



Улица Чайковского, дом №78  
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.

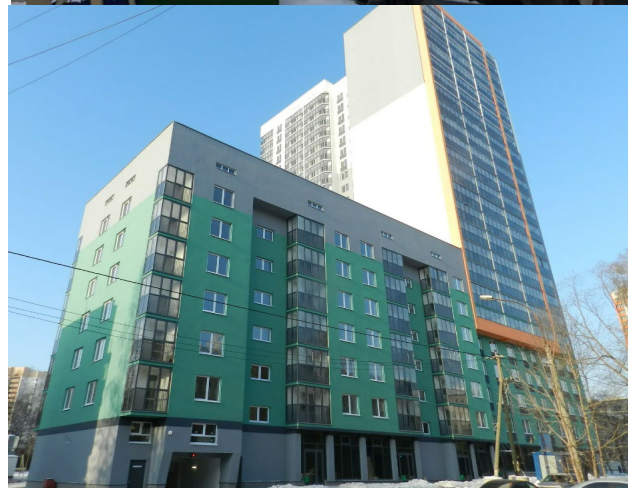
# ОСС общие сведения

- Инициатор: ООО «УЖК «Территория – Восток»
- Форма проведения ОСС: очно - заочная
- Дата очного собрания: 26.12.2023 в 16.30
- Место проведения собрания: около 1 подъезда
- Период заочного голосования: 26.12.23 – 04.03.2024
- Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами к ОСС: офис УЖК в рабочее время
- Место сдачи бюллетеней голосования: почтовые ящики УЖК, расположенные на первых этажах подъездов 1,2,3,4 МКД Чайковского ,78; офис УЖК

## Описание МКД

Ваш дом - это жилой комплекс, состоящий из одного жилого дома (2 подъезда по 25 этажей и 2 подъезда по 7 этажей) и встроенной подземной автостоянки.

- Дом № 78 по ул. Чайковского состоит из **348 квартир, 114 паркомест и 10 офисов.**



территория.

# 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 приложенным копией 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) :

- ✔ Открытие специального счета для формирования фонда капитального ремонта (деньги копятся на доме, а не в общем котле)
- ✔ Размещение денежных средств КР на специальном депозите (на накопленные денежные средства начисляются проценты)
- ✔ Замена домофонии (включает весь спектр услуг, которые на сегодняшний день есть у операторов)
- ✔ Предоставление в пользование на возмездной основе общего имущества собственников (за рекламные вывески МКД будет получать денежные средства)
- ✔ Начисления за общедомовые коммунальные ресурсы будут начисляться ежемесячно по показаниям приборов учета, а не по нормативу, как это происходит сейчас.
- ✔ Грязеудерживающие коврики в подъездах за счет денежных средств, полученных от сдачи в аренду МОП.
- ✔ Благоустройство двора за счет денежных средств, полученных от сдачи в аренду МОП.
- ✔ Праздники двора за счет денежных средств, полученных от сдачи в аренду МОП.
- ✔ Изменение условий оказания услуг службы контроля (увеличение стоимости)
- ✔ Мытье внешнего остекления ( по заявкам)

## **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.**

### **Выбор 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 2042-2044 гг и фактически финансируют капитальный ремонт в других домах, при этом денежные средства принадлежат «региональному оператору».

По МКД Чайковского, 78 решение об открытии спец. счета выносится сейчас, а начисления будут по истечении 36 месяцев с момента включения МКД в региональную программу.

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.**



## **Вопрос № 4.**

### **Размещение на специальном депозите временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта.**

Федеральным Законом от 03.07.2016 г. № 355 - ФЗ внесены поправки в Жилищный Кодекс РФ, направленные на совершенствование системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Одно из важных новшеств – это установление понятия «специальный депозит».

Теперь владелец специального счета по решению общего собрания собственников, накапливающих средства на спец.счете, может разместить временно свободные средства на специальном депозите.

Эта поправка поможет уберечь средства собственников, накапливаемых на специальном счете, от инфляции и получить больший процент от размещения своих средств на специальном депозите.

При этом, доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капремонта дома, могут использоваться только в целях финансирования капремонта дома.

Возврат средств, размещенных на специальном депозите, и уплата процентов по нему допускаются только на специальный счет владельца такого счета.



