



Утверждаю
Директор ООО «УЖК «Территория-Восток»
Дюмаев А.С.

«01» июля 2026

Пояснения к вопросам в листе голосования по общему собранию
собственников в ЖК Квартал «Федерация» 2026 г. (ул. Щорса, д. 53)

№ вопроса	Краткая формулировка вопроса, поставленного на голосование	Пояснение
1	Избрать Узунова Олега Константиновича (собственника кв.472) председателем , Дюмаева Александра Сергеевича (директора ООО «УЖК «Территория - Восток») секретарем настоящего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 53 по ул. Щорса г. Екатеринбурга (далее по тексту-дом, МКД). Избрать Озерову Юлию Петровну (собственника кв. 43), Сотникову Наталью Петровну (управляющего клиентскими отношениями ООО «УЖК «Территория - Восток») в состав счетной комиссии для подведения итогов настоящего общего собрания собственников помещений в МКД (далее-ОСС).	Суть вопроса: стандартные обязательные по закону организационные вопросы для проведения собрания. Председатель собрания – собственник квартиры №472, секретарь – директор УЖК «Территория - Восток», в счетной комиссии – собственник квартир № 43 и управляющий УЖК. Председатель, секретарь и члены счетной комиссии собрания несут персональную ответственность, вплоть до уголовной, за юридическую чистоту проведения собрания, подсчет голосов и оформление результатов голосования. Цена вопроса: оплата не предусматривается. Примечания: собрание организуют и проводят ответственные сотрудники УЖК и активные собственники. Сотрудники УЖК всегда готовы включить в состав рабочих групп инициативных и ответственных собственников для помощи в проведении собраний и контроля «прозрачности» голосования.
2	Утвердить место хранения копии протокола и копии решений собственников помещений настоящего общего собрания собственников помещений в МКД по юридическому адресу ООО «УЖК «Территория - Восток».	Суть вопроса: стандартный обязательный по закону организационный вопрос для проведения собрания. Предлагаемое место хранение протокола – офис УЖК. УЖК передает один оригинал Протокола и все листы голосования в ДГЖСН, а также отвечает за ведение и хранение всех протоколов Общих собраний. Цена вопроса: оплата не предусматривается. Примечания: ---

3, 4, 5	Выбор способа управления многоквартирным домом № 53 по ул. Щорса, утверждение условий договора управления , утверждение ставки платы .	Суть вопроса: в связи с продолжающимся строительством дома и вводом новой секции «Г» в эксплуатацию, выносятся вопросы для подтверждения полномочий действующей УК Жилого Квартала «Федерация» - УЖК «Территория-Восток» Также утверждается ранее принятый договор управления и ставка платы по управлению, техническому обслуживанию и содержанию общего имущества (Приложение № 1). Цена вопроса: оплата не предусматривается. Примечания: ---
6,7	Принять решение об избрании в состав членов Совета МКД и председателем совета дома Барбашина Максима Александровича сроком на 2 года.	Суть вопроса: принимаем в Совет дома нового собственника. Совет многоквартирного дома не является формой управления многоквартирным домом. Совет МКД – это орган, который представляет, защищает и отстаивает интересы собственников помещений в доме, активно взаимодействует с управляющей организацией, обеспечивает постоянный контроль за исполнением УЖК обязательств по договору управления. По мере ввода в эксплуатацию новых секций дома мы расширяем совет дома и принимаем в него активных собственников квартир вновь введенных секций, для учета интересов всех секций комплекса. Цена вопроса: оплата не предусматривается. Примечания: собственник нежилого помещения Барбашин Максим Александрович – самовыводженец на избрание в члены совета МКД и председателя. Согласно заполненной анкеты Барбашин Максим Александрович имеет юридическое образование, член политического совета Ленинского отделения партии «Единая Россия», участник СВО, ветеран боевых действий. Имеет опыт работы в сфере ЖКХ. Основные направления в работе совета дома: защита прав собственников квартир и помещений, налаживание общественного контроля за выполнением гарантийных обязательств застройщиком, за выполнением договорных обязательств управляющей компанией (контроль за охраной, клинингом, благоустройством, сохранением фасадов, соблюдением тишины и порядка), разработка справедливого тарифа на содержание дома, настройка диалога между УК и собственниками через старших по секциям и т.д. (Приложение № 4).
8	Наделить председателя Совета МКД Барбашина Максима Александровича (собственника нежилого помещения № 34 на подземном этаже (отм. -4,160)) полномочиями по подписанию договора управления между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией ООО «УЖК «Территория - Восток» (ОГРН 1146679031729).	Суть вопроса: в целях надлежащего оформления договора управления многоквартирным домом и во избежание необходимости подписания договора каждым собственником, настоящим решением ОСС наделяются полномочиями на подписание договора от имени всех собственников председатель Совета МКД Барбашин М. А., собственник нежилого помещения № 34 (подземный этаж, отм. -4,160). Цена вопроса: оплата не предусматривается. Примечания: ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ — разрешает наделять председателя Совета МКД полномочиями на подписание договора управления.

