

Чайковского, 78 и паркинг

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: заочное голосование с использованием ГИС ЖКХ

Дата начала электронного собрания: 22 декабря 2025 г.

Дата окончания электронного собрания: 19 февраля 2026г.

Ознакомиться с материалами к ОСС можно на ГИС ЖКХ по QR- коду на листах голосования или информационных стендах в подъездах МКД, а также в офисе УЖК «Территория-Восток» по адресу: Ю. Фучика, 3

Место сдачи бюллетеней голосования:

- ГИС ЖКХ
- почтовые ящики УЖК «Территория-Восток», расположенные на первых этажах МКД;
- офис ул. Ю.Фучика, 3 с понедельника по четверг с 9.00 часов до 18.00 часов, в пятницу с 09.00 часов до 17.00 часов.

территория.

Описание МКД

- Многоквартирный дом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 78 и паркинг
- год постройки– **2021**
- количество квартир– **348**
- коммерческих помещений– **10**
- количество машиномест– **114**
- количество подъездов– **4**
- количество лифтов– **8**
- общая площадь дома составляет **17981,20 кв.м.**



Повестка дня ОСС:

- ✓ **Процедурные вопросы (об избрании Председателя, секретаря, состава счетной комиссии собрания и места хранения протокола).**
- ✓ **Утверждение состава Совета дома.**
- ✓ **Принять решение об аренде грязеудерживающих ковриков для первых этажей подъездов МКД.**
- ✓ **Принять решение об ежегодном проведении работ по благоустройству земельного участка.**
- ✓ **Принять решение об оказании услуг по ежемесячному снятию показаний индивидуальных приборов учета жилых помещений.**
- ✓ **Принять решение о предоставлении на возмездной основе общего имущества для размещения рекламных конструкций, вывесок.**
- ✓ **Принять решение о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственников физическим и юридическим лицам.**
- ✓ **Принять решение о размещении на специальном депозите в банке ВТБ временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете.**

Вопрос 1.

Избрание председателя, секретаря, счетной комиссии общего собрания собственников.

- **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.



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.

Принятие решения об избрании в Совет многоквартирного дома № 78 по ул. Чайковского г. Екатеринбурга сроком до 16.11.2026 г.

- Кокнаеву Марину Дмитриевну (собственник кв.186).

*В соответствии с п. 10 ст. 161.1 ЖК РФ

10. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о переизбрании совета многоквартирного дома полномочия совета многоквартирного дома продлеваются на тот же срок.

Таким образом, Совет дома, избранный на ОСС 16 ноября 2022 года – действующий.

* Совет дома в ЖК РФ — это орган, представляющий интересы собственников в многоквартирном доме (МКД), который выбирается на общем собрании для контроля за управлением домом, выполнения решений собраний и взаимодействия с управляющей компанией.

Вопрос 4.

Принять решение об аренде грязеудерживающих ковриков для первых этажей в каждом подъезде, итого (4шт).

- стоимость: не более 5000 рублей в месяц с МКД+НДС

- ежемесячный сбор отдельной строкой в квитанции в размере не более 0,28 руб. с кв.м. площади помещения собственника +НДС.

*ранее вопрос выносился на голосование с источником финансирования за счет сдачи в возмездную аренду общедомового имущества, но решения о возмездной сдаче в аренду общедомового имущества не были приняты.



Вопрос 5.

Принять решение об ежегодном проведении работ по благоустройству земельного участка, а именно: посадка и уход за насаждениями (цветами, кустарниками, деревьями и т.д.), формовочная стрижка насаждений, подкормка газона и насаждений, обработка газона и насаждений от вредителей и болезней, прополка и подсев газона, обработка от клеща, приобретение однолетних и многолетних растений, земли, чернозема, песка, дресвы, приобретение вазонов и др.

- все работы выполняются по согласованию с Советом дома
- стоимость: не более 120 000 руб . в год с дома + НДС.
- источник финансирования: ежегодный сбор в размере не более 254,24 руб. с помещения собственника (квартира, офис, паркоместо) + НДС.

* Как получена сумма ежегодного сбора? $120\,000 \text{ руб} / (348 \text{ жилых помещений} + 10 \text{ нежилых помещений} + 114 \text{ п/мест}) = 254,24 \text{ руб} / \text{с помещения/год}$

** Если не планируется проведение работ, согласованных с Советом дома по благоустройству земельного участка, то ежегодный сбор не собирается.

