



Степана Разина, №39
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

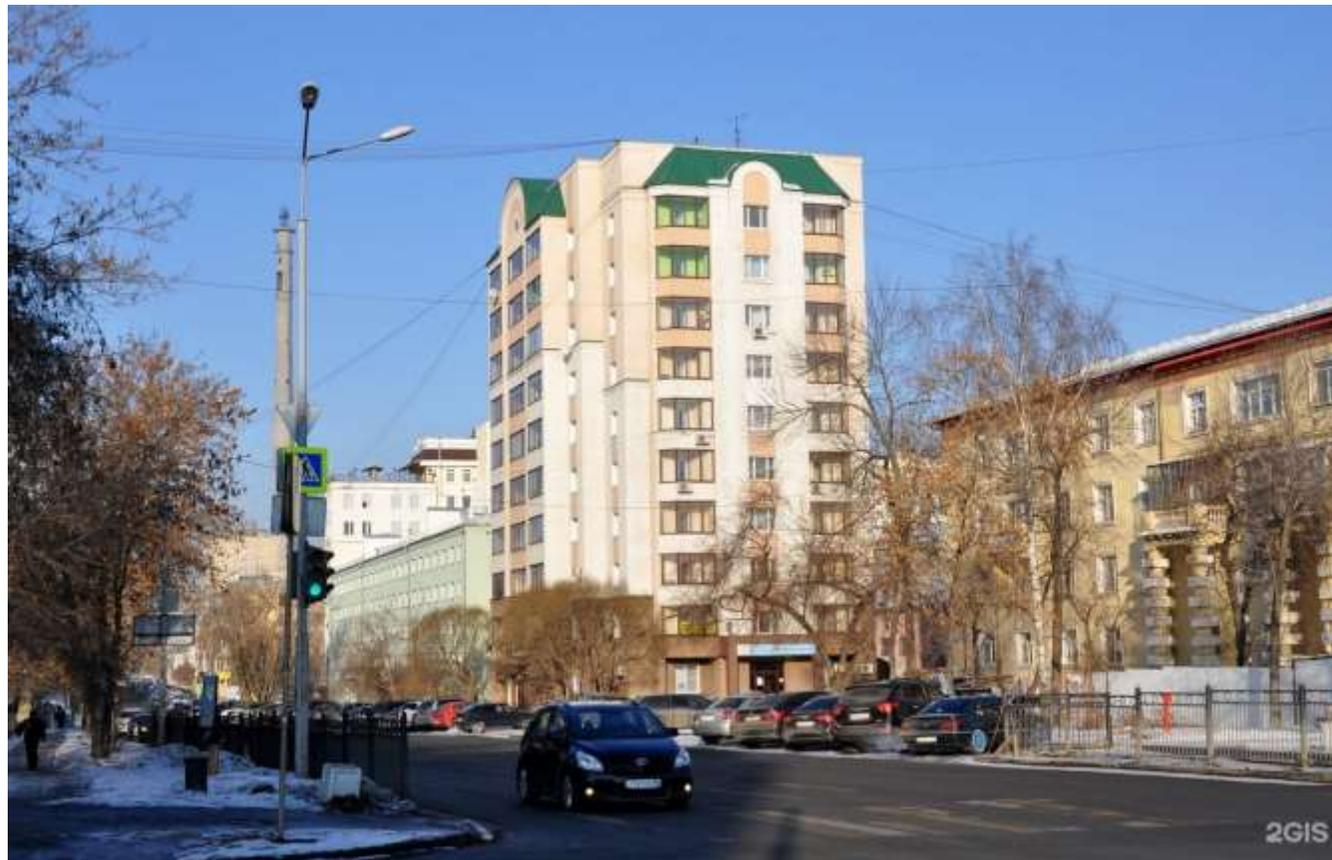
- Инициатор: ООО «УЖК «Территория-Юг»
- Форма проведения ОСС: очно-заочная
- Дата очного собрания: 23.04.2024
- Место проведения собрания: во дворе МКД, около подъезда по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 39
- Период заочного голосования: 23.04.2024 – 23.05.2024
- Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами к ОСС: офисное помещение ООО «УЖК «Территория-Юг», по адресу: ул. Фучика, д. 3, этаж № 3, помещение № 63, в часы приема: пн-чт с 9-00 ч до 18-00ч, пт с 9-00 ч- до 17-00 ч

Место сдачи бюллетеней голосования: почтовые ящики, расположенные на 1 этаже МКД
по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 39;
офис ООО «УЖК «Территория-Юг», по адресу: ул. Фучика, д. 3, этаж № 3, помещение № 63, в часы приема: пн-чт с 9-00 ч до 18-00ч, пт с 9-00 ч- до 17-00 ч

Описание МКД

Ваш дом - это 10-этажный многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями 2003 года постройки. В доме располагаются 41 квартира и 2 нежилых помещения. Дом находится в Ленинском районе, - в центре города Екатеринбурга. Развитая инфраструктура и транспортная доступность, просторные и не стандартные планировки квартир обеспечивают благоприятные условия проживания.

