



Орденосцев, №6

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: 25.12.23 в 19-00 час.
- Место проведения собрания: паркинг Орденосцев, ба, у поста охраны
- Период заочного голосования: с 20.00 час. 25.12.23 до 18.00 час. 12.02.23
- Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами к ОСС: офис ООО «УЖК «Территория-Юг», ул. Южногорская, 11
- Место сдачи бюллетеней голосования: почтовый ящик ООО «УЖК «Территория-Юг», расположенный в холле первого этажа дома

## Описание МКД

Ваш дом - это часть жилого комплекса, состоящего из четырёх домов и подземно-надземной автостоянки, расположенного в микрорайоне Химмаш. Четыре 25-этажных дома, поднимающиеся над Нижне-Исетским водохранилищем, уже стали украшением района.

- Дом № 6 по ул. Орденосцев состоит из **144 квартир**
- Общая площадь дома составляет **9 872,6 кв.м.**



территория.

## **Повестка дня ОСС** (сокращенные формулировки) :

Избрание председателя, секретаря, счетной комиссии

Утверждение места хранения копии протокола и копий бюллетеней голосования (решений) собственников помещений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

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

Наделение полномочиями Председателя Совета дома на заключение договора управления многоквартирного дома

Установка/Модернизация СВН

Ежемесячное обслуживание системы видеонаблюдения

Услуги службы контроля (мониторинга) за соблюдением общественного порядка на придомовой территории и в местах общего пользования многоквартирного дома

Благоустройство земельного участка

Проведение праздников двора

Приобретение и установка аудиосистемы

Приобретение и установка банкетки и зеркала в лифтовом холле первого этажа дома

Замена домофонного оборудования (с возможностью работы через мобильное приложение)

Проведение выборочного капитального ремонта фасада дома

Проведение выборочного капитального ремонта лифтового оборудования

## 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.

## 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.

Например: в связи с изменением статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» Федеральным законом от 18 марта 2023 года № 71-ФЗ и письмом Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 28.09.2023 №29-01-65/36268 в части внесения изменений в договоры управления многоквартирными домами о включении обязанности управляющей организации заключения со специализированной организацией договоров о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

### Вопрос 4.

## 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 5.

Установка/Модернизация СВН

Вопрос 6.

Ежемесячное обслуживание системы видеонаблюдения

***Системы видеонаблюдения - один из основных и самых эффективных видов обеспечения безопасности.***

Система видеонаблюдения разработана на базе цветных IP-видеокамер 2-мегапиксельного разрешения.

Системой предусмотрен круглосуточный контроль обстановки, периметра дома – 6 уличных IP видеокамер с EXIR-подсветкой до 30м,

Запись с видеокамер осуществляется сетевым видеорегистратором, расположенным на посту охраны.

Разрешение видеокамер 2 мегапикселя позволит четко видеть все объекты и людей, находящихся в кадре.

Все камеры оснащены подсветкой для передачи четкого изображения вне зависимости от освещенности в кадре.

Гарантия на систему 12 месяцев с момента ввода Системы в эксплуатацию.

Стоимость оборудования и монтажа не более – **263 000,00 рублей**

Источник финансирования – денежные средства, полученные от предоставления общего имущества собственников дома в возмездное пользование третьим лицам (за счет средств от аренды МОП).

Стоимость ежемесячного обслуживания не более 3 000 руб./мес

Ежемесячный сбор не более 0,30 руб./м<sup>2</sup>



**территория.**

## КП на установку Системы ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ

№	Артикул	Товары (работы, услуги)	Кол-во	Ед.	Цена	Сумма
1	DS-N332/2(B)	32-ти канальный IP-регистратор, Видеовход: 32 IP до 6Мп	1	шт	35000	35000
2	WD60EFAQ	6 ТБ Жесткий диск	2	шт	17200	34400
3	ST-S88POE	Свитч 8 PoE+2Up-Link	1	шт	6750	6750
4	DS-I200(E) (2.8)	2Мп уличная цилиндрическая IP-камера с EXIR-подсветкой до 30м	6	шт	8190	49140
8	utp	Кабель	610	м	40	24400
9	УКМ40-01-31 -G	Шкаф ЩМП-1-0 36 УХЛЗ IP31, 395x310x220	1	шт	3500	3500
10	Монитор	Монитор 27"	1	шт	16000	16000
	МК-2 PRO	Монтажная коробка для крепления уличных видеокамер	6	шт	389	2334
11	Расходные материалы	Хомуты, саморезы, дюбеля, розетки, разъемы.	1	шт	11000	11000
12	Монтажные работы	Монтаж камер	6	шт	3500	21000
14	Монтажные работы	Прокладка кабельных линий	610	шт	80	48800
15	Пусконаладочные работы	Подключение и настройка оборудования	1	шт	10000	10000
Итого:						262324,00
В том числе НДС 20%:						43720,67