		Подписывать договор с УК председатель Совета дома будет только на условиях, утвержденных на ОСС, а не на свое усмотрение.
9	Внести изменения в Правила проживания и пребывания в ЖК «Квартал Федерация» (далее-Правила) и утвердить Правила в новой редакции (Приложение № 2 к повестке). <i>Примечание: решение по данному вопросу было принято собственниками помещений и отражено в п.3. Протокола 1/2023 от 10.12.2023, вопрос выносится повторно в связи с внесением дополнений в части правил работы зоны ожидания такси, правил спортивной площадки, правил считывания номеров заезда через шлагбаум.</i>	Суть вопроса: актуализируем правила проживания с учетом дополнений правил работы зоны ожидания такси, правил спортивной площадки, правил считывания номеров заезда через шлагбаумы (со стороны Ст. Разина и ул. Щорса). Новая редакция Правил проживания доступна в приложении к настоящим пояснениям. (Приложение № 2) Цена вопроса: оплата не предусматривается. Примечания: Порядок начинается с Правил. Застройщик может запроектировать двор без машин, но не может ограничить собственников парковаться во дворе, это могут только сами собственники, для этого нужны Правила проживания. По мере дальнейшего строительства ЖК Правила будут постепенно дополняться и корректироваться с учетом накопленного опыта и актуальных вопросов / возможностей. На основании обращений и просьб от жителей ЖК, были сформулированы и дополнены изменения в Правила проживания.
10	Принять решение об установке дополнительных секционных ворот подземного паркинга для оборудования въезда/выезда со стороны ул. Щорса (ограничение порядка пользования земельным участком) для ежедневного использования собственниками помещений в МКД с последующим включением данных секционных ворот в состав общего имущества собственников помещений МКД. Источник финансирования – денежные средства ООО «УЖК «Территория-Восток» (безвозмездно для собственников).	Суть вопроса: В связи с частым выходом из строя пожарных ворот со стороны ул. Щорса, обусловленного их весом, т.к. они более тяжелые, чем ворота со стороны ул. Шаронова, УЖК «Территория - Восток» приняло решение установить дополнительные ворота для повседневного использования, а существующие ворота оставить в качестве противопожарных. Данная установка за счет средств Управляющей компании. Цена вопроса: без дополнительного сбора для собственников. Примечания: чтобы включить дополнительные секционные ворота в состав общего имущества собственников помещений в МКД, действительно нужно решение общего собрания собственников (ОСС) (ст. 36 ЖК РФ и Постановление Правительства РФ № 491). Новые ворота будут интегрированы в систему контроля доступа и пожарной сигнализации. Для изменения фасадов (ворота будут выходить на фасад и покрашены в цвет фасада), переустройства МОП и перенастройки общих инженерных систем требуется одобрение ОСС. Срок реализации данного решения – 60 рабочих дней с даты оформления протокола ОСС. Данное решение может быть реализовано только в случае принятия положительного решения по вопросу №3 и подтверждения полномочий УЖК Территория-Восток.

