



Раевского, 4

Общее собрание собственников,  
октябрь 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

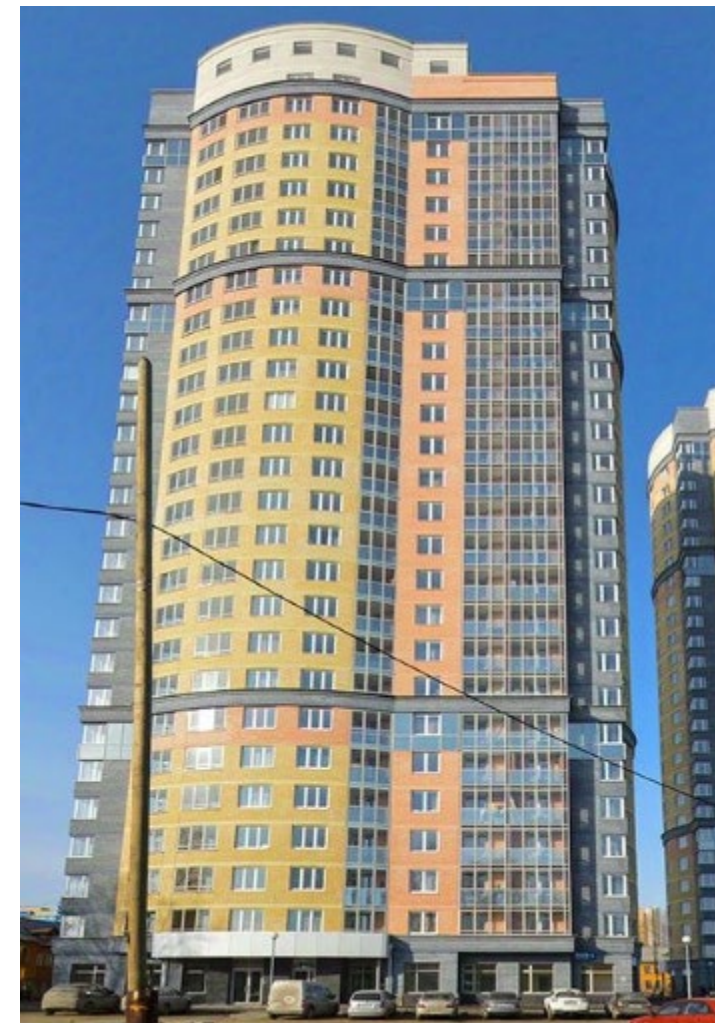
- Инициатор: ООО УЖК «Территория-Север»
- Форма проведения ОСС: Очно-заочное
- Дата очного собрания: 12 ноября 2024года,18:30
- Место проведения собрания: 1 этаж МКД ул. Раевского, 4
- Период заочного голосования: с 18:30 12 ноября 2024 года
- до 17:00 20 января 2025 года.
- Порядок ознакомления с информацией 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. Раевского, 4
  - Год постройки – **2014**
  - Количество квартир – **174**
  - Коммерческих помещений -**3**
  - Количество подъездов – **1**
  - Количество лифтов - **4**
- Общая площадь дома составляет **12 329,8 кв.м.**



территория.

## 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 ремонта придомовой территории Раевского, 4 и Раевского, 6 (детская площадка).
- ✓ Принять решение об оказании услуг охранной организацией.
- ✓ Изменение суммы на выполнение технического обслуживания и текущего ремонта шлагбаумов.
- ✓ Принятие решений об изменении стоимости грязеудерживающих ковриков.
- ✓ Принятие решения о проведении работ по благоустройству придомовой территории.
- ✓ Принятие решения по погрузке и вывозу снега с территории МКД.
- ✓ Принятие решения о приобретении праздничной атрибутики.
- ✓ Принятие решения по замене плафонов уличного освещения.
- ✓ Принять решение о добавлении 3 прожекторов на фасад МКД Раевского, 4.
- ✓ Произвести замену замков на калитках входа во двор.
- ✓ Принять решение о предоставлении в аренду мест общего пользования для рекламных конструкций.
- ✓ Принять решение о предоставлении в пользование общего имущества физическим и юридическим лицам.
- ✓ Принять решение о предоставлении в пользование общего имущества операторам связи для установки радиоэлектронных средств подвижной радиотелефонной связи.

## 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 1.

Утверждение состава членов Совета дома.

Избрание председателя Совета дома.

