оказания услуги.**
Если вывезли меньше снега -> меньше стоимость услуг -> меньше разовый сбор.

Стоимость услуг **не более 200 000** руб./год.

Ежегодный разовый сбор: **не более 8,69** руб./кв.м. помещения собственника

Все работы по сдвигке и вывозу снега обсуждаются и согласуются с советом дома через составление протокола.



территория.

Вопрос 9

Аренда грязеудерживающих ковриков

Для мест общего пользования предлагаем заказать грязеудерживающие коврики **размером 85*150см** с периодичностью замены:
В межсезонье – 2 раза в неделю;
В остальное время 1 раз в неделю.

Стоимость: не более **10 867,20** руб./в месяц с дома
Ежемесячный сбор: не более **0,48** руб./кв.м. помещения собственника



Спецификация

- Подложка ковра:** в основании ковра лежит *впитывающая 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 спливание ворсинок.
- Высота ворса:** 7мм
- Общая высота ковра:** 10мм
- Общий вес ковра:** ковер размера 115см * 200 см весит 7 кг, ковер размера 85 см * 150 см весит 4 кг
- Впитываемость:** *эффективно* удерживают песок и грязь: *3 кг на м2*, эффективно удерживают влагу *2,5 л на м2*.

Модель	Размер	Кол-во	Периодичность замены	Цена за ед., руб. (без НДС)	Количество замен за 4 недели обслуживания	Общая стоимость обслуживания за 4 недели, руб без НДС	Общая стоимость обслуживания за 4 недели, руб с НДС
MSW-1 MTW-1	85*150	1	1(один) раз в 1(одну) неделю	426,00	4	1 704,00	2 044,80
MSW-2 MTW-2	115*200	1		570,00	4	2 280,00	2 736,00

Модель	Размер	Кол-во	Периодичность замены	Цена за ед., руб. (без НДС)	Количество замен за 4 недели обслуживания	Общая стоимость обслуживания за 4 недели, руб без НДС	Общая стоимость обслуживания за 4 недели, руб с НДС
MSW-1 MTW-1	85*150	1	2(два) раа в 1(одну) неделю	353,00	8	2 824,00	3 388,80
MSW-2 MTW-2	115*200	1		525,00	8	4 200,00	5 040,00

Вопрос 10

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.

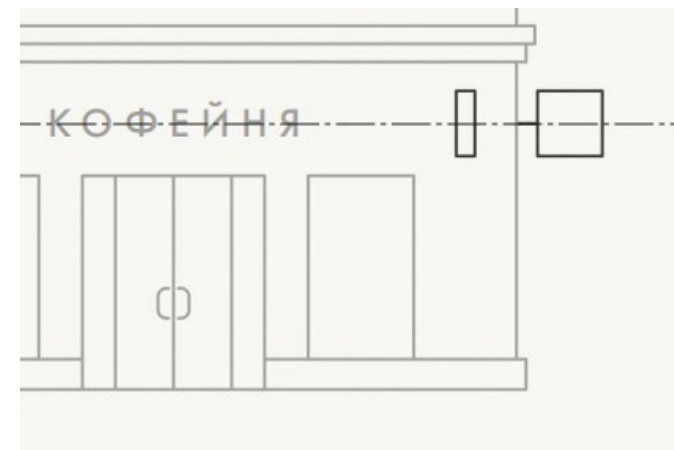
В пользование предоставляется: фасад, кровля дома, иное общее имущество.

Ежемесячная стоимость: не менее **1 000** руб./кв.м.

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).



территория.

Вопрос 11

Предоставление в пользование на возмездной основе игрового оборудования и малых архитектурных форм, расположенных на придомовой территории.

Данный вопрос о предоставлении детскому дошкольному учреждению в пользование: детское игровое оборудование и малые архитектурные формы (детская площадка для малышей), расположенная на придомовой территории МКД.

Срок предоставления в пользование: с 01 января 2026г

Ежемесячная стоимость: не менее **1 500** руб.

Управляющая компания наделяется полномочиями на заключение / изменение / расторжение договоров от имени собственников, подписание актов, и др.



территория.

Вопрос 12

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

Дополнительные доходы от предоставления в пользование общего имущества собственников позволяют проводить необходимые работы по благоустройству и текущему ремонту без сбора дополнительных средств с собственников.

Доходы могут быть потрачены только по решению ОСС.

В пользование предоставляется: места общего пользования, иное общее имущество.
Ежемесячная стоимость: не менее **1 000,00** руб./кв.м.

Управляющая компания наделяется полномочиями на заключение / изменение / расторжение договоров от имени собственников, подписание актов, и др.



территория.

Вопрос 13

Предоставление в пользование на возмездной основе общего имущества операторам связи.

Дополнительные доходы от предоставления в пользование общего имущества собственников позволят проводить необходимые работы по благоустройству и текущему ремонту без сбора дополнительных средств с собственников.

Доходы могут быть потрачены только по решению ОСС.

Операторам связи для установки радиоэлектронных средств подвижной радиотелефонной связи в пользование предоставляется: фасад, кровля, места общего пользования, иное общее имущество. Ежемесячная стоимость: не менее **5 000,00** руб.

Управляющая компания наделяется полномочиями на заключение / изменение / расторжение договоров от имени собственников, подписание актов, и др.



территория.

