



Переулок Сызранский, дом 17  
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 с использованием системы «Домонлайн»
- Дата собрания: 29.12.2023-26.02.2024
- 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 Сызранский ,17; офис УЖК

## Описание МКД

Ваш дом - это многоквартирный жилой дом, здание построено в стиле - современной застройки в 2015 году. Дом - двадцатишестиэтажный монолитный ЖБ состоит из четырех подъездов

- Дом №17, переулок Сызранский состоит из **533 квартир**
- Общая площадь дома составляет **28 534.00 кв.м.**



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 :

- ✔ Избрание председателя, секретаря, счетной комиссии
- ✔ Утверждение места хранения копии протокола и копий бюллетеней голосования (решений) собственников помещений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- ✔ Выбор состава Совета и Председателя
- ✔ Предоставление в пользование на возмездной основе общего имущества операторам связи (интернет, телевидение, телефония)
- ✔ Предоставление в пользование на возмездной основе общего имущества для размещения рекламных конструкций
- ✔ Предоставление в пользование на возмездной основе общего имущества для размещения водомата
- ✔ Проведение выборочного капитального ремонта лифтового оборудования
- ✔ Проведение выборочного капитального ремонта фасада
- ✔ Проведение работ по приобретению и установке малых архитектурных форм (вазоны, скамейки, урны, игровое, спортивное оборудование ) на придомовой территории

## 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 состава Совета и Председателя

Совет многоквартирного дома – это выборный орган, куда входят собственники помещений в МКД. Он выбирается на общем собрании собственников и выполняет функции по контролю за содержанием и ремонтом дома (ч. ч. 1, 5 ст. 161.1 ЖК РФ).

Совет избирается раз в два года, если иное не установлено на общем собрании собственников. Если решение о переизбрании совета собственники не приняли, то прежний состав продолжает свою работу в течение ещё двух лет. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей совет может быть переизбран досрочно (ч. 10 ст. 161.1 ЖК РФ).

Количество человек, входящих в совет МКД, утверждается собственниками на ОСС. Ни верхних, ни нижних границ числа членов совета законодательством не установлено (ч. 4 ст. 161.1 ЖК РФ).

Из числа членов совета должен быть избран председатель совета многоквартирного дома, который руководит деятельностью совета (ч. ч. 6, 7 ст. 161.1 ЖК РФ).



**территория.**

## Вопрос 4.

### Предоставление в пользование на возмездной основе общего имущества операторам связи (интернет, телевидение, телефония)

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

В пользование предоставляется: стены лестничных клеток (для монтажа кабелей), стены холлов, этажные холлы, межэтажные лестничные холлы подъезда многоквартирного дома, технические помещения, чердак, подвал, крыша и другое 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:

- Предоставление доступа в техническое помещение для подключения абонентов и устранения аварий, контроль проводимых работ;
- Ведение документооборота (заключение договора, ежемесячное бух. сопровождение договора: выставление счетов, подписание актов, внесение изменений в договор по необходимости);
- Контроль срока индексации стоимости аренды по договору;
- Контроль оплаты и работа с дебиторской задолженностью;
- Ведение претензионной работы с провайдерами и контроль выполнения направленных претензий;
- При расторжении договора контроль восстановления общего имущества после демонтажа оборудования провайдера.



## Вопрос 5.

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

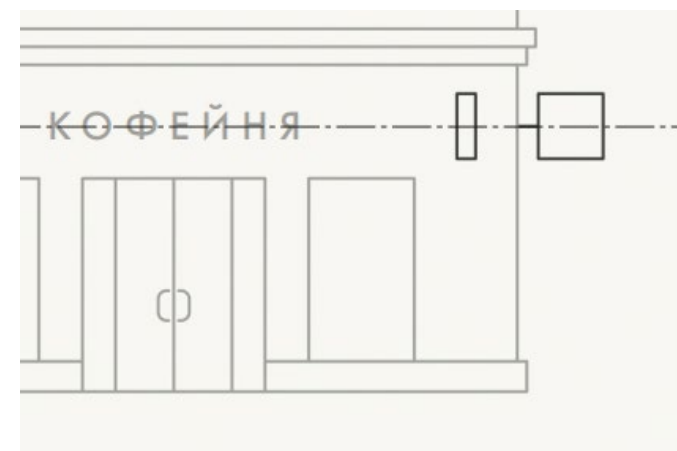
Дополнительные доходы от размещения рекламных конструкций позволят проводить необходимые работы по благоустройству и текущему ремонту без сбора дополнительных средств с собственников. Доходы от размещения рекламных конструкций могут быть потрачены только по решению ОСС.