11	Ввести в эксплуатацию оборудование для распознавания номеров автотранспорта, установленного на шлагбаумах со стороны ул. Ст. Разина и ул. Щорса г. Екатеринбурга для заезда на придомовую территорию МКД (далее- оборудования для распознавания номеров), включить оборудование для распознавания номеров в состав общего имущества МКД.	Суть вопроса: на встрече 17.03.26 Директор УЖК Территория Восток Дюмаев А.С. анонсировал важные изменения в системе контроля доступа. Данная система позволит автоматически распознавать номера зарегистрированных автомобилей, для исключения допуска чужих авто. Для эффективной работы системы распознавания номеров, необходимо утвердить правила ее использования со стороны УК, согласовать передачу, обработку и использование оператором данных –информацию о гос. номерах автомобилей собственников и их гостей, марке и модели транспортного средства. Цена вопроса: без дополнительного сбора для собственников. Примечания: Данная система позволит не только обеспечить быстрый въезд на территорию транспорта собственников, но и отсеять несанкционированный проезд транспорта, не относящегося к ЖК Квартал Федерация.
12	Принять решение о проведении работ по уходу за зелеными насаждениями на дворовой и придомовой территории (со стороны ул. Степана Разина, Щорса, Чапаева, пер. Шаронова) МКД, а именно: уход за зелеными насаждениями (газонами, цветами, кустарниками, деревьями), формовочная стрижка насаждений, подкормка и внесение удобрений, обработка от вредителей и болезней, регулярный полив, и т.д. в период с 01 апреля по 30 октября в соответствии с Техническим заданием (Инструкция по уходу за зелеными насаждениями) на оказание услуг по уходу за зелеными насаждениями (Приложение № 3 к Сообщению), далее-Работы на следующих условиях: -период: с даты принятия настоящего решения ОСС на 12 месяцев, с автоматической ежегодной пролонгацией при отсутствии возражений какой-либо из сторон (в случае невозможности выполнения Работ в соответствии с утвержденной стоимостью, в связи с увеличением стоимости организацией, выполняющие Работы, ООО «УЖК «Территория-Восток» размещает уведомление об отказе от выполнения Работ на информационных досках, расположенных в холлах	Суть вопроса: жители квартала «Федерация» владеют зеленой территорией площадью более 1 гектара, на которой на текущий момент высажено более 70 крупномерных деревьев и кустарников, а также сотни мелких кустарников, устроено более 1000 кв. м. газона. В объем выполняемых работ включены следующие рекомендованные уходные работы: ☒ внесение удобрений и стимуляторов роста; ☒ проверка и выявление заболеваний и вредителей и другие работы в соответствии с Инструкцией по уходу за зелеными насаждениями (Приложение № 3 к Сообщению). Период выполнения работ – с апреля по октябрь. Сохранение запроектированных застройщиком насаждений экономически выгоднее: затраты на новую высадку будут значительно выше. Цена вопроса: Общая стоимость профессионального ухода составляет порядка 170 рублей с квартиры/офиса и 27 рублей с машино-места/кладовой (если разделить плату за 6 месяцев уходных работ на весь год). Примечания вопрос по содержанию озеленения выносится 4-й раз на голосование. Второй год подряд застройщик своими силами и частично силами УЖК проводит комплекс работ по обслуживанию зеленых насаждений (прополка, пересадка, подкормка, полив, обработка, обрезка засохших и пр). В 2026 году уходные работы выполняются в полном объеме и финансируются за счет средств застройщика и УЖК, но весной 2027г. для возобновления работ будет необходим дополнительный бюджет, если решение не будет принято, то весной 2027 дом останется с минимальным уходом (в рамках минимального городского тарифа включены только