Совет дома необходим для решения вопросов, касающихся благосостояния дома, в интересах собственников. Для контроля за работой управляющей компании.



территория.

Вопрос 7.

### **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 8.

### **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 14.

### Принятие решения о размещении на специальном депозите в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России».

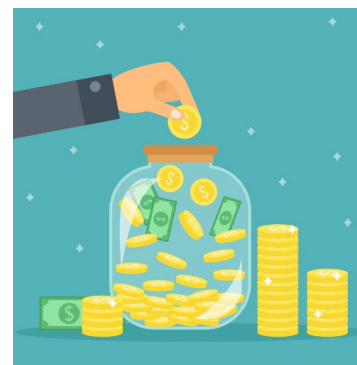
Специальный депозит – это не способ формирования фонда капитального ремонта, а дополнительная возможность получать доход от временно свободных денег на спецсчете.

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 15.

## **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 3 500 232,00 руб.**



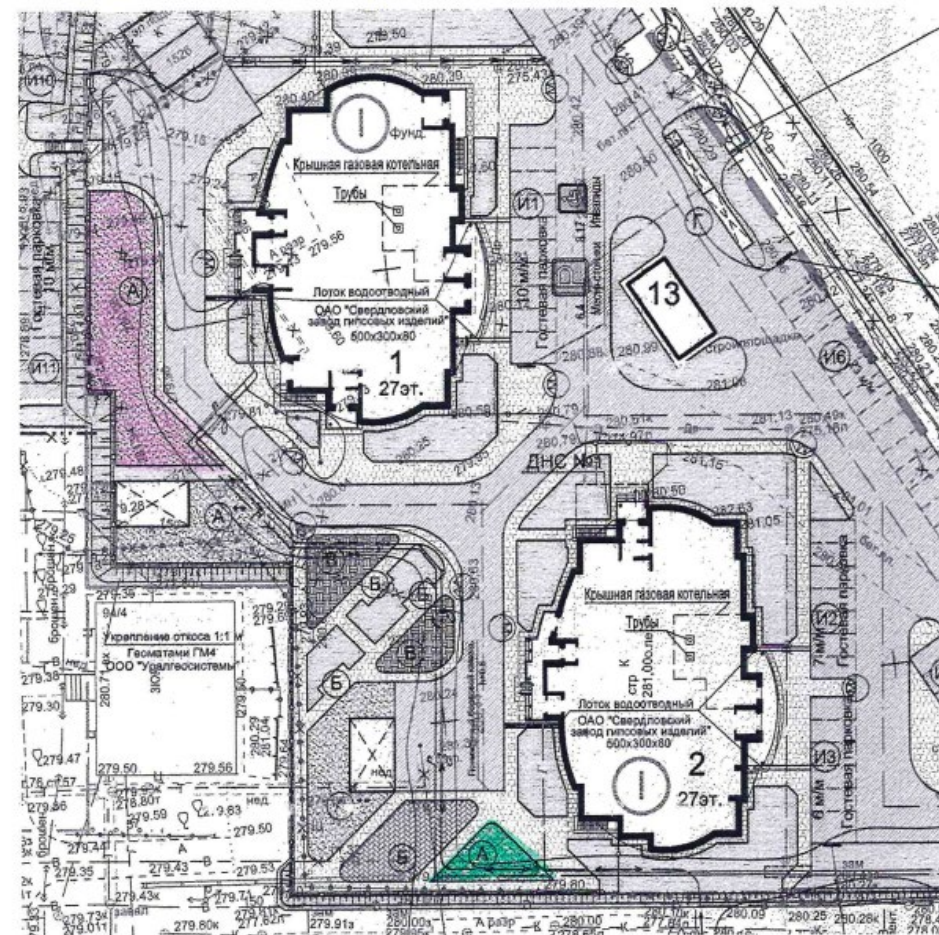
**территория.**

Вопрос 16.

## Принять решение о ремонте придомовой территории (детской площадки).

Советом дома было принято решение потратить деньги (скопившиеся от сдачи в аренду мест общего пользования провайдерам) на **ремонт детской площадки**, где всегда стоят лужи. Замена глины на устройство резиновой плитки. Советом дома был приглашен прораб, который составил коммерческое предложение (калькуляцию) с расчетами. Если голосование пройдет успешно, и данный вопрос будет отголосован положительно, то весной будут произведены указанные работы. Собственники не будут оплачивать данные работы.

