



Бакинских комиссаров,
№ 101

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-Север»
- Форма проведения ОСС: электронная, с использованием системы ГИС ЖКХ
- Период заочного голосования: с 00.01 ч. «30» июля 2026 г. до 23.59 ч. «27» сентября 2026 г.
- Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами к ОСС: в офисе ООО УЖК «Территория-Север» по адресу: ул. Кузнецова, д. 21 с понедельника по четверг с 9.00 ч. до 17.00 ч., в пятницу с 10.00 ч. до 16.00 ч.
- Место сдачи бумажных бюллетеней голосования: почтовые ящики УЖК «Территория-Север», расположенные на первых этажах в подъездах, офис УЖК «Территория-Север» по адресу: ул. Кузнецова, д. 21

Описание МКД

- Дом № 101 по ул. Бакинских комиссаров состоит из **256 квартир + 11 офисных помещений**
- Общая площадь дома составляет **17056,3 кв.м.**



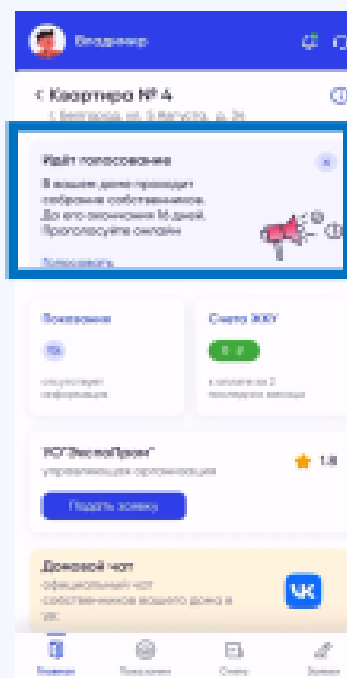
территория.

Как голосовать на собрании собственников в Госуслуги.Дом (1/2)?

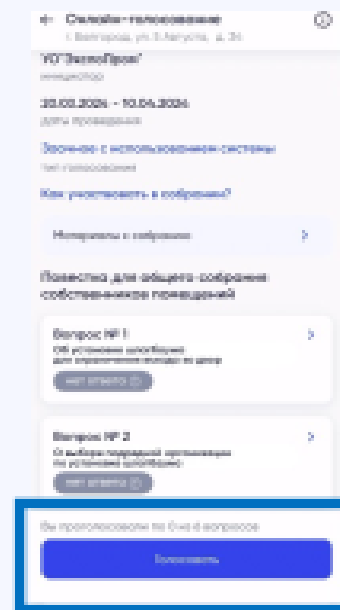
1. Авторизуйтесь через учётную запись
Госуслуг

3. Ознакомьтесь с информацией о собрании:
кто инициатор и до какого числа можно
голосовать

2. Информация о
голосовании
размещена на главном
экране



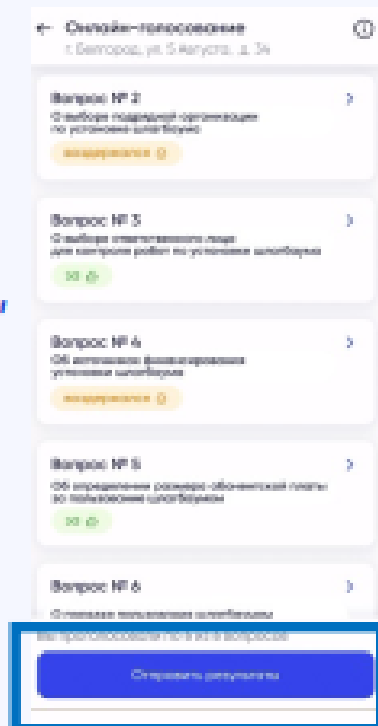
4. Нажмите на кнопку
«Голосовать», чтобы
проголосовать по
всем вопросам
повестки