первых этажей подъездов, за 30 календарных дней до даты прекращения выполнения Работ и выполнение Работ прекращается);

-стоимость и источник финансирования Работ: ежемесячный сбор не более 170 руб. с квартиры и нежилого (офисного) помещения (кроме того, на общую стоимость начисляется НДС согласно действующему в Российской Федерации налоговому законодательству на дату соответствующего начисления); ежемесячный сбор не более 27 руб. с нежилого помещения (машино-места, кладовые), кроме того, на общую стоимость начисляется НДС согласно действующему в Российской Федерации налоговому законодательству на дату соответствующего начисления, стоимость Работ и размер сбора подлежат ежегодному увеличению на величину, не более 10 % в год, если больший размер увеличения стоимости не будет принят иным решением общего собрания собственников помещений; плата за Работы не входит в состав платы за содержание жилого помещения, услуги по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и является оплатой за дополнительные работы в МКД с начислением платежей собственникам за выполнение работ в платежном документе отдельной строкой;

-наделить ООО «УЖК «Территория – Восток» полномочиями на заключение/изменение/расторжение договоров, подписание актов выполненных работ, начисление и прием платежей от собственников, взыскание задолженности.

насаждениями (газонами, цветами, кустарниками, деревьями), формовочная стрижка насаждений, подкормка и внесение удобрений, обработка от

работы по поливу и выкашиванию газонов) и соответственно зелень начнет заметно деградировать, восстановить ее потом будет намного дороже.

Специалист по ландшафтному дизайну и озеленению Александр сообщил, что в текущем году существенно увеличилось количество вредителей: выявлена тля на кизильнике, паутинный клещ, а липы и сирень заражены цикадками. В связи с этим требуется организовать периодическую дополнительную обработку зелёных насаждений для предотвращения дальнейшего распространения вредителей.

	вредителей и болезней, регулярный полив, и т.д. в период с 01 апреля по 30 октября	
13	Принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома №53 по ул. Щорса г. Екатеринбурга на следующих условиях: -прекратить формирование фонда капитального ремонта МКД на счете Регионального Фонда содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области (далее-ФКР) и о начале формирования фонда капитального ремонта на специальном счете МКД; -утвердить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт МКД в размере, равном минимальному размеру ежемесячного взноса на капитальный ремонт, установленному постановлением Правительства Свердловской области на соответствующий период; -выбрать владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта МКД (лицом, уполномоченным на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете) – ООО «УЖК «Территория-Восток» (ИНН 6679060071, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД № 066000168 от 27.04.2015г., юридический адрес: 620089, г. Екатеринбург, ул. Машинная, стр.42А, оф. 702); -выбрать в качестве банковской организации для открытия специального счета для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 53: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество) (ОГРН – 1027739609391, место нахождения – 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А);	Суть вопроса: первые секции дома (Н,П) введены в эксплуатацию в 2018 г., поэтому необходимо озадачиться вопросами начисления обязательных по закону платежей на формирование фонда капитального ремонта. Поскольку все секции дома имеют одинаковый адрес (Щорса 53), то формально обязанность по уплате взносов на формирование фонда капитального ремонта возникает у всех секций дома по истечении 5 лет с даты постановки дома на учет в региональном фонде (т.е. после ввода первой секции), данная позиция отражена в Определении Верховного суда Российской Федерации от 08.08.2019 г. №304-ЭС-13821 по делу №А45-3831/2018). Ч. 3 ст. 170 ЖК РФ устанавливает право собственников выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта: - На специальном счёте или - На счёте регионального оператора. При формировании фонда денежных средств у Регионального оператора («общий котел»), проведение капремонта возможно по региональной программе, очередь которой настанет обычно по истечении 30-40 лет. Открытие спец. счета на дом позволит проводить капремонт на более ранних стадиях, чем по региональной программе, т.е. по истечении гарантийного срока Застройщика (5 лет). Использование накопленных денежных средств на спец. счете возможно ТОЛЬКО по решению общего собрания собственников. Кроме того, размещение отчислений на формирования фонда капитального ремонта в банке позволит получать дополнительный доход от размещения средств на депозите, увеличивающий объем накопленных средств на ремонт (при условии принятия соответствующего решения на общем собрании) Цена вопроса: Оплата за подготовку, формирование и ведение счета капитального ремонта с даты начала начислений составит не более 25 руб. с помещения собственника. Примечания:----