Примечание. Поскольку придомовая территория принадлежит двум домам и ею пользуются совместно МКД № 4 и № 6, то данный вопрос можно будет реализовать только при условии принятия положительного решения двумя многоквартирными домами.



— Раевского, 6 — 43 м<sup>2</sup>  
— Раевского, 4 — 231 м<sup>2</sup>

территория.

Вопрос 16.

## Принять решение о ремонте придомовой территории (детской площадки).

<b>Калькуляция по благоустройству объекта: ул.Раевского д.4</b>				
Виды работ	Ед. изм.	Объемы работ	Стоимость за ед. с НДС, рублей	Общая стоимость работ с НДС, рублей
<b>1 Устройство резиновой плитки</b>	<b>м2</b>	<b>231</b>	<b>1 780,00 ₹</b>	<b>411 180,00 ₹</b>
Щебень 20-40,Н=0,2м	м3	69,3	1 550,00 ₹	107 415,00 ₹
Щебень 5-20,Н=0,1м	м3	34,65	1 800,00 ₹	62 370,00 ₹
Геотекстиль 200гр/м2	м2	250	82,00 ₹	20 500,00 ₹
Отсев, Н=0,05м	м3	19,6	1 400,00 ₹	27 489,00 ₹
Плитка резиновая 500*500*45мм	м2	240	3 650,00 ₹	876 000,00 ₹
				<b>1 504 954,00 ₹</b>
<b>2 Подготовка грунтового основания</b>	<b>м2</b>	<b>231</b>	<b>320,00 ₹</b>	<b>73 920,00 ₹</b>
<b>3 Демонтаж и вывоз не пригодных материалов и грунта</b>	<b>м3</b>	<b>123,6</b>	<b>1 200,00 ₹</b>	<b>148 302,00 ₹</b>
<b>ВСЕГО по калькуляции:</b>				<b>1 727 176,00 ₹</b>



Вопрос 17.

### **Принять решение о продлении сроков оказания услуг службы контроля (мониторинга).**

Ранее, в связи с тем что не было собрания, сроки на размещение охраны закончились. Но услуга оказывалась по старым расценкам. В связи с этим служба контроля и мониторинга расторгли договор. Сумма была 86 000 руб. за один пост охраны.

Необходимо отголосовать этот «упущенный» срок – с 1 февраля 2022 года по 10 февраля 2024 года. Так как охрана в этот период у домов была. Это не стоит абсолютно никаких денег. Это просто подтверждение того, что была охрана.

**Проголосовав «ЗА» - вы подтверждаете, что охрана в указанные сроки присутствовала в домах и была оплачена собственникам в полном объеме;**



территория.

Вопрос 18.

**Изменение стоимости услуги службы контроля и мониторинга за соблюдением общественного порядка на придомовой территории и в местах общего пользования многоквартирного дома.**

На данный момент средняя стоимость одного поста охраны, по итогам мониторинга цен в городе, составляет 150 000 – 250 000 рублей и выше.

Оплата за охрану будет производиться собственниками ежемесячными платежами с помещения. Ежемесячный сбор составит **НЕ БОЛЕЕ 1 412,44 коп.**



территория.

Вопрос 19.

## **Изменение суммы на выполнение работ по текущему ремонту шлагбаумов на выезде/въезде с парковочной площадки.**

Парковочная площадка принадлежит МКД Раевского, 4 и Раевского, 6. Поэтому вопрос о расходовании денежных средств на текущий ремонт шлагбаумов выносится на голосование для двух домов.

Соответственно и расходы по ремонту любого шлагбаума будут распределены в равных долях на оба дома.

**ВАЖНО!** Для реализации данного вопроса необходимо каждому дому принять положительное решение.

**ПРЕДЕЛЬНО ДОПУСТИМАЯ** сумма на данные работы – 50 000 руб. в год для каждого дома. Но работы будут выполняться по факту неисправности, согласно выставленному счету на ремонт в каждом конкретном случае.

Денежные средства будут расходоваться те, которые накопились за счет сдачи в аренду мест общего пользования провайдером.

Примечание. Поскольку придомовая территория принадлежит двум домам и ею пользуются совместно МКД № 4 и № 6, то данный вопрос можно будет реализовать только при условии принятия положительного решения двумя многоквартирными домами.



территория.

Вопрос 21.

## Увеличение стоимости аренды грязеудерживающих ковриков на первом этаже.

Стоимость услуги не более 1 500 руб. в месяц.  
Замена ковриков будет производиться 1 раз в неделю.  
Ежемесячный сбор - не более 8,48 руб. с помещения.