*** В вопросе указана максимальная сумма стоимости в год, по факту она может быть меньше.

**** При положительном голосовании вопроса и согласовании ниже указанных работ с Советом дома в весенне-летний сезон 2026 г. планируется:

1. Посадка кустарников кизильника вдоль дорожки, ведущей во двор МКД со стороны ул. Авиационной и ограничения прохода/проезда курьеров и пешеходов соседних домов.
2. Приобретение и установка цветочных вазонов у каждого подъезда, посадка цветов для созданию уюта двора.



Вопрос 6.

Принять решение об оказании услуг по ежемесячному снятию показаний индивидуальных приборов учета жилых помещений (ГВС, ХВС, ЭЭ, ТЭ) специализированной организацией.

- Стоимость услуги: не более 38 280 руб/мес. с многоквартирного дома + НДС в отопительный период (9 месяцев) и не более 28 710 руб/мес. в летний период (3 месяца).

- Источник финансирования: ежемесячный сбор не более 110 руб. с жилого помещения + НДС-отопительный период; не более 82,50 руб./пом. + НДС – летний период.

* Услуга освобождает собственников жилых помещений от необходимости передачи показаний в строго определенные даты месяца(с 20-25), исключает процент передачи ошибочных показаний, позволяет собрать одновременно показания со всего дома для правильного расчета содержания общедомового имущества.



Вопрос 7.

Принять решение о предоставлении **в пользование на возмездной основе общего имущества** собственников помещений в многоквартирном доме **для размещения рекламных конструкций, вывесок, любых иных конструкций и устройств.**

- Стоимость: **не менее 1000 руб./кв.м.** в месяц + **НДС** + **ежегодная индексация.**
 - В пользование предоставляется: фасад, кровля, информационные доски, лифты и иное общее имущество собственников помещений.
- * Сдача общего имущества на возмездной основе позволяет собственникам МКД получить и накапливать дополнительный доход на общедомовые нужды, например, в дальнейшем оплачивать аренду грязезащитных ковриков, проведение праздников двора или приобрести дополнительные МАФы для территории (качели, вазоны, урны и пр.)



Вопрос 8.

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

Стоимость услуг по предоставлению общего имущества – не менее 3000 рублей в месяц с одного установленного оборудования + НДС.

Дополнительные доходы от сдачи в аренду общедомового имущества могут использоваться для приобретения МАФов (качелей, урн, вазонов), для оплаты аренды грязеудерживающих ковриков и др.

- **Доходы** от сдачи в аренду мест общего пользования могут быть потрачены **только по решению ОСС**.
- В пользование предоставляются: технические помещения, фасад, подвал, чердак, крыша, подъездные холлы и иное общее имущество.
- Управляющая компания наделяется полномочиями на выдачу тех. условий, заключение договора от имени собственников, начисление платежей за агентское вознаграждение.

Вопрос 9.

Принятие решения о размещении на специальном депозите в Уральском Банке ПАО ВТБ временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта формируемого на специальном счете многоквартирного дома №78 по ул. Чайковского г. Екатеринбурга.

- **согласование с Советом дома** всех операций с денежными средствами, размещенными на специальном депозите.

* Специальный счёт **аккумулирует взносы** собственников в фонд капремонта (решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД № 78 ул. Чайковского на специальном счете **принято**, протокол № 1/2024 от 28 марта 2024 г.)

** Обязанность по оплате взноса за капитальный ремонт у собственников МКД наступает с **01 марта 2027 года**

*** Специальный депозит **приносит доход** с временно свободных средств фонда кап. ремонта. **Доходы от размещения денег на вкладе могут использоваться только на оплату услуг и работ по капремонту**, указанных в ч. 1 ст. 174 ЖК.

**** Важно иметь решение ОСС о депозите специального счета фонда капитального ремонта предварительно, чтобы оперативно разместить средства для получения дополнительного дохода.





Офис УЖК «Территория – Восток»

**г. Екатеринбург
ул. Ю.Фучика, 3
286 – 11 - 16 (доб. 3517)**



**Управляющий
клиентскими отношениями**

Сарабская Светлана
Талгатовна
286-11-16 (доб. 3517)