-выбрать ООО «УЖК «Территория-Восток» лицом, уполномоченным на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет (ООО «УЖК «Территория-Восток» вправе привлекать специализированные организации (платежных агентов, платежных субагентов, банковских платежных агентов) для оказания услуг по начислению платежей, изготовлению платежных документов, ведению лицевых счетов собственников помещений в МКД и приему платежей);

-определить порядок представления платежных документов: на бумажном носителе путем размещения в почтовые ящики собственников помещений, расположенные в подъездах МКД;

-определить размер расходов, связанных с представлением платежных документов и обслуживанием специального счета и **условия оплаты услуг** по представлению платежных документов: ежемесячный сбор не более 25,00 руб. с помещения собственника, кроме того, на размер сбора начисляется НДС согласно действующему в РФ налоговому законодательству на дату соответствующего начисления; стоимость и размер сбора подлежат ежегодной индексации не более, чем на 10%, если иное не будет принято решением ОСС;

-о выборе ООО «УЖК «Территория-Восток» уполномоченным лицом на представление интересов собственников помещений МКД в отношениях с ФКР в связи с изменением способа формирования фонда капитального ремонта МКД, а также с третьими лицами.

Примечание: Решение будет реализовано только в случае принятия положительного решения по вопросу № 3 повестки.

14 Предоставить согласие на увеличения мощности электрической энергии собственникам машино-места № 422 (кадастровый номер: 66:41:0501007:3743) машино-места № 444 (кадастровый номер: 66:41:0501007:3768), машино-места № 10 (кадастровый номер: 66:41:0501007:2793), машино-места № 311 (кадастровый номер: 66:41:0501007:3809), машино-места № 429 (кадастровый номер: 66:41:0501007:3751), машино-места № 29 (кадастровый номер: 66:41:0501007:2744) в подземной автостоянке в МКД, что выражается в следующем:

-увеличение электрической мощности не более, чем до 22 кВт;

-увеличение напряжения сети электроснабжения до 380 Вольт (с действующих 220 Вольт).

Наделить ООО «УЖК «Территория-Восток» полномочиями на согласование работ по модернизации системы электроснабжения МКД с целью увеличения мощности электрической энергии, поставляемой собственникам вышеуказанных машино-мест в подземном паркинге МКД для целей установки оборудования для зарядки электромобилей (зарядных станций).

Разработка проекта модернизации сетей электроснабжения осуществляется на основании технических условий, выданных уполномоченной сетевой организацией и заключенного договора об осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств (энергетических установок).

Все расходы, связанные с увеличением мощности электрической энергии (разработка проекта, выполнение

Суть вопроса: установка оборудования для зарядки электромобилей на парковочных местах.

Требуется согласование на общем собрании собственников (ОСС) в связи с необходимостью внесения изменений в использование общего имущества и организации подключения оборудования.

Для реализации данного вопроса собственникам машиномест нужны дополнительные мощности, при этом на ТП есть резерв мощностей, соответственно энергоснабжение дома не пострадает.

Для реализации данного вопроса, собственники будут разрабатывать проектную документацию, согласовывать ее с УК и сетевыми компаниями, только потом УК выдаст разрешение на выполнение работ. Проектные решения должны обеспечить полную сохранность МОП, установку дополнительных индивидуальных приборов учета и незаметность проложенных доп. сетей.

Цена вопроса: Все расходы, связанные с установкой оборудования и потреблением электроэнергии, несут собственники соответствующих парковочных мест. Оплата электроэнергии — по показаниям индивидуального счётчика.

