



Кузнецова, 7

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-Урал»
- Форма проведения ОСС: Очно-заочное
- Дата начала собрания: 06.07.2026
- Период голосования: с 19:00 час. «06» июля 2026 г. до 18:00 час. «06» октября 2026 г.
- Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами к ОСС: в офисе ООО УЖК «Территория-Урал» по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Старых Большевиков 2А, корпус 2, кабинет 302
с понедельника по четверг с 9:00 до 17:00;
в пятницу с 10:00 до 16:00.
- Место сдачи бумажных бюллетеней голосования:
 - Старых Большевиков 2А, корпус 2, 302 кабинет
с понедельника по четверг с 9:00 до 17:00;
в пятницу с 10:00 до 16:00.
 - почтовый ящик ООО УЖК «Территория-Урал», расположенный на первых этаж
в подъездах многоквартирного дома №3В ул. Старых Большевиков

Описание МКД

Общая площадь – 13 159, 90 кв.м.

Площадь жилых помещений – 10 997 кв.м.

Площадь МОП – 2 162,90 кв.м.

Количество этажей – 27

Количество подъездов – 1

Количество лифтов – 4

Количество квартир – 173

Год постройки - 2012



территория.

Бюллетень для голосования: ЗАПОЛНЯЕМ ПРАВИЛЬНО!



При смене фамилии необходимо приложить копию соответствующего документа (свидетельство о заключении брака)

БЮЛЛЕТЕНЬ ГОЛОСОВАНИЯ (РЕШЕНИЕ)
 собственника помещения на внеочередном общем собрании собственников помещений
 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____

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.

Представитель собственника помещения

(заполняется в случае, если бюллетень голосования выполняется законным представителем собственника помещения)

Наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника

(проставить документ, подтверждающий полномочия лица для участия в общем собрании собственников, с приложением копии 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.



В конце КАЖДОГО листа бюллетеня необходимо поставить подпись. Дата указывается в период проведения заочной части собрания



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!

Почему сейчас необходимо в листы голосования(бюллетени) на бумажном носителе вносить паспортные данные и СНИЛС?

~~голосования по четверг с 10.00 часов до 17.00 часов, в пятницу с 10.00 часов до 16.00 часов~~

_____/_____
Серия и номер паспорта собственника и номер СНИЛС
для размещения скан-копий решений собственников помещений в доме в системе "ГИС
ЖКХ"

Управляющие компании обязаны размещать заполненные бюллетени в ГИС ЖКХ. Это нужно для контроля со стороны Департамента госжилнадзора и защиты от подделок.

Собственник может увидеть свой бюллетень в личном кабинете только в том случае, если он предоставил достоверные данные. Без них система не сможет персонализировать голос.

Важно: для актуализации паспортных данных в системе обязательно нужен СНИЛС!



Повестка дня ОСС (сокращенные формулировки) :

ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ВОПРОСЫ.

1. Избрание председателя, секретаря и членов счетной комиссии общего собрания.
2. Утверждение места хранения протокола и копий решений собственников помещений в МКД по юридическому адресу ООО УЖК «Территория-Урал»

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ БЕЗОПАСНОГО ПРОЖИВАНИЯ.

3. Проведении выборочного капитального ремонта фасада;
4. Проведении выборочного капитального ремонта лифтового оборудования;

ВОПРОСЫ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

5. Принятие решения о заключении соглашений об осуществлении публичных сервитутов в отношении участка придомовой территории многоквартирного дома №7 по ул. Кузнецова

ВОПРОСЫ ПО ПОВЫШЕНИЮ УРОВНЯ КОМФОРТНОСТИ ПРОЖИВАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

6. Принять решение об установке системы видеонаблюдения в МКД № 7 по ул. Кузнецова в г. Екатеринбурге.

Также необходимо заключить договор на их установку и дальнейшее техническое обслуживание.

Вопрос 1.

Избрание председателя собрания, секретаря и 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 протокола и копий решений собственников помещений в МКД по юридическому адресу ООО УЖК «Территория-Урал»

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.