Вопрос 14

Использование системы Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ, далее - система) при проведении общего собрания собственников помещений в МКД

В случае принятия положительного решения по данному вопросу, действующее жилищное законодательство РФ не устанавливает запрет на использование собственниками очно-заочной формы голосования.

Размещение решения и протокола в ГИС ЖКХ производится в целях обеспечения прозрачности и доступности информации о решениях, принятых на общем собрании. Своевременное размещение протокола и решений в ГИС ЖКХ позволяет всем собственникам ознакомиться с результатами голосования и принятыми решениями.

Это важно, так как решения ОСС являются обязательными для исполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме. Публикация документов в открытом доступе дает возможность контролировать исполнение принятых решений и при необходимости обжаловать их.



территория.

Вопрос 15-18

Определить порядок приема администратором сообщений о проведении ОСС.

Установить продолжительность голосования.

Определить УЖК уполномоченным от имени собственников на использование Системы.

Утвердить порядок уведомления собственников о проведении ОСС и о принятых решениях.

Статья 47.1 ЖК РФ позволяет провести первое ОСС в заочной форме с использованием ГИС ЖКХ без предварительного решения собственников об использовании системы.

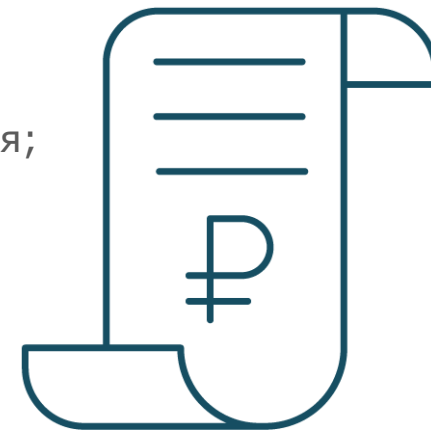
Полномочия администратора собрания в таком случае исполняет инициатор ОСС, а в дальнейшей вопрос о его избрании выносится на ОСС.

При проведении ОСС с помощью информационной системы собственники голосуют в удобное время в любом месте, где есть доступ в интернет.

Такая форма проведения заочного ОСС закреплена в ч. 3.4, ст. 44, ч. 2 ст. 44.1, ст. 47.1 ЖК РФ.

При заочном голосовании с использованием системы в ИС должны быть размещены:

- сообщение о проведении ОСС;
- решения собственников, проголосовавших онлайн;
- электронные образы бумажных решений собственников, переданных администратору собрания;
- протокол ОСС.



территория.

Вопрос 15-18

Определить порядок приема администратором сообщений о проведении ОСС.

Установить продолжительность голосования.

Определить УЖК уполномоченным от имени собственников на использование Системы.

Утвердить порядок уведомления собственников о проведении ОСС и о принятых решениях.

Продолжительность голосования по вопросам повестки дня ОСС с использованием системы должна составлять не менее чем семь дней и не более чем 60 дней с даты его начала (ч. 8 ст. 47.1 ЖК РФ).

Решения автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение 24 часов после окончания такого голосования (ч. 11 ст. 47.1 ЖК РФ).

В остальном собрание проводится в соответствии с требованиями ст. ст. 44 – 48 ЖК РФ с соблюдением установленного порядка и сроков проведения ОСС. На собрании с использованием информационной системы могут решаться все вопросы, отнесённые к компетенции ОСС.

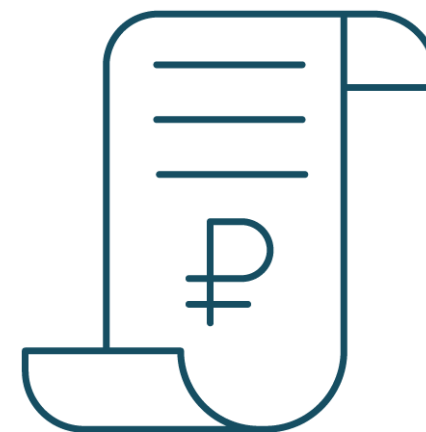
Вопрос 19

Утверждение Правил проживания в МКД

Правила проживания разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ.

Правила являются обязательными для всех собственников помещений.

Правила разработаны в целях сохранения общего имущества собственников, создания комфортных и безопасных условий проживания, защиты жизни, здоровья и других законных интересов собственников, соблюдения правил пожарной безопасности, положений о соблюдении тишины, правил содержания домашних животных и т.д.



территория.



Контактная информация

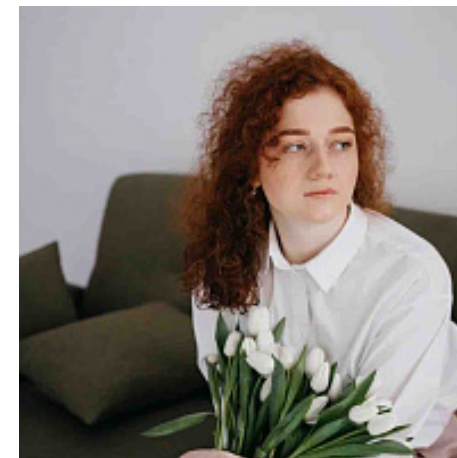
Офис УЖК «Территория-Север»

**г. Екатеринбург
ул. Бехтерева, 3**

+7 (343) 226 – 72 – 25 (доб. 3711)



QR
на сайт дома,
раздел Проекты



**Управляющий клиентскими
отношениями**

Жихорь Екатерина Геннадьевна
+7 (343) 226 – 72 – 25 (доб. 3711)

территория.