Примечания: Обращения поступили от собственников — владельцев электромобилей. Реализация проекта возможна только при наличии положительного решения ОСС.

	мероприятий, направленных на выполнение технических условий сетевой организации, исполнение договора на технологическое присоединение и пр.), поставляемой в помещение (машино-место) собственника, возлагаются на собственника помещения, обратившегося с заявлением об увеличении мощности электрической энергии.	
15, 16	Принять решение о согласовании увеличения мощности электрической энергии для нежилых помещений с кадастровыми номерами 66:41:0501007:4096 (1 этаж, секция Д), площадью 97,4 кв. м 66:41:0501007:4094 (1 этаж, секция Д), площадью 113,0 кв. м 66:41:0501007:4095 (1 этаж, секция Д), площадью 80,5 кв. м в МКД по запросу собственников указанных помещения при условии полной сохранности мест общего пользования и общего имущества МКД, что выражается в следующем: - увеличить электрическую мощность до 35 кВт (с действующих 15 кВт) при условии полной сохранности мест общего пользования и общего имущества МКД; -увеличить напряжения сети электроснабжения до 380 Вольт (с действующих 220 Вольт); -наделить ООО «УЖК «Территория — Восток» полномочиями на согласование работ по модернизации	Суть вопроса: увеличение электрической мощности для нежилых (офисных) помещений в МКД. Вопрос вынесен на ОСС на основании обращений собственников этих помещений. Мероприятие не затронет внутридомовые электрические сети многоквартирного дома. Собственники нежилых (офисных) помещений обращаются с просьбой о выделении дополнительных электрических мощностей для обеспечения производственной деятельности. Согласно имеющимся данным, на трансформаторной подстанции имеется достаточный резерв мощностей, в связи с чем подключение не повлечёт ухудшения энергоснабжения остальных потребителей многоквартирного дома. Для реализации данного вопроса, собственники будут разрабатывать проектную документацию, согласовывать ее с УК и сетевыми компаниями, только потом УК выдаст разрешение на выполнение работ. Проектные решения должны обеспечить полную сохранность МОП и незаметность проложенных доп. сетей. Цена вопроса: не потребует дополнительных взносов от собственников жилых помещений. Расходы на увеличение мощности несут собственники нежилых помещений, для которых выполняется модернизация. Примечания: Юридическим основанием для проведения работ является решение общего собрания собственников — поскольку реализация связана с использованием общего имущества МКД. Вопрос не относится к деятельности автомойки.

Уважаемые собственники!

Просим Вас поддержать предложения, вынесенные на голосование: они помогут сделать проживание в доме комфортнее!

Примите участие в голосовании за выбранную управляющую компанию — так Ваш голос будет учтён строго в соответствии с законодательством.

Выбрать способ голосования Вы можете самостоятельно:

- в электронном виде — через ГИС ЖКХ;



- в бумажном виде — заполнив официальный бюллетень.

Бюллетени выдаются лично клиентскими менеджерами УЖК «Территория-Восток». Заполненный документ нужно сдать тем же менеджерам в офисе компании (секция ЛЛ). Такой порядок работы с бюллетенями исключает риск их порчи, утраты или неправомерного использования Вашей подписи.

В случае возникновения у Вас любых вопросов по вынесенным на голосование предложениям просим Вас обращаться за дополнительной информацией к сотрудникам Управляющей компании.

Контактные телефоны:

**Управляющий клиентскими
отношениями:**
Сотникова Наталья Петровна
+ 7 (343) 286-11-16 (вн. 3516)



Клиентский менеджер:
Ганзюк Елена Викторовна
+ 7 (343) 286-11-16 (вн. 3505)
+ 7 (982) 686-75-08

Чурбанова Наталья Петровна
+ 7 (343) 286-11-16 (вн. 3508)
+ 7 (982) 686-78-96