## Вопрос № 5.

### Проведение работ по установке и техническом обслуживании оборудования системы домофонии.

Предлагаем произвести бесплатно монтаж IP домофонной системы с видеокамерой на входных группах подъездов и на гостевых калитках, считыватели с видеокамерой на пожарных лестницах, спусках в паркинг и калитке для собственников.

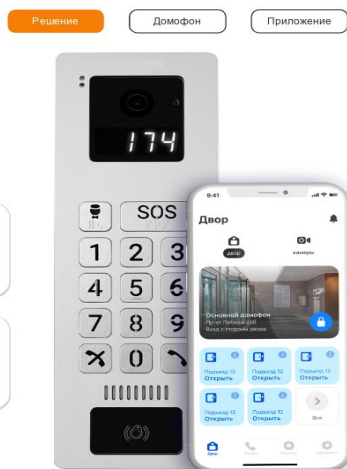
#### Абонентская плата составит:

- 90 рублей в месяц с квартиры
- 10 рублей в месяц с машино-места
- 2 ключа повышенной секретности (с криптографической защитой) бесплатно
- остальные по 250 р за штуку

#### Комплексное решение Умный двор

**01.** Умный домофон  
Вызывная гибридная домофонная панель, имеющая видеокамеру для видеозвонков в мобильное приложение

**02.** Мобильное приложение  
Открывайте двери, принимайте звонки с домофона, просматривайте видео с панели домофона он-лайн.



## Зачем нужен умный домофон?

### 01. Безопасность

Страшно отпускать ребенка одного гулять? Приглядывайте за ним через камеру домофона.

### 02. Контроль

Поцарапали машину? Вы сможете посмотреть архив записей с камеры и узнать, как это произошло.

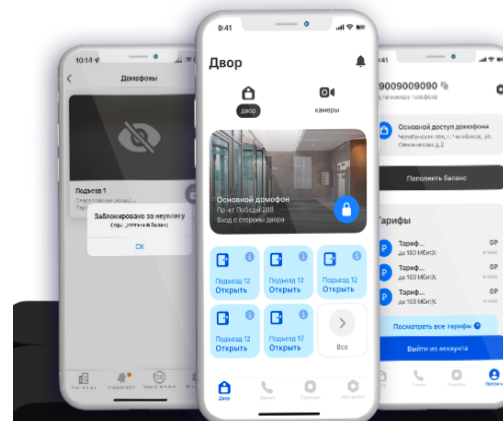
### 03. Комфорт

Пришли гости? Откройте дверь подъезда, не отвлекаясь от своих дел.

### 04. Доступ

Открывайте подъезд для скорой помощи или других экстренных служб даже из другого конца города.

## Приложение Умный двор



#### Умный домофон

- Открыть подъезд
- Видеозвонок
- Live-видео
- Архив видео
- Журнал событий

#### Видеонаблюдение

- Видео с камер вашего двора
- Архив видео

#### Умный шлагбаум

- Открытие шлагбаума или ворот из приложения

#### Личный кабинет

- Отображение баланса лицевого счета

#### Дополнительные возможности

- Push-уведомления
- Истории

## Вопрос № 6.

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

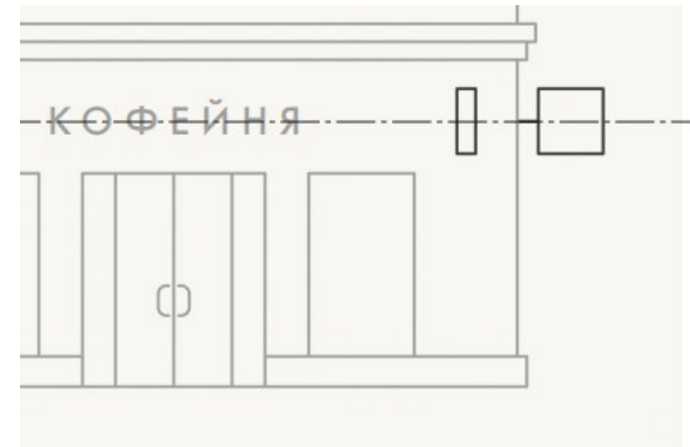
Дополнительные доходы от размещения рекламных конструкций позволят проводить необходимые работы по благоустройству и текущему ремонту без сбора дополнительных средств с собственников. Доходы от размещения рекламных конструкций могут быть потрачены только по решению ОСС.