Схема установки видеокамер

(зеленый цвет – ранее установленные видеокамеры)

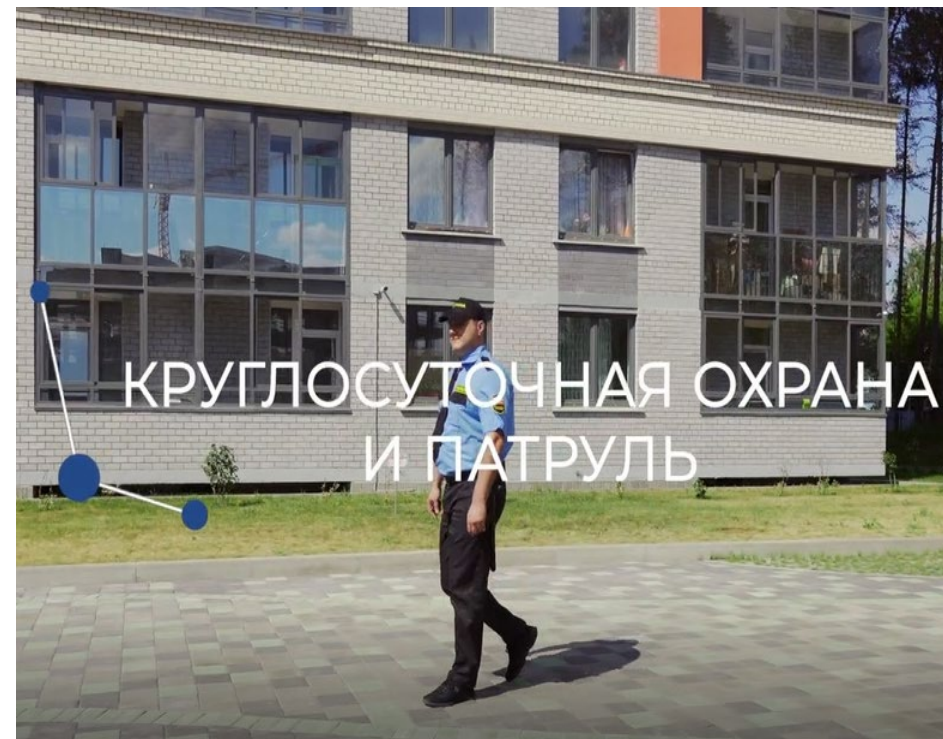
## Вопрос 7.

Услуги службы контроля (мониторинга) за соблюдением общественного порядка на придомовой территории и в местах общего пользования многоквартирного дома

*Концепция службы мониторинга включает в себя нахождение одного охранника на объекте в сутки. Служба мониторинга оказывает услуги по контролю за сохранностью общего имущества собственников, осуществляет контроль за соблюдением пользования общего имущества и пресечение правонарушений на охраняемой территории.*

Общая стоимость услуг в месяц составляет не более **91 200 рублей в месяц**

Ежемесячный сбор составит не более **624,66 руб./помещения** собственника.



территория.



## Вопрос 8. Благоустройство земельного участка

- В работы по благоустройству входит
- ежегодное приобретение и посадка многолетних и однолетних растений, продолжение посадки живой изгороди вокруг дома
- приобретение плодородной земли, песка, дресвы
- вскапывание газонов под посадку цветов
- прополка и полив клумб и газонов и кустарников
- стрижка кустарников, деревьев и газонов
- обработка зеленых насаждений от вредителей
- прочие услуги садовника

Источник финансирования работ – денежные средства, полученные от предоставления общего имущества собственников дома в возмездное пользование третьим лицам (за счет средств от аренды МОП).