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 6.

### Предоставление в пользование на возмездной основе общего имущества для размещения водомата

Дополнительные доходы от размещения водомата:

- позволят проводить необходимые работы по благоустройству и текущему ремонту без сбора дополнительных средств с собственников.
- Доходы от размещения водомата могут быть потрачены только по решению ОСС.
- стоимость предоставления в пользование (цена договора): не менее 3000 руб. в месяц за размещение оборудования, Выбор кандидатуры арендатора для заключения договора о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственников помещений предварительно согласовывается с Советом дома.
- в пользование предоставляются: участок фасада многоквартирного дома №17 по пер. Сызранский г. Екатеринбург
- стоимость электрической энергии и холодной воды, потребляемых водоматом питьевой воды, не включена в стоимость и подлежит оплате отдельно на основании показаний индивидуальных приборов учета, устанавливаемых собственником водомата питьевой воды;

### Примерное размещения водомата



территория.

Вопрос 7, Вопрос 8.

Проведение выборочного капитального ремонта лифтового оборудования  
Проведение выборочного капитального ремонта фасада



Капитальный ремонт – это проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурса с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшению эксплуатационных показателей.

# Планирование проведения капитального ремонта

Открытие  
специального  
счёта для  
формирования  
фонда  
капитального  
ремонта

Оценка исходных  
материалов,  
документации для  
технического  
обследования  
конструкций и  
инженерных  
сетей, подготовка  
технического  
заключения

Расчёт  
предельной  
стоимости  
строительно-  
монтажных работ,  
проектно-сметной  
документации,  
строительного  
контроля

# Оценка технического состояния МКД

Оценка технического состояния – установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций, инженерных систем или их частей (или зданий и сооружений в целом), на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.



Периодичность, объем и состав работ капитального ремонта планируются на основании:

- требований ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования»;
- анализа актов сезонных осмотров объектов, актов выполненных плановых и внеплановых ремонтных работ на объектах;

# Физический износ многоквартирного дома

Физический износ многоквартирного дома – показатель, характеризующий изменение, снижение и потери функциональной, несущей способности и деформации конструкций, элементов или частей многоквартирного дома по сравнению с первоначальным состоянием.

ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий 1988;



Согласно п. 3.13 ГОСТ Р 51929–2014, капитальный ремонт общедомового имущества, конструкции зданий и элементов должен превышать 30%.



# Цикличность жизненных циклов инженерных систем и конструктивных элементов

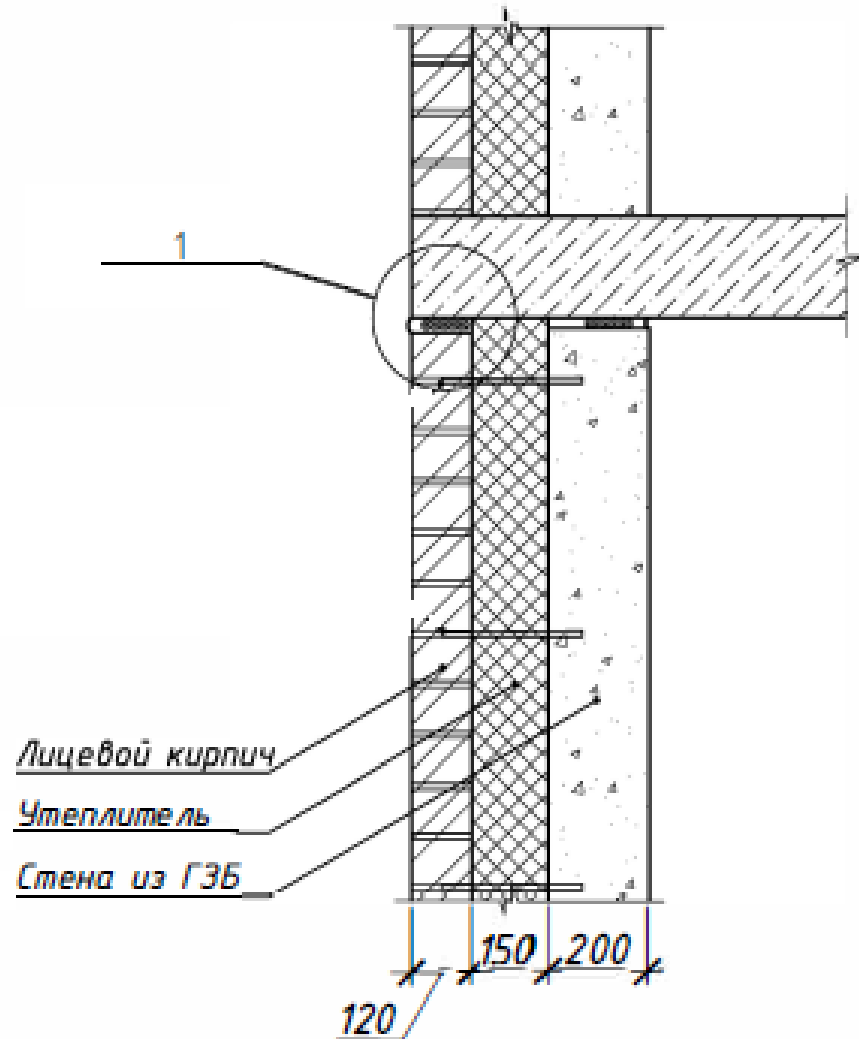
№	Наименование	Срок эксплуатации до кап. ремонта	Срок эксплуатации после кап. ремонта
1	Трубопроводы ХВС	10	15
2	Оборудование ХВС	10	10
4	Трубопроводы ГВС	5 (10)	10
5	Оборудование ГВС	10	10
6	Оборудование системы отопления	10	10
7	Оборудование системы водоотведения (КНС, ДНС)	10	10
8	Система пожарного оповещения, дымоудаления	10	10
9	Система пожаротушения	15	15
10	Лифтовое оборудование	10	10
11	Фасад (межкладочные швы)	10	15
12	Кровля	10	20
13	Трубопроводы системы отопления	20	20
14	Система водоотведения	25	25
15	Электрика	25	25
16	Двери и окна МОП	25	25
17	Отмостка	10	25
18	Фасад (трещины и подвижки)	10	25