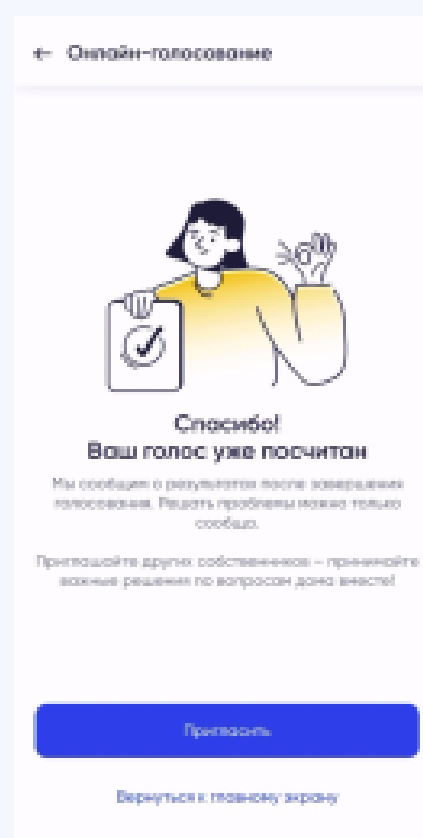
Как голосовать на собрании собственников в Госуслуги.Дом (2/2)?

5. Выберите одно из решений

6. Нажмите на кнопку
«Отправить результаты»,
чтобы ваш голос
засчитался



7. Ваш голос
принят!



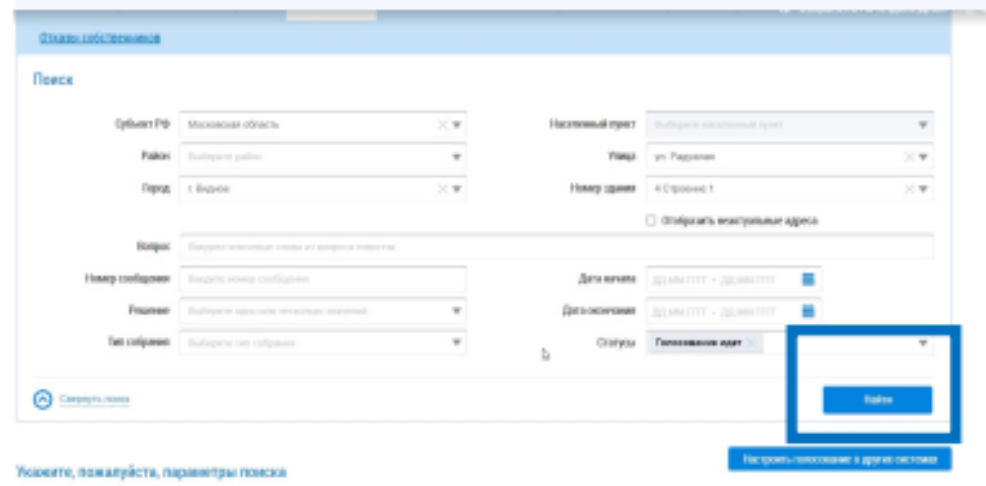
Как голосовать на собрании собственников в ГИС ЖКХ?

1. Авторизуйтесь через учётную запись
Госуслуг

2. Чтобы проголосовать, нажмите на кнопку
«Голосование по дому» на главной
странице



3. На вкладке «Голосования» нажмите
на кнопку «Найти»



Как голосовать на собрании собственников в ГИС ЖКХ?

4. Нажмите на кнопку
«Проголосовать»