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

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).



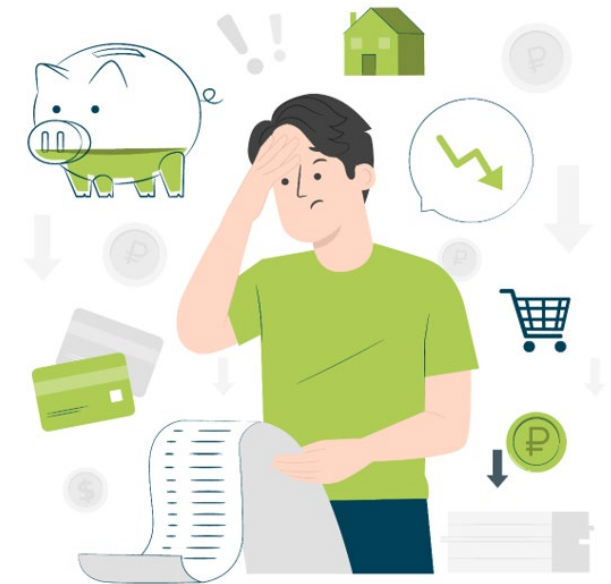
## Вопрос № 7.

### **Решение об определении размера расходов собственников помещений за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (СОИ), исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета.**

В настоящий момент начисления за коммунальные ресурсы на СОИ ежемесячно производятся по нормативу, без учёта показаний общедомовых приборов учета, и 1 раз в год проводится перерасчет на фактический объем потребления по общедомовому прибору учета.

Управляющая компания предлагает проголосовать за начисления по фактическому объему потребления, чтобы ежемесячно начисления проводились за фактический объем потребления по общедомовым приборам учета. В этом случае годовой перерасчет не требуется.

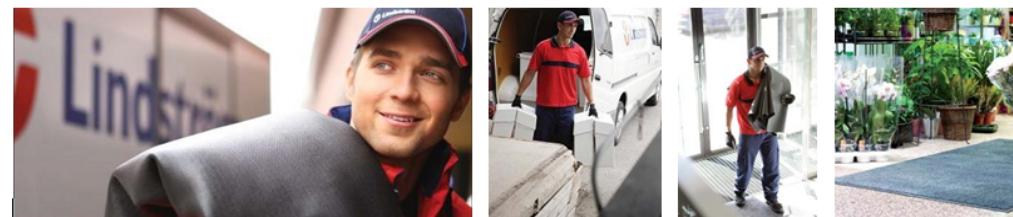
Данный вариант начислений позволит собственникам избежать неожиданных начислений и резкого увеличения суммы оплаты квитанции.



## Вопрос № 8.

### Аренда грязеудерживающих ковриков.

- ✓ Стоимость не более 4 500,00 рублей в месяц с МКД, **но дополнительных сборов денежных средств с собственников не будет**
- ✓ Источник финансирования – денежные средства полученные от предоставления в аренду мест общего пользования (от Провайдеров)
- ✓ Места размещения: на 1 этажах в 1,2,3,4 подъездах многоквартирного дома.



#### 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

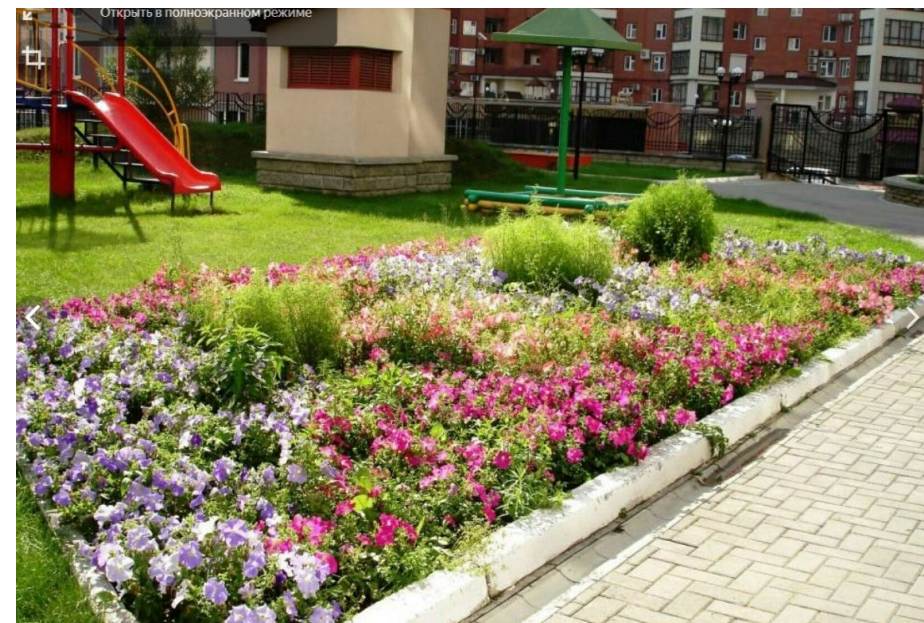
**Впитываемость:** эффективно удерживают песок и грязь: *3 кг на м<sup>2</sup>*, эффективно удерживают влагу *2,5 л на м<sup>2</sup>*.