# Восстановление тепло и гидроизоляции рабочего горизонтального шва на фасаде

В ходе обследования фасада зафиксировано повреждение швов, образующих примыкание кирпичной кладки к низу плиты перекрытия: частичное разрушение цементно-песчаного раствора, потеря теплоизоляционных характеристик узла, локальное выпадение и разрушение вилотерма. Также зафиксирован факт подвижек облицовочного кирпича, требуется перекладка фасада и усиление ограждающей конструкции.

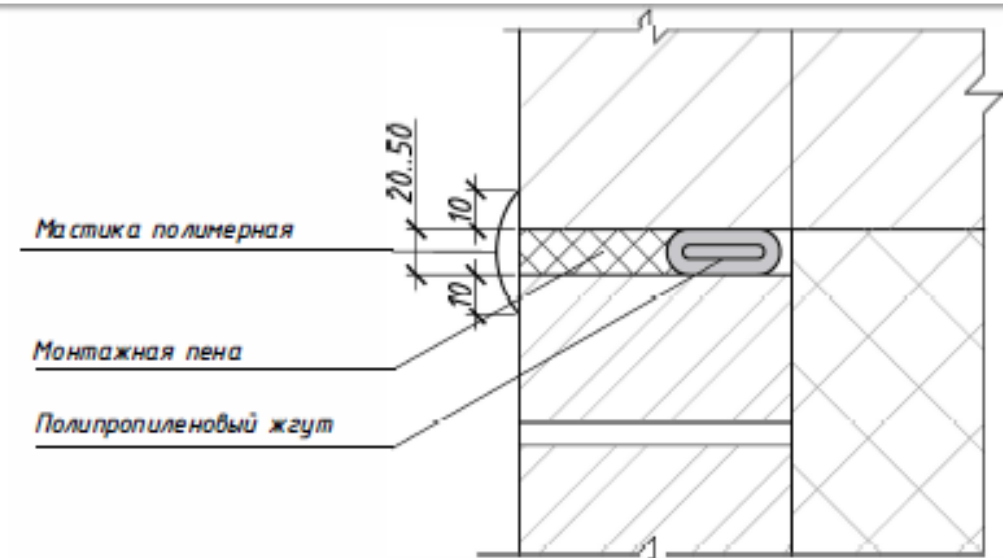


# Предлагаемый узел исполнения рабочего монтажного шва



Изменение лицевого слоя – вместо цементно-песчаного раствора использование двухкомпонентного полиуретанового герметика (мастики).

Дополнительно в рамках капитального ремонта будет произведено обследование ограждающей конструкции фасада из кирпича для определения состояния, а также состава и объема работ по перекладки облицовки в местах подвижек.