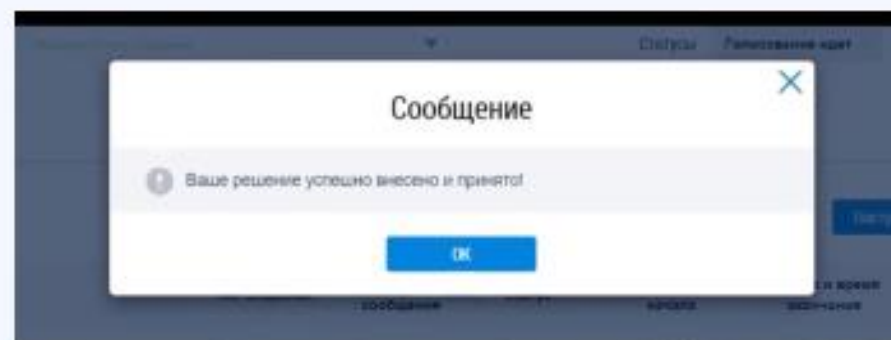
Результаты поиска

Настроить голосование и другие системы

Вопрос повестки	Тип собрания	Номер собрания	Статус	Дата и время начала	Дата и время окончания	Голосовать
Выбор администратора собрания и под-управляющей организации	Собрание собственников	84	Голосование идет	25.02.2024 10:00	26.02.2024 12:00	Проголосовать
Подбор адреса АССС на возмездное поставление на голосование	Собрание собственников	84	Голосование идет	25.02.2024 10:00	26.02.2024 12:00	Проголосовать
Определить продолжительность голосования	Собрание собственников	84	Голосование идет	25.02.2024 10:00	26.02.2024 12:00	Проголосовать
Отчет по управлению организацией	Собрание собственников	84	Голосование идет	25.02.2024 10:00	26.02.2024 12:00	Проголосовать

5. Выберите одно из решений

6. Подтвердите решение, нажав
кнопку «Проголосовать»



7. Ваш голос принят!

Почему необходимо в бумажные листы голосования (решения) вносить СНИЛС?

Если у Вас нет возможности участия в собрании онлайн, вы также можете проголосовать. Для этого заполните бумажный бюллетень. Не забудьте указать СНИЛС: это важно для проверки корректности внесения администратором решений по собранию (в соответствии с ч. 10 ст. 47.1 ЖК РФ администратор обязан принимать решения с указанными в них СНИЛС). Ваш голос внесут в систему.

РЕШЕНИЕ

собственника помещения №1 по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме форма голосования: Заочное голосование с использованием системы ГИС ЖКХ

(Ф.И.О., либо полное наименование юридического лица и ОГРН — собственника помещения)

являющийся/являющаяся собственником следующих помещений:

№ помещения/квартиры	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Доля собственника в помещении	Общая площадь помещения

Количество голосов, принадлежащих собственнику помещения:

СНИЛС (для физических лиц):

обязательно к заполнению

Повестка дня ОСС (сокращенные формулировки) :

- ✓ Изменение способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома
- ✓ Утвердить состав членов Совета многоквартирного дома № 101 по ул. Бакинских комиссаров г. Екатеринбурга в количестве 5 человек, сроком на 2 (два) года
- ✓ Принять решение об избрании Председателем Совета многоквартирного дома № 101 по ул. Бакинских комиссаров в г. Екатеринбурге
- ✓ Принять решение о выполнении работ по частичной замене оборудования узла коммерческого учета тепловой энергии (УКУТ) и его метрологическому обеспечению – ИТП №1, ИТП №2, ИТП №3
- ✓ Принять решение об оказании дополнительных услуг, связанных с достижением целей управления и повышением комфортности проживания – «Клиентский сервис»
- ✓ Наделить ООО УЖК «Территория-Север» правом на работы по демонтажу и безвозмездной утилизации, вышедших из строя малых архитектурных форм, расположенных на детской площадке многоквартирного дома
- ✓ Принять решение о проведении работ по ремонту и восстановлению элементов МАФ
- ✓ Принять решение о приобретении и установке на детской площадке малой архитектурной формы - «Качалка детская игровой площадки» 3-7 лет

Повестка дня ОСС (сокращенные формулировки) :

- ✓ Принять решение о проведении текущего ремонта лифтового оборудования (ремонт или замена лифтового оборудования) признанного непригодным для эксплуатации
- ✓ Принять решение о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме физическим и юридическим лицам
- ✓ Принять решение о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества для размещения рекламных конструкций (размещение мониторов в лифтах, вывески нежилых помещений).
- ✓ Принять решение об изменении условий оказания услуг службы контроля (мониторинга) за соблюдением порядка на придомовой территории и в местах общего пользования многоквартирного дома. Вопрос внесен на голосование по инициативе членов Совета дома.