- Дом № 39 по ул. Степана Разина состоит из 41 квартиры и 2 нежилых помещений
- Общая площадь дома составляет **3 596,1 кв.м.**



Повестка дня ОСС:

- ✓ Избрание председателя, секретаря, счетной комиссии настоящего общего собрания
- ✓ Утверждение места хранения копии протокола и копий бюллетеней голосования (решений) собственников помещений общего собрания
- ✓ Принятие решения о продлении срока полномочий членов Совета многоквартирного дома в количестве 3 человек
- ✓ Принятие решения об избрании в состав Совета многоквартирного дома в количестве 3 человек сроком на 2 года.
- ✓ Избрание председателя Совета многоквартирного дома сроком на 2 (два) года.
- ✓ Утверждение формы и условий договора управления между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией ООО «УЖК «Территория-Юг».
- ✓ Принятие решения о наделении полномочиями председателя Совета дома на заключение договора управления многоквартирным домом от имени собственников с управляющей организацией Общество с ограниченной ответственностью «УЖК «Территория-Юг» (ОГРН 1116670021049) на условиях, утвержденных п. 6 настоящего общего собрания собственников.
- ✓ Утверждение фиксированной ставки платы за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере **35 (тридцать пять) рублей 09 копеек за 1 кв.м жилого/нежилого помещения в месяц** и перечня оказываемых за данную плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
- ✓ Принятие решения о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме физическим и юридическим лицам (в том числе собственникам и арендаторам помещений). Утверждение условий договора (период, стоимость).
- ✓ Принятие решения о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для размещения рекламных конструкций, вывесок, любых иных конструкций и устройств (в том числе крепежных элементов). Утверждение условий договора (период, стоимость).

Повестка дня ОСС:

- ✔ Принятие решения о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственнико помещений в многоквартирном доме операторам связи (интернет, телевидение, телефония). Утверждение условий договора (срок, стоимость)
- ✔ Принятие решения о предоставлении Дмитриеву Андрею Владимировичу в пользование на возмездной основе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с планом, а именно: подвальные помещения суммарной площадью 143, 2 кв. м.: помещение № 22 площадью 26,8 кв.м.; помещение № 23 площадью 15,5 кв.м.; помещение № 26 площадью 14,9 кв.м.; помещение № 27 площадью 45,3 кв.м.; помещение № 29 площадью 40,70 кв.м. Утверждение условий договора (период, стоимость).
- ✔ Принятие решения по предложению ООО «УЖК «Территория – Юг» (ОГРН 1116670021049) о проведении выборочного капитального ремонта внутридомовых инженерных систем водоснабжения (далее – Услуги и (или) Работы по капитальному ремонту; Услуги и (или) Работы) многоквартирного дома. Утверждение перечня Услуг и (или) Работ, сроков выполнения Услуг и (или) Работ, предельно допустимой стоимости Услуг и (или) Работ, источника финансирования Услуг и (или) Работ. Наделение ООО «УЖК «Территория – Юг» полномочиями от имени собственников на заключение/изменение/ расторжение договоров на выполнение Услуг и (или) Работ по капитальному ремонту, включая разработку проектной документации, осуществление услуг строительного контроля; на приемку выполненных Услуг и (или) Работ по капитальному ремонту и подписание соответствующих актов.
- ✔ Принятие решения о размещении на специальном депозите в Банке ВТБ (Публичное акционерное общество) (ОГРН – 1027739609391, место нахождения – 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А) временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете многоквартирного дома. Наделение ООО «УЖК «Территория-Юг» полномочиями на определение суммы, срока и условий размещения средств на специальном депозите, на заключение/ изменение / расторжение договоров специального депозита, подписание соответствующих актов.