Проведение выборочного капитального ремонта фасада в многоквартирном доме

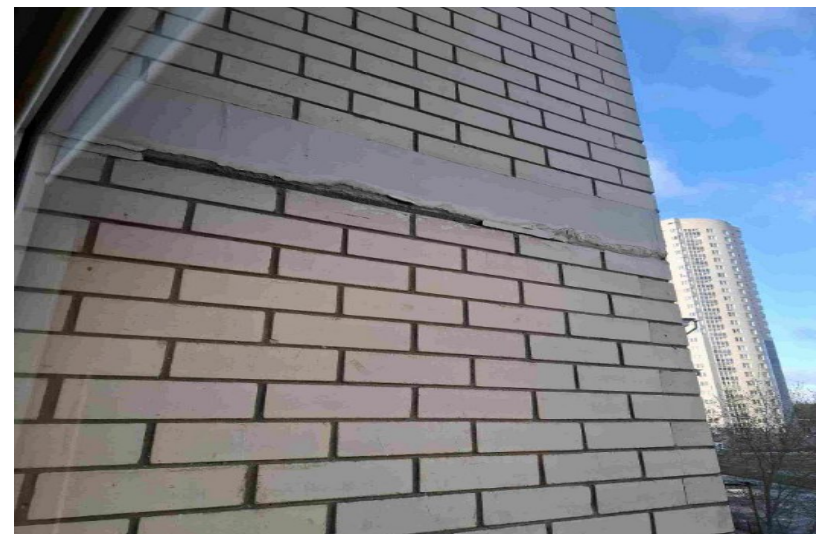
Фасад многоквартирного дома играет важную роль, влияя не только на внешний облик здания и на комфорт проживания в нем.

К фасаду МКД относятся все наружные поверхности стен дома, включая ограждающие и несущие конструкции, оконные и дверные проемы в местах общего пользования, а также балконы, лоджии, козырьки, эркеры и другие архитектурные элементы, расположенные на с наружной стороны.

От состояния фасада зависит прочность, энергоэффективность и долговечность здания, поэтому важно регулярно проводить осмотры и своевременный ремонт. При появлении трещин, отслоении облицовки, нарушения гидроизоляции необходимо устранять проблему.

Данные работы относятся к вопросам капитального ремонта. Решение о проведении такого ремонта принимается собственниками на общем собрании.

Положительное голосование данного вопроса показывает, что собственники дают свое согласие на проведение выборочного капитального ремонта фасада. Работы будут проведены за счет средств капитального ремонта дома в размере, согласно смете по проведению ремонта в каждом конкретном случае.



К вопросу 3 о проведении выборочного капитального ремонта фасада в многоквартирном доме

В бюллетени выносятся максимально возможная сумма, которая будет расходоваться постепенно, до 31.12.2028 года.

Процент износа фасада многоквартирного дома составляет 30%.

Дефектная ведомость может быть составлена точно только после обследования альпинистом-веревочником. На обследовании выявляются аварийные участки фасада, а после рассчитывается стоимость работ.

Все договора на проведение работ капитального характера, после положительного голосования на общем собрании собственников, подписываются УЖК «Территория-Урал», подрядной организацией и представителями собственников.

Важно: Использовать денежные средства на капитальный ремонт можно только с положительным решением ОСС по данному вопросу, не менее 70% от общего числа голосов в доме.



территория.

Что такое дефектная ведомость для выборочного капитального ремонта и почему ее нельзя сделать заранее.

Составление дефектной ведомости — платная услуга, стоимость которой собственники должны утвердить на общем собрании (ОСС). Однако подготовка и проведение ОСС занимают от 3 месяцев до года. За это время цены на материалы и работы растут, и утвержденных средств перестает хватать.

Поэтому на голосование выносится **предельно допустимая сумма** на любой выборочный капремонт. В нее сразу входят:

- Изготовление дефектной ведомости;
- Перечень