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

Преимущества Специального счета:

- Аккумулирование 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;

ВАЖНО. Только собственники могут дать разрешение воспользоваться деньгами, проголосовав на общем собрании положительно за проведение капитального ремонта. Наделить полномочиями членов совета дома от имени всех собственников на участие в приемке выполненных работ по капремонту и на подписание актов выполненных работ и оказанных услуг.



- выбор Управляющей компании лицом, уполномоченным на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на Специальный счет

Региональный Фонд прекращает начисления и предоставление квитанций собственникам при открытии специального счета для формирования взносов на капитальный ремонт.

В соответствии с **п.3.1. ст.175 ЖК РФ** необходимо выбрать уполномоченное лицо, которое будет осуществлять ведение лицевых счетов, расчет и начисление взносов на капитальный ремонт для собственников помещений.

Стоимость услуги – **5960,00 руб./мес.** с многоквартирного дома

Финансирование – ежемесячный сбор в размере **0,34 руб./кв. метра помещения собственника**



территория.

Вопросы с 4 - 13

Утвердить состав членов Совета многоквартирного дома и принять решение об избрании председателя Совета многоквартирного

Совет многоквартирного дома — это выборный общественный орган, состоящий из собственников квартир. Он выступает связующим звеном между жильцами и управляющей компанией, защищает интересы жильцов и контролирует качество содержания общедомового имущества.

Из числа членов совета избирается председатель, который наделен правом подписывать договоры управления и представлять дом без дополнительных доверенностей

Создание совета дома регламентируется статьей 161.1 Жилищного кодекса РФ.



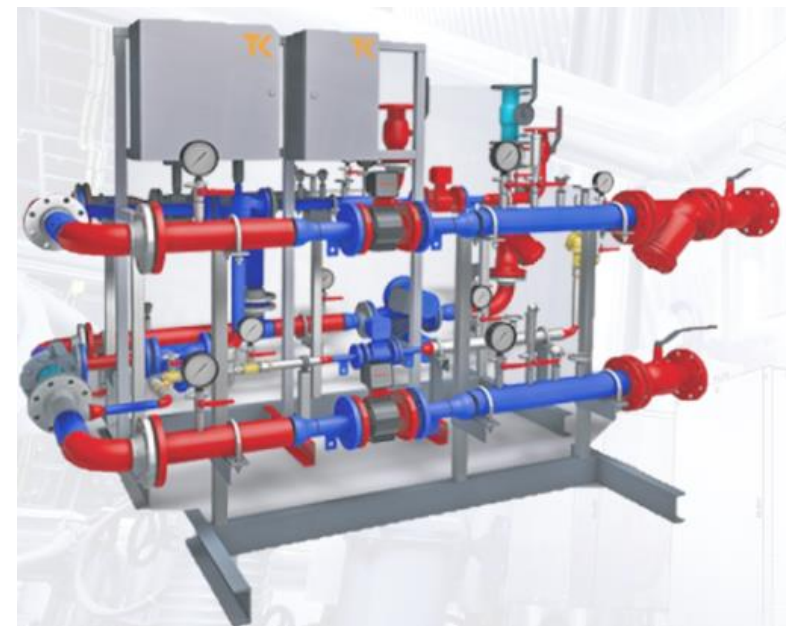
территория.

Вопрос 14.

Выполнение работ по частичной замене оборудования узла коммерческого учета тепловой энергии (УКУТ) и его метрологическому обеспечению.

УКУТ — это комплекс приборов и устройств для точного измерения и регистрации потребленного тепла и параметров теплоносителя. Он необходим для финансовых расчетов с поставщиками ресурсов, позволяя оплачивать только фактический объем тепла вместо усредненных нормативов.