## Вопрос 9. Проведение праздников двора

Новогодний праздник, День знаний и другие детские праздники проводятся совместно для жителей домов по ул. Орденосцев, 4,6,8 и 10 в связи с тем, что придомовая территория общая для всех.

Источник финансирования таких мероприятий – денежные средства, полученные от предоставления общего имущества собственников дома в возмездное пользование третьим лицам (за счет средств от аренды МОП).



## Вопрос 10

Приобретение и установка аудиосистемы

## Вопрос 11

Приобретение и установка банкетки и зеркала в лифтовом холле первого этажа дома

Банкетку, зеркало и аудиосистему планируется установить в лифтовом холле первого этажа дома (по аналогии с Орденосцев, 4) для комфортного ожидания лифта. Можно отдохнуть под релакс-музыку сидя на скамейке или поставить сумки с продуктами до прихода лифта.

Источник финансирования – денежные средства, полученные от предоставления общего имущества собственников дома в возмездное пользование третьим лицам (за счет средств от аренды МОП).



## Вопрос 12.

### Замена домофонного оборудования (с возможностью работы через мобильное приложение)

Что такое умный домофон?

- Умный домофон – видеодомофон для многоквартирных домов и офисных зданий со встроенной камерой и дистанционным управлением через мобильное приложение.
- Позаботьтесь о безопасности себя и своих близких – наблюдайте за событиями двора через камеру домофона. Вы сможете ответить на видеозвонок, открыть подъезд и даже поговорить с гостем, где бы вы ни находились.
- Благодаря прочному корпусу и повышенному классу защиты домофону не страшны перепады температур или механические повреждения.
- Преимущества установки домофонной системы:
  1. С мобильным приложением Вы сможете видеть и общаться с посетителями из любого места, используя свой смартфон или планшет. Вы также можете получать уведомления о приходе гостей и контролировать доступ к вашему дому или офису. Вы можете предоставить временный доступ Вашим гостям, врачам и службам доставки, сформировав код доступа. (Срок действия временного кода доступа 1 сутки).
  2. Система легко интегрируется с другими системами безопасности, такими как видеонаблюдение и контроль доступа. Это позволяет создать полноценную систему безопасности, которая соответствует Вашим требованиям.
  3. Система предлагает высокую степень безопасности и надежности благодаря передовым технологиям шифрования ключей и защиты от взлома.



4. Каждый выданный ключ, и каждый пользователь в мобильном приложении «привязываются» к отдельной квартире. Система фиксирует в специальном журнале время прикладывания ключа или дистанционного открытия дверей.

Возможности системы:

- Аудио-вызов на трубку, расположенную в Вашей квартире (трубки, установленные в Вашей квартире, подключаются к новой системе).
- Видео-вызов и дистанционное открытие из приложения на Вашем мобильном устройстве.
- Открытие дверей из приложения.
- Вызовы в квартиру фиксируются в фотожурнале.
- Видеотрансляция и видеоархив с камеры домофона.
- Присоединение к услуге всех членов семьи.
- Ключи повышенной секретности (с криптографической защитой): выдается 2 бесплатных ключа на квартиру, остальные по 250 рублей/штука.

Абонентская плата составит:

- 65 рублей в месяц с квартиры.
- Доступ к функционалу мобильного приложения приобретается по подписке после регистрации и входа. Стоимость составит 50 рублей с квартиры. В любой момент Вы можете отказаться от подписки и не платить за не нужные Вам функции.





### Вопрос 13.

## Проведение выборочного капитального ремонта фасада дома

Летом 2023 г. по решению общего собрания собственников был частично выполнен ремонт фасада дома: восстановление тепло – и гидроизоляции наружных деформационных и межкладочных швов фасада трех сторон дома. Работы по восстановлению четвертой стороны фасада не были проведены в связи с недостаточностью средств на специальном счете дома. Сейчас есть возможность принять решение и отремонтировать оставшуюся часть фасада.

Источник финансирования - денежные средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете дома.



## Вопрос 14.

### Проведение выборочного капитального ремонта лифтового оборудования

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.

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).

Источник финансирования - денежные средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете дома.





## Контактная информация

**Офис УЖК Территория-Юг**

**г. Екатеринбург  
ул. Южногорская, 11**

**+7 (343) 286-11-16 (доб.3323)**



**Управляющий клиентскими  
отношениями**

Гонохина Елена Николаевна  
+7 912-686-46-23

**территория.**