Повестка дня ОСС:

- ✓ Принятие решения об использовании системы ГИС ЖКХ (адрес в сети «Интернет»: <https://dom.gosuslugi.ru/>) при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования. Порядок приема администратором общего собрания решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, направления инициатором общих собраний собственникам, не зарегистрированным в системе, решений для голосования.
- ✓ Утверждение порядка приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.
- ✓ Принятие решения о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы.
- ✓ Выбор ООО «УЖК «Территория-Юг» (ОГРН 1116670021049) лицом, уполномоченным от имени собственников помещений в многоквартирном доме, на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования (администратор общего собрания собственников).
- ✓ Принятие решение об использовании системы «ДОМОНЛАЙН» при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования в дополнение к ранее используемым формам голосования в виде очного и очно-заочного собрания собственников. Утверждение условия использования системы «ДОМОНЛАЙН».
- ✓ Принятие решения о присвоении статуса «стоянка для автомобилей собственников помещений многоквартирных домов № 39 и № 41 по ул. Степана Разина г. Екатеринбурга» земельному участку, расположенному между многоквартирными домами № 39 и № 41 по ул. Степана Разина г. Екатеринбурга.

Вопрос 1.

Избрание председателя, секретаря, счетной комиссии ОСС

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.

Принятие решения о продлении срока полномочий членов Совета многоквартирного дома № 39 по ул. Степана Разина в г. Екатеринбурге.

В связи с истечением в сентябре 2022 года срока действия полномочий членов совета многоквартирного дома № 39 по ул. Степана Разина в г. Екатеринбурга необходимо продлить срок полномочий на период с сентября 2022 года до завершения настоящего общего собрания собственников помещений, в повестку дня которого включен вопрос об избрании совета многоквартирного дома на новый срок.

Вопрос 4.

Принятие решения об избрании в состав Совета многоквартирного дома № 39 по ул. Степана Разина в г. Екатеринбурге в количестве 3 человек.

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании **каждые 2 года**, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений (п. 10 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ).

Вопрос 5.

Избрание председателя Совета многоквартирного дома № 39 по ул. Степана Разина в г. Екатеринбурге

Председатель совета многоквартирного дома избирается из числа членов совета дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Члены и председатель совета дома избираются сроком на два года.



Вопрос 6.

Утверждение новой формы и условий договора управления между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией

В связи с вносимыми изменениями в действующее законодательство, для введения актуальной формы договора управления, Управляющая компания обязана собственникам предложить утвердить новую форму договора Управления. Договор управления регламентирует отношения собственников и Управляющей компании.

Включение данного вопроса в повестку дня является требованием законодательства. В последний раз договор управления подписывался 01.12.2013.

Вопрос 7.

Наделение полномочиями Председателя Совета дома на заключение договора управления многоквартирного дома

С целью упрощения и ускорения процедуры подписания новой формы договора управления председатель Совета дома наделяется полномочиями подписания договора управления от имени всех собственников (п.3 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ).



Вопрос 8.

Утверждение фиксированной ставки платы за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере **35 (тридцать пять) рублей 09 копеек за 1 кв.м жилого/нежилого помещения в месяц** и перечня оказываемых за данную плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 39 по ул. Степана Разина г. Екатеринбурга в соответствии с Приложением № 5 к настоящему сообщению о проведении общего собрания собственников помещений.

Вопрос включен в повестку дня ОСС в связи с увеличением объема оборудования, установленного в многоквартирном доме с целью повышения комфортности проживания (система видеонаблюдения, шлагбаум, система контроля удаленного доступа (домофония). Обслуживание данного оборудования не входит в состав минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с муниципальным тарифом, утвержденным Постановлением Администрации города Екатеринбурга.

Вопрос 9,10.

Предоставление в пользование на возмездной основе общего имущества физическим и юридическим лицам, а также для размещения рекламных конструкций, вывесок, любых иных конструкций и устройств (в том числе крепежных элементов).

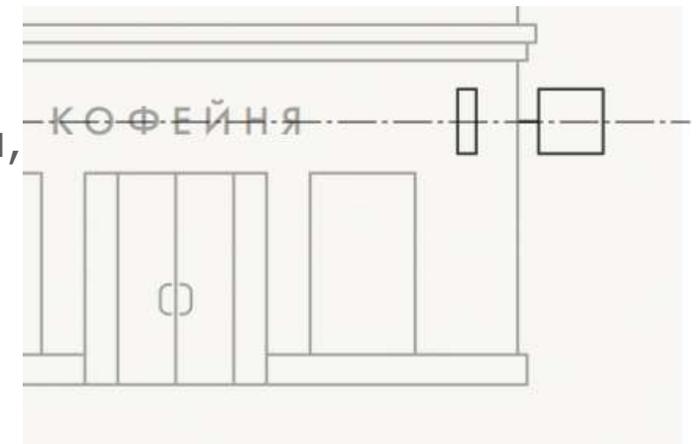
Дополнительные доходы от размещения рекламных конструкций позволят проводить необходимые работы по благоустройству и текущему ремонту без сбора дополнительных средств с собственников. Доходы от размещения рекламных конструкций могут быть потрачены только по решению ОСС.