1 коврик - 85\*150 см.



### 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 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 22.

### **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 282,5 руб. с помещения.**

**ВАЖНО!!! Все закупки и работы обсуждаются и согласуются с советом дома.**

Примечание. Поскольку придомовая территория принадлежит двум домам и ею пользуются совместно МКД № 4 и № 6, то данный вопрос можно будет реализовать только при условии принятия положительного решения двумя многоквартирными домами.



территория.

## Проведение работ по погрузке и вывозу снега.

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

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

Разовый сбор в размере **фактически оказанных услуг - не более 847,46 рублей** с помещения собственника в год.

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

Примечание. Поскольку придомовая территория принадлежит двум домам и ею пользуются совместно МКД № 4 и № 6, то данный вопрос можно будет реализовать только при условии принятия положительного решения двумя многоквартирными домами.

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



Вопрос 24.

### **Вопрос о приобретении праздничной атрибутики для украшения двора.**

Двор — это то место, где дети гуляют с родителями, заводят настоящих друзей. Для взрослых свой двор является памятным местом, где прошло их детство.

Праздничная атрибутика это елка, ёлочные игрушки, гирлянды, бенгальские огни, фейерверки. Все то, что собственники хотят видеть в своем дворе.



**ВАЖНО!!! Все покупки обсуждаются и согласовываются с советом дома оформлением протокола.**

Утвердить стоимость приобретения – **не более 55 755 руб./год** с каждого дома.

Оплата будет производиться разовым сбором с помещения не более 315 руб. , согласно выставленным счетам для покупки.

Примечание. Поскольку придомовая территория принадлежит двум домам и ею пользуются совместно МКД № 4 и № 6, то данный вопрос можно будет реализовать только при условии принятия положительного решения двумя многоквартирными домами.



**территория.**

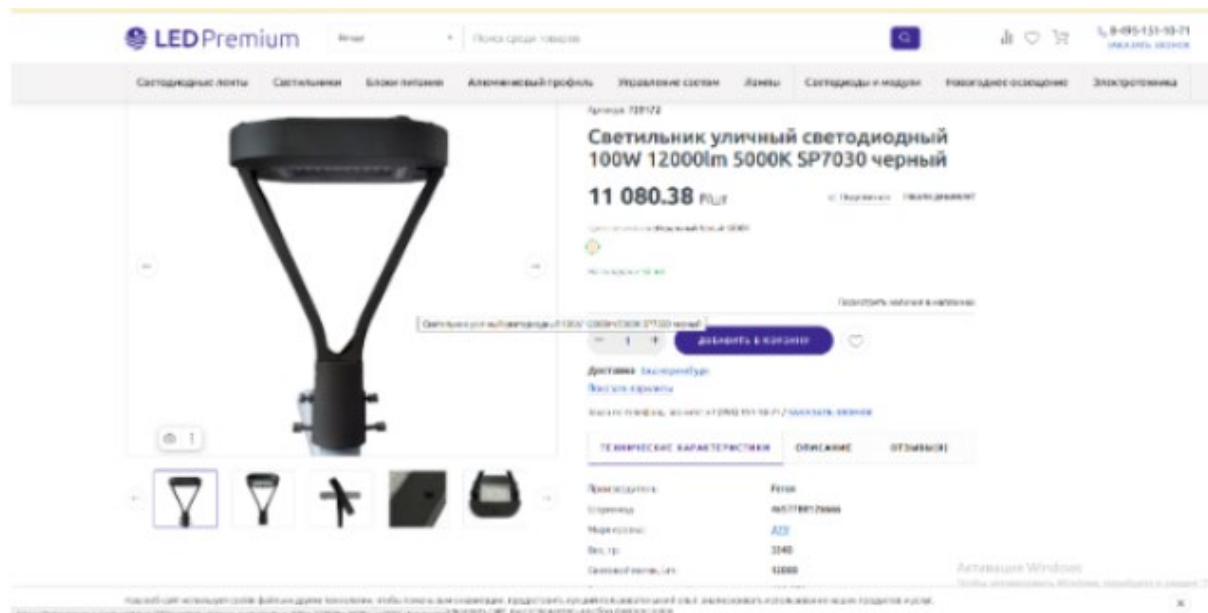
Вопрос 25.