- **Перечень работ** – замена оборудования, и работы по монтажу УКУТ ИТП №1, ИТП №2, ИТП №3;
- **Предельно допустимая стоимость работ** – не более **1 826 000,00 руб.**, в том числе:
 - оборудование и работы узла учета тепловой энергии ИТП №1 – **633 016,00 руб.**
 - оборудование и работы узла учета тепловой энергии ИТП №2 – **609 399,00 руб.**
 - оборудование и работы узла учета тепловой энергии ИТП №3 – **583 522,00 руб.**
- **Источник финансирования работ:**
 - **783 000,00 руб.**, за счет денежных средств, полученных по договорам о предоставлении в возмездное пользование третьим лицам общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в т.ч. операторам связи)
 - **1 043 000,00 руб.**, разовый сбор в размере не более 61,15 руб./кв.м помещения собственника (сумму разового сбора распределена на 6 месяцев – 10,19 р./месяц с кв. метра помещения собственника)



территория.

Вопрос 15

Принятие решения об оказании дополнительных услуг клиентского сервиса.

Стоимость услуг – не более 68 225,20 рублей в месяц с МКД, ежемесячный сбор – не более 4,00 р./кв. метра помещения собственника

Что включает в себя услуга клиентский сервис?

- ✓ организация и ведение информационных каналов связи, мобильного клиентского менеджера, ведение и предоставление дополнительных квартальных отчетов, оформление и украшение придомовой территории для организации праздников и иной деятельности (прием и обработка заявок на дополнительные услуги и работы).
- ✓ консультирование собственников по вопросам оказания дополнительных услуг, повышения уровня комфортности.
- ✓ организация и контроль оказания дополнительных услуг/выполнения дополнительных работ по озеленению и благоустройству придомовой территории, погрузке и вывозу снега, соблюдения правил поведения собственниками и закона о тишине в доме, а также оказание дополнительных услуг по обеспечению и контролю иных дополнительных сервисов для собственников многоквартирного дома.
- ✓ осуществление контроля за выполнением дополнительных услуг и работ



территория.

Об оказании дополнительных услуг клиентского сервиса

Минимальный муниципальный тариф установленный Государством – **44,69 руб.** (с 01.08.2026 г.). Государство регулирует тот перечень услуг, которые УК обязаны оказывать в рамках договора управления (Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

В состав платы за услугу «Клиентский сервис» входит контроль и сопровождение оказания услуг подрядчиком, взаимодействие, выставление счета и актов, претензии (при необходимости), активирование нарушений и т.д. Эти услуги не входят в минимальный перечень, утвержденный ПП РФ от 03.04.2013 г. N 290, и не предусмотрены договором управления.

Доп. услуг для повышения комфортности и безопасности жизни собственников на доме может быть десятки и их сопровождение требует дополнительных материально-технических и человеческих ресурсов.



территория.

Вопрос 16.

Наделить ООО УЖК «Территория-Север» правом на работы по демонтажу и безвозмездной утилизации, вышедших из строя малых архитектурных форм, расположенных на детской площадке многоквартирного дома

Вопрос 17.

Принять решение о проведении работ по ремонту и замене вышедших из строя элементов МАФ:

- не более 100 000,00 руб. с многоквартирного дома в год
- разовый сбор не более 5.87 руб. с кв. метра помещения собственника в год, по факту проведения работ

Вопрос 18.

Принять решение о приобретении и установке на детской площадке малой архитектурной формы «Качалка детская игровой площадки» для детей 3-7 лет

- стоимость не более **163 000,00** руб. (в стоимость включены доставка и монтаж)
- Разовый сбор не более **9,56** руб. с кв. метра помещения собственника



Действующее законодательство регламентирует ответственность управляющей компании за содержание и ремонт уже имеющегося оборудования.