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:

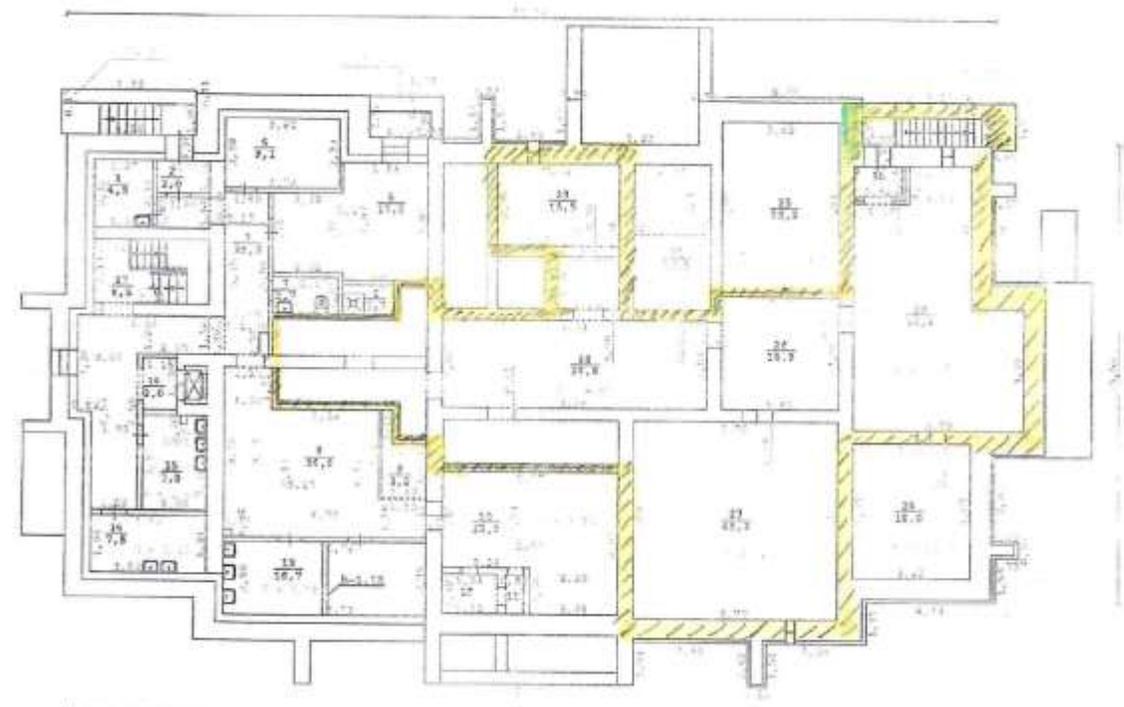
- Поиск и взаимодействие с арендатором (координация, консультация, переговоры, предоставление технических характеристик);
- Ведение документооборота (заключение договора, ежемесячное бух. сопровождение договора: выставление счетов, подписание актов, внесение изменений в договор по необходимости);
- Контроль (работа по претензиям, предоставление отчетности арендатору, предоставление доступа по мере необходимости, контроль сохранности общего имущества);
- Расторжение договора (приемка МОП, претензионная работа по необходимости).



12. Предоставление Дмитриеву Андрею Владимировичу в пользование на возмездной основе общего имущества в соответствии с планом, а именно: подвальные помещения суммарной площадью 143, 2 кв. м.: помещение № 22 площадью 26,8 кв.м.; помещение № 23 площадью 15,5 кв.м.; помещение № 26 площадью 14,9 кв.м.; помещение № 27 площадью 45,3 кв.м.; помещение № 29 площадью 40,70 кв.м.

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.



Вопрос 13.

Принятие решения по предложению ООО «УЖК «Территория – Юг» (ОГРН 1116670021049) о проведении выборочного капитального ремонта внутридомовых инженерных систем водоснабжения.



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.

территория.

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.

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



Система водоснабжения в многоквартирном доме

В рамках текущей эксплуатации многоквартирного дома произведено обследование системы водоснабжения. По результатам осмотра предоставлено техническое заключение:



4. Основные выводы и рекомендации.