# Лифтовое оборудование в многоквартирном доме

Работы по капитальному ремонту лифтового оборудования осуществляются только на основании Актов периодического технического освидетельствования лифтов по ГОСТ Р 53783-2010, ГОСТ Р 55964-2022, осмотров лифтового оборудования аккредитованной испытательной лабораторией и при выявлении отрицательных результатов проверки функционирования устройств безопасности лифта.

Проведение работ проводится только по мере необходимости - выхода оборудования из строя. Рабочее оборудование не подлежит замене, даже с учетом окончания рекомендованных сроков эксплуатации.



# Приложение А (ГОСТ Р 55964-2022)

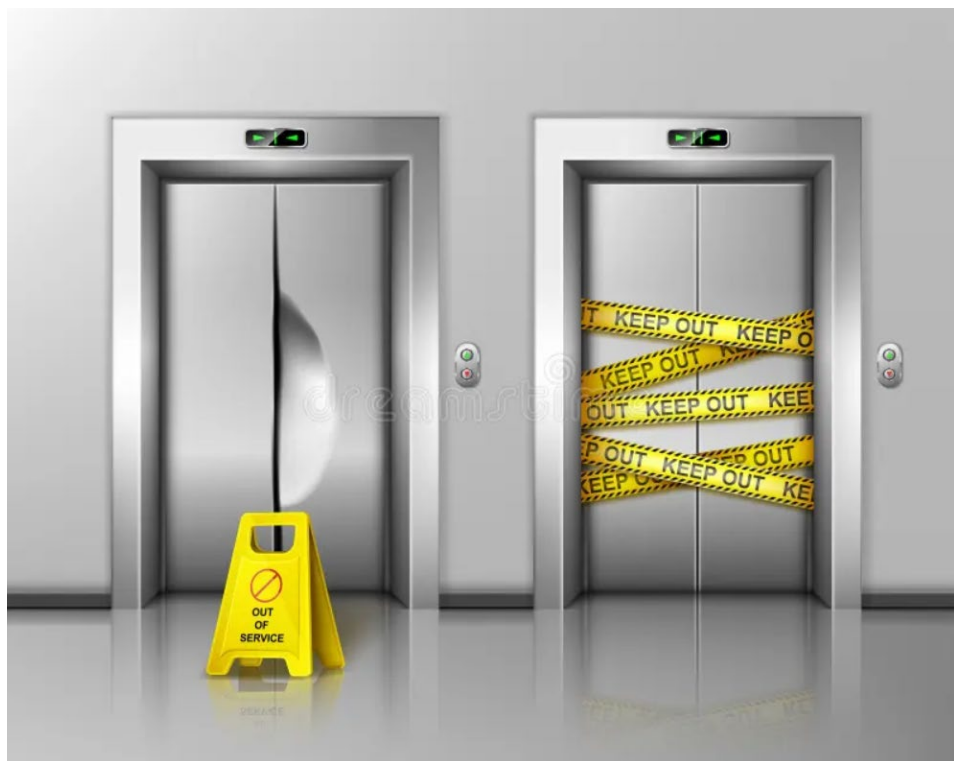
## Средний срок службы основного лифтового оборудования

Наименование оборудования	Средний срок службы, лет
Лебедка	25
Составные части лебедки:	
-редуктор (червячная пара)	12,5
-электродвигатель	15
-канатоведущий шкив	5
-отводной блок	10
-тормозное устройство	12,5
-полумуфта тормозная	12,5
Шкаф управления	25
Составные части шкафа управления:	
-электронные платы, трансформаторы, пускатели, реле, автоматические выключатели	12,5
Вводное устройство	25
Ограничитель скорости	12,5
Натяжное устройство	12,5
Канат ограничителя скорости	5
Кабина	25
Составные части кабины:	
-купе кабины	12,5
-привод дверей	5

Наименование оборудования	Средний срок службы, лет
-дверь кабины (балка двери кабины, порог, створка)	12,5
Противовес	25
Составные части противовеса:	
-верхняя балка противовеса	12,5
-элементы подвески противовеса	5
Дверь шахты	
Составные части двери шахты:	
-верхняя балка двери шахты	12,5
-створка	12,5
-порог	12,5
Портал (обрамление дверного проема)	25
Разводка проводов (по шахте, машинному помещению и кабине лифта)	15
Подвесной кабель	5
Кнопочные посты (приказные, вызывные)	12,5
Путевые датчики	12,5
Преобразователь частоты и его составные части	12,5
Тяговые канаты	5
Буферное устройство	25
Электронные устройства, входящие в состав системы управления лифтом	12,5

# Лифтовое оборудование в многоквартирном доме

Для обеспечения безопасной эксплуатации лифта, улучшения технических характеристик лифта и заблаговременного предотвращения поломок лифтового оборудования, которое приведет к остановке лифта, рекомендуется произвести замену лифтового оборудования с истекшим сроком службы, а также имеющего существенные дефекты на отдельных узлах, агрегатах.