Замена оборудования, вышедшего из строя вследствие естественного износа на новое, возможна только при наличии соответствующего решения общего собрания собственников, выделении дополнительных средств на его приобретение, а также выборе нового игрового комплекса.

Без вашего решения управляющая жилищная компания не вправе тратить денежные средства на замену. Статья «Содержание жилья» не предполагает приобретение нового детского оборудования вместо полностью изношенного.

Вопрос 19.

Проведение текущего ремонта лифтового оборудования в многоквартирном доме (ремонт или замена лифтового оборудования) признанного непригодным для эксплуатации

- Стоимость работ **не более 950 000,00** рублей с многоквартирного дома в год
- Источник финансирования работ и (или) услуг: разовый ежегодный сбор в размере не более **55,70** рублей с кв. метра собственника.
- Начисления производятся по **факту выполненных работ**.
- наделить ООО УЖК «Территория-Север» полномочиями на заключение/изменение/расторжение выполненных Работ, начисление и прием платежей от собственников помещений

Год начала эксплуатации лифтового оборудования в доме – **2014 г.**

В соответствии с нормами эксплуатации, рекомендуется планирование капитального ремонта (ремонт или замена оборудования) лифтового оборудования со сроком эксплуатации от 5 лет или по факту выхода из строя.

Важно! Капитальный ремонт (ремонт или замена оборудования) лифта не входит в состав работ по техническому обслуживанию лифта и проводится специализированной организацией.



территория.

Вопрос 20 , 21.

Предоставление в пользование на возмездной основе общего имущества для размещения рекламных конструкций и пользование на возмездной основе общим имуществом физическими и юридическими лицами.

Стоимость договора на предоставление общего имущества - не менее 1200,00 руб. с кв. метра

Вопросы внесены в повестку общего собрания по инициативе членов Совета дома.

Дополнительные доходы позволяют проводить необходимые работы по благоустройству и текущему ремонту без сбора дополнительных средств с собственников. Доходы от предоставления в пользование общего имущества собственников могут быть потрачены **только по решению ОСС.**

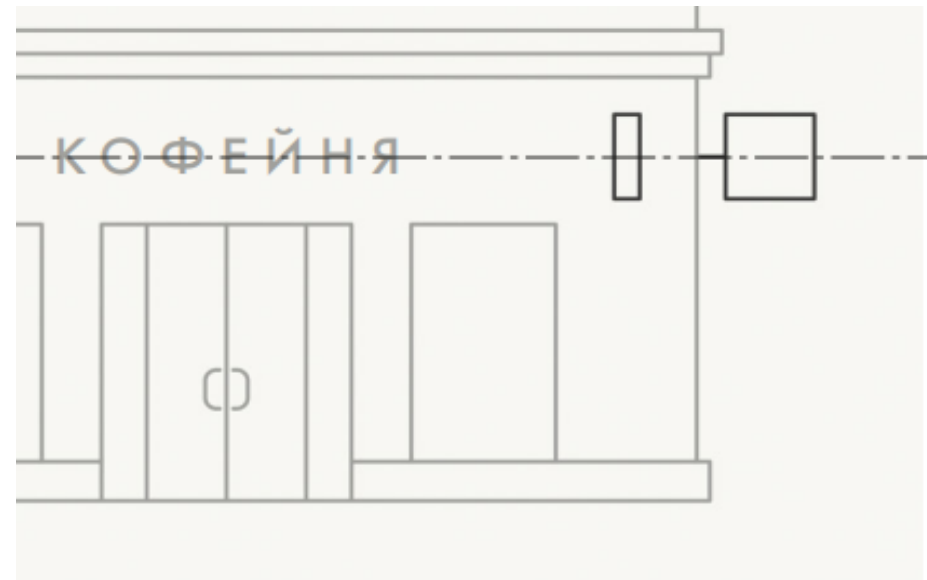
В пользование предоставляется: фасад, кабины лифтов (размещение мониторов), подвальные помещения, иное общее имущество.