## Произвести замену плафонов на уличных светильниках с формы «шар» на плафоны, свет которых будет падать вниз.

Денежные средства будут расходоваться те, которые накопились за счет сдачи в аренду мест общего пользования провайдерам.

Выбранный светильник представлен ниже.

Примечание. Поскольку придомовая территория принадлежит двум домам и ею пользуются совместно МКД № 4 и № 6, то данный вопрос можно будет реализовать только при условии принятия положительного решения двумя многоквартирными домами.



территория.



Вопрос 26.

## Принять решение о добавлении 3 прожекторов на фасад здания МКД Раевского, 4 для увеличения освещения дворовой территории.

Денежные средства будут расходоваться те, которые накопились за счет сдачи в аренду мест общего пользования провайдерам.

Выбранный светильник представлен ниже.

*Примечание.* Поскольку придомовая территория принадлежит двум домам и ею пользуются совместно МКД № 4 и № 6, то данный вопрос можно будет реализовать только при условии принятия положительного решения двумя многоквартирными домами.



### Светодиодный прожектор Feron LL-925 IP65 250W 6400K 29500



Артикул 29500

Цвет основной (металл): **черный**

Артикул: 29500

Мощность, Вт: 250

Цветовая температура: 6400K

Направление, Вольт: 230

Степень защиты IP: IP65

Длина изделия: нет

Способ крепления: с монтажным креплением на горизонталь

Все характеристики

12 000 Р 8 831 Р

Подобрать доставку и оплату  
Узнать стоимость

территория.

Вопросы 27 и 28.

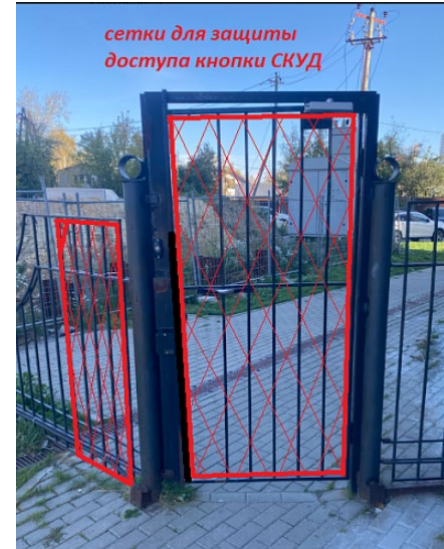
## Произвести замену замков на кнопки на калитках.

Совет дома решил произвести **замену замка на калитке** входа во двор со стороны МКД ул.Раевского, 4 на кнопку открывания калитки.

Первая калитка расположена напротив входа в дом.

Вторая калитка расположена слева от 4 дома..

Примечание. Поскольку придомовая территория принадлежит двум домам и ею пользуются совместно МКД № 4 и № 6, то данный вопрос можно будет реализовать только при условии принятия положительного решения двумя многоквартирными домами.



территория.

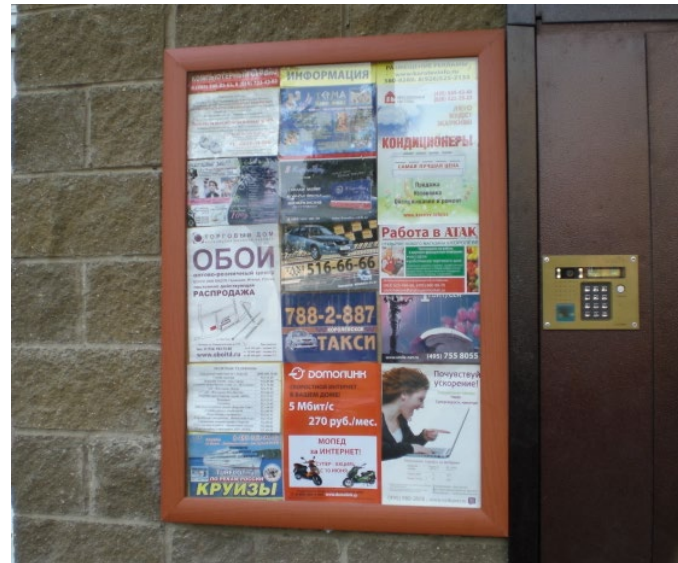
## Вопрос 29.

### **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.



Вопрос 30.

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

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.

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





Вопрос 31.

**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 на следующих условиях:**

**срок:** 11 месяцев с автоматической пролонгацией;

**стоимость:** не менее 30 000 рублей в месяц



**территория.**



## 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.**