В целях оптимизации процесса по замене в будущем отдельного лифтового оборудования, узлов, агрегатов формируется предельная стоимость в рамках капитального ремонта (исходя из заключения аккредитованной организации и ГОСТ Р 53783-2010):

- Замена КВШ, каната ограничителя скорости;
- Ремонт привода дверей;
- Замена тяговых канатов;

# Проведение технического обследования и разработка проектно-сметной документации многоквартирного жилого дома

Согласно Постановления правительства Свердловской области №378-ПП от 01.06.2023г. Требуется разработка проектной документации на проведение капитального ремонта.

Для уточнения фактических эксплуатационных характеристик элементов конструкции здания и его инженерных систем, сопоставления с проектной документацией, формирования проектных решений по объему ремонтных работ необходимо выполнить работы по техническому обследованию и разработки проектно-сметной документации.



# Состав проектно-сметной документации

- ❖ Пояснительная часть по объекту (характеристика объекта, методы обследования, оценка технического состояния, выявленные недостатки и рекомендации по устранению);
- ❖ Акт обследования и оценки объекта;
- ❖ Комплект эскизных обмерных чертежей;
- ❖ Расчеты ремонтно-монтажных работ и их объемов;
- ❖ Фотоматериалы выявленных дефектов недостатков;
- ❖ Сметный расчет





# Подготовка и проведения общего собрания собственников МКД

При подготовке ОСС по вопросам проведения работ капитального ремонта используются следующие данные:

- Проектно-сметная документация по результатам оценки тех. состояния объекта;
- Данные по состоянию спецсчета фонда капитального ремонта;



Решение о проведении капитального ремонта, его объеме, сроках проведения, стоимости ремонта принимается на ОСС.

# Отбор подрядных организаций и поставщиков

В случае  
принятия на ОСС  
решения о  
проведении  
работ  
капитального  
ремонта  
директор УЖК  
организует  
процедуру  
отбора  
подрядных  
организаций



Согласование и  
заключение  
договора с  
отобранной  
подрядной  
организацией,  
авансирование  
средств со  
специального  
счета фонда  
капитального  
ремонта



Реализация  
капитального  
ремонта,  
открытие  
объекта,  
организация  
строительного  
контроля

# Реализация капитального ремонта

В целях контроля качества строительных и монтажных работ, контроля качества строительных материалов в ходе проведения строительных и монтажных работ, соблюдения срока выполнения работ производится строительный контроль за проведением капитального ремонта.



Осуществление строительного контроля в рамках программы капитального ремонта является обязательным условием согласно Постановления правительства Свердловской области №378-ПП от 01.06.2023г., не более 2% от стоимости строительно-монтажных работ.

Норматив затрат на стройконтроль – 2,14% от стоимости строительно-монтажных работ, Постановление РФ №468

## Вопрос 9.

Проведение работ по приобретению и установке малых архитектурных форм (вазоны, скамейки, урны, игровое, спортивное оборудование ) на придомовой территории



После принятия решения на ОСС все коммерческие предложения будут согласовываться с Советом МКД

территория.



## Контактная информация

**Офис УЖК Территория-Восток**

**г. Екатеринбург  
ул. Фучика, 3**

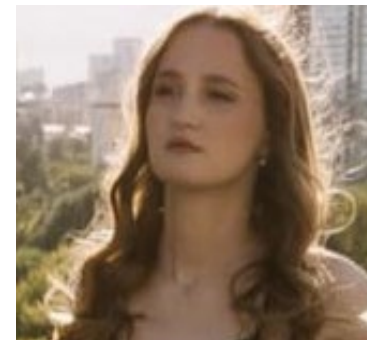
**+7 (343) 286-11-16 (доб.3515)**



**Управляющий  
клиентскими отношениями**

Суфиянова Елена Олеговна

+7-912-032-04-94



**Клиентский менеджер**

Хисматуллина Александра  
Александровна

**286-11-16 (3506)**

**территория.**