4.1 Инженерная система холодного водоснабжения.

Рекомендуется произвести **капитальный ремонт** системы холодного водоснабжения, удельный вес заменяемых элементов составляет более 30% от восстановительной стоимости системы.

Выполнить замену трубопроводов из стальных оцинкованных ВГП труб, на полипропиленовые, соединительную и запорную арматуру, а именно:

- вводной узел холодного водоснабжения;
- трубопроводы обвязки насосных станций;
- вертикальные трубопроводы в квартирах.

При завершении работ необходимо выполнить промывку и дезинфекцию трубопроводов.

После замены и дезинфекции трубопроводов произвести исследования качества воды по химическим, микробиологическим и радиологическим показателям.

4.2 Инженерная система горячего водоснабжения.

Рекомендуется произвести **капитальный ремонт** системы горячего водоснабжения, удельный вес заменяемых элементов составляет более 30% от восстановительной стоимости системы.

Выполнить замену трубопроводов из стальных оцинкованных ВГП труб, на трубы из нержавеющей стали, соединительную и запорную арматуру, а именно:

- трубопроводы обвязки насоса;
- магистральные трубопроводы;
- выполнить замену контроллера управления ИТП;
- вертикальные трубопроводы в квартирах.

При завершении работ необходимо выполнить промывку и дезинфекцию трубопроводов.

После замены и дезинфекции трубопроводов произвести исследования качества воды по химическим, микробиологическим и радиологическим показателям.

Система водоснабжения в многоквартирном доме

Замена отдельных участков оцинкованного трубопровода не принесёт положительного результата.

Объём воды и химических элементов, вызывающих коррозионное зарастание труб в системе не изменится и те отложения, которые раньше распределялись на весь трубопровод будут выпадать на стенки оцинкованного трубопровода, что ускорит (увеличит) его зарастание.

Рекомендуется произвести капитальный ремонт системы холодного и горячего водоснабжения.



Вопрос 14.

По размещению временно свободных средств кап.ремонта на депозит.

Принятие решения о размещении на специальном депозите в Банке ВТБ (Публичное акционерное общество) (ОГРН – 1027739609391, место нахождения – 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А) временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете многоквартирного дома. Наделение ООО «УЖК «Территория-Юг» полномочиями на определение суммы, срока и условий размещения средств на специальном депозите, на заключение/ изменение / расторжение договоров специального депозита, подписание соответствующих актов.

В чем отличие специального счета кап.ремонта от депозитного счета кап.ремонта?

- Специальный счёт аккумулирует взносы собственников в фонд капремонта.
- Специальный депозит приносит доход с временно свободных средств фонда кап.ремонта.

Иными словами, если на спец.счёте скопилась крупная сумма, а капремонт в ближайшее время не запланирован, то по решению ОСС, средства могут быть внесены на депозит для получения дохода в виде процентов.

Доходы от размещения денег на вкладе могут использоваться только на оплату услуг и работ по капремонту, указанных в ч. 1 ст. 174 ЖК.

Блок вопросов 15-19.

Принятие решений об использовании онлайн-сервисов (ГИС ЖКХ, Домонлайн) при проведении ОСС и порядка их использования с целью реализации возможности собственников участвовать в голосовании дистанционно (ГИС ЖКХ), а также с целью учета хода проведения ОСС и формирования результатов ОСС в электронном виде.

Проведение ОСС с помощью ГИС ЖКХ

Жилищное законодательство предусматривает возможность проведения заочной части голосования общего собрания собственников с использованием ГИС ЖКХ ([ст. 47.1 ЖК РФ](#)), в случае, если такое решение принято на общем собрании.