К рекламным конструкциям относятся любые стенды, отдельно стоящие рекламные установки, мультипанели, рекламные стелы, панно, штендеры (временные рекламные конструкции), вывески, рекламно-информационные знаки.

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 22.

Принять решение о стоимости поста службы охраны за соблюдением общественного порядка на придомовой территории и в местах общего пользования многоквартирного дома.

Концепция службы охраны включает в себя нахождение охранника на объекте круглосуточно.

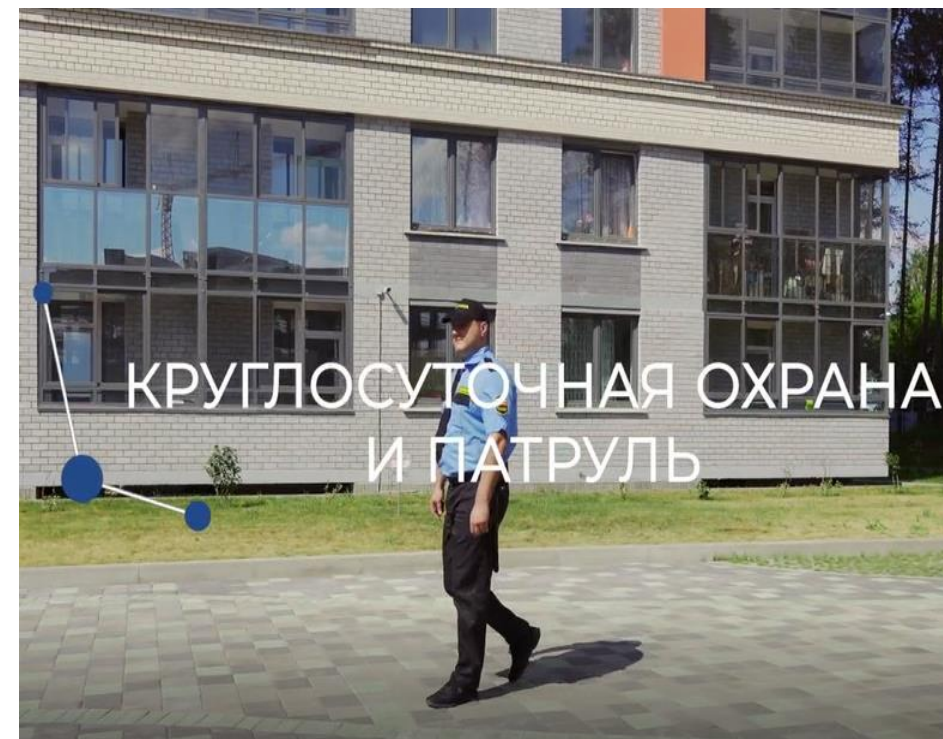
- ✓ *ведется мониторинг изображения с камер видеонаблюдения;*
- ✓ *сотрудник совершает обходы мест общего пользования и придомовой территории*

- Стоимость услуг в месяц составит **не более 240 000,00* руб. в месяц**, кроме того, на общую стоимость начисляется НДС согласно действующему в РФ налоговому законодательству

* В стоимость услуги входит вознаграждение ООО УЖК «Территория-Север» в составе стоимости Услуг за сопровождение и исполнение договора в размере двадцати процентов от стоимости Услуг в месяц.

- Ежемесячный сбор в размере составит **не более 898,88 рублей в месяц** с помещения собственника, кроме того, на общую стоимость начисляется НДС согласно действующему в РФ налоговому законодательству

Вопрос внесен в повестку по инициативе членов Совета дома.



территория.



Контактная информация

Офис УЖК Территория-Север

г. Екатеринбург,

ул. Кузнецова, 21

+7 (343) 286-11-16 (доб. 3737)

Директор ООО УЖК «Территория-Север»

Берёзкин Евгений Владимирович

Управляющий клиентскими отношениями

Данилова Светлана Романовна

Клиентский менеджер

Бахтина Алла Владимировна

+7 (343)286-11-16 (доб. 3737)

территория.