## **Вопрос № 9.**

***Благоустройство земельного участка, а именно приобретение земли, песка, дресвы, однолетних и многолетних растений, цветов, кустарников, посадка и уход, приобретение вазонов и прочее.***

Все вышеперечисленное не входит в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения. Поэтому мы предлагаем все это осуществлять за счет денежных средств, полученных от сдачи в аренду мест общего пользования и по согласованию с Советом дома.

**Общая стоимость услуг: не более 50 000 руб. в год – дополнительного сбора денежных средств с собственников не будет.**



**территория.**

## **Вопрос № 10.**

### **Проведение праздников двора**

Двор — это то место, где дети гуляют с родителями, заводят настоящих друзей. В наши дни очень часто можно увидеть во дворах праздники. Повод для проведения может быть абсолютно разным.

Праздник помогает развитию хороших добрососедских отношений, вызывает 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.

Сейчас жители очень мало общаются даже с соседями по лестничной площадке, не говоря о дворе. Поэтому праздник двора, кроме самого праздничного настроения сближают людей, помогают жить и общаться.

Источник финансирования: за счет денежных средств, полученных от сдачи в аренду мест общего пользования.

**Общая стоимость услуг: не более 50 000 руб. в год – дополнительного сбора денежных средств с собственников не будет**



**территория.**



## **Вопрос № 11.**

### **Увеличение стоимости услуг службы контроля (мониторинга).**

В связи с увеличением рыночной стоимости услуг охраны, а также по предложениям собственников, вынесен вопрос об увеличении стоимости услуг охраны.

Увеличение на 50 000 руб., т.е. стоимость составит не более 250 000 руб. в месяц.

**Ежемесячный сбор с квартиры составит не более 530 руб. в месяц**

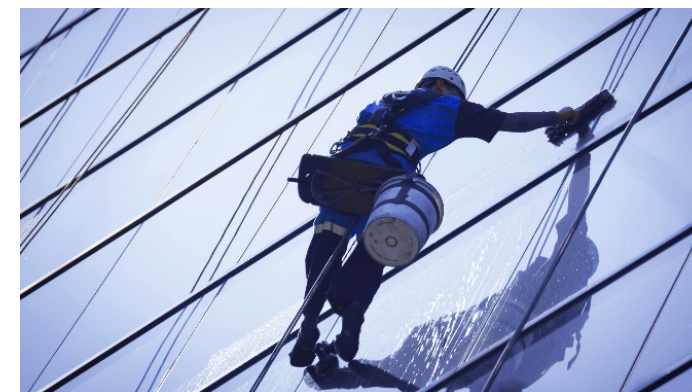
## **Вопрос № 12.**

### **Мытье внешнего (наружного) остекления жилых помещений.**

Мытье будет производиться только по ЗАЯВКАМ, т.е. сначала формируется список желающих, далее рассчитывается стоимость за кв. м.

**Чем больше квартир, тем дешевле.**

180 рублей с кв.м. – это максимальная, не окончательная цена.



**территория.**



## Контактная информация

Офис УЖК Территория-Восток  
г. Екатеринбург  
ул. Фучика, 3

+7 (343) 286-11-16

(доб. 3502, 3514)

QR

на сайт дома, раздел  
Проекты



**Управляющий  
клиентскими отношениями**

Киселева Мария

+7 912 031 58 46



**Клиентский менеджер**

Миклина Елизавета

+7 912 051 89 45

территория.