Администратор ОСС

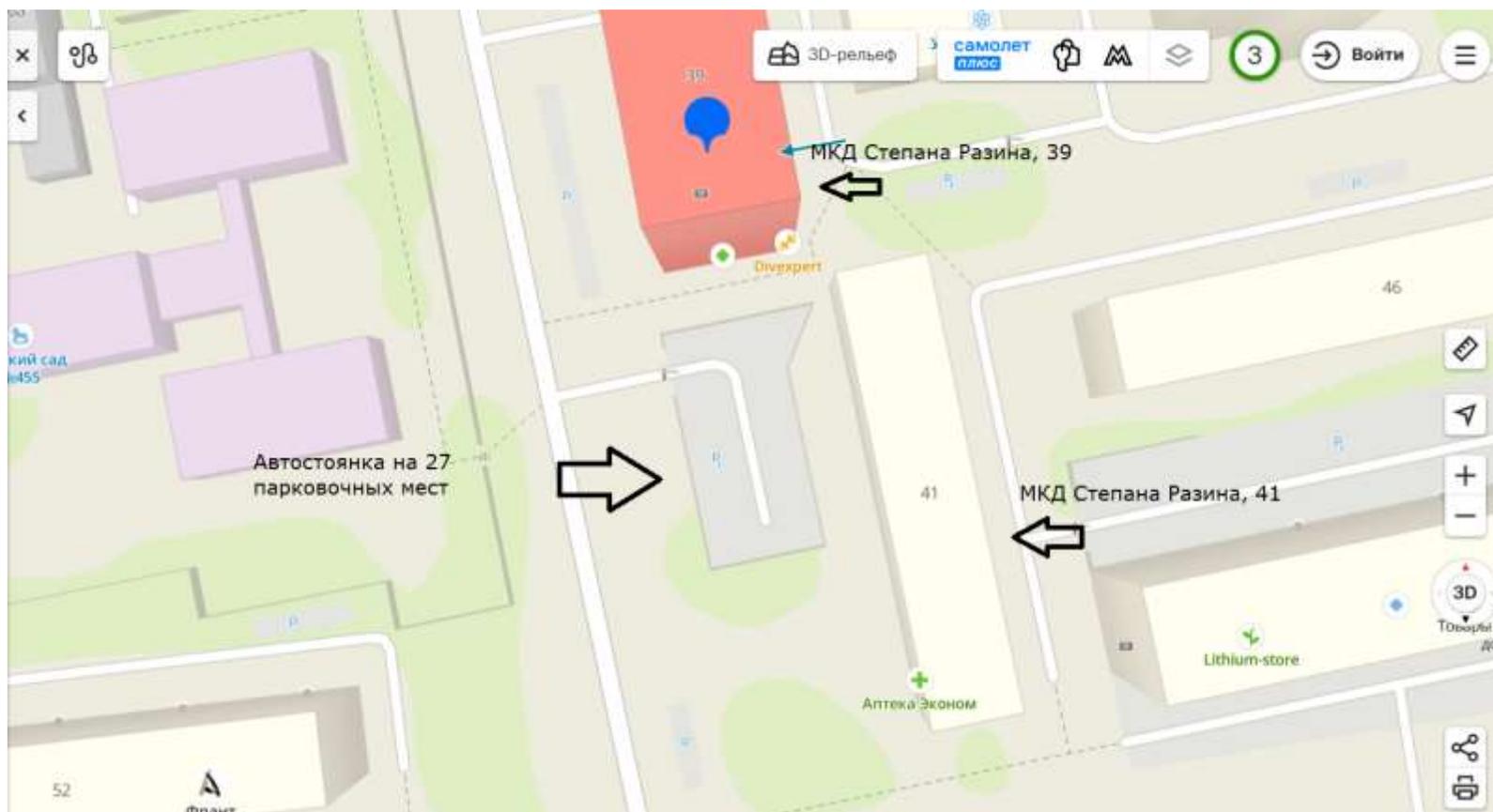
Голосование через ГИС ЖКХ – это размещение и хранение сообщений о проведении ОСС, их решений и итогов в системе. Для этого выбирается администратор собрания, функция которого – организация собрания ([п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](#)).

Чтобы провести собрание с помощью системы необходимо принять на ОСС следующие решения:

- об использовании системы для заочного голосования ([п. 3.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](#));
- об определении администратора ОСС ([п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](#));
- о порядке приёма администратором сообщений о проведении ОСС и решений собственников помещений ([п. 3.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](#));
- о продолжительности голосования ([ч. 8 ст. 47.1 ЖК РФ](#)).

Вопрос 20.

Принятие решения о присвоении статуса «стоянка для автомобилей собственников помещений многоквартирных домов № 39 и № 41 по ул. Степана Разина г. Екатеринбург» земельному участку, расположенному между многоквартирными домами № 39 и № 41 по ул. Степана Разина г. Екатеринбурга.





Контактная информация

Офис УЖК Территория-Юг

**г. Екатеринбург
ул. Фучика, д.3**

**+7 (343) 286-11-16
(доб.3315,3305)**



Ссылка на сайт МКД

Управляющий клиентскими отношениями

**Катаргина Екатерина
Сергеевна**

+7 912-047-2003

Клиентский менеджер

Очаковская Арина Игоревна

+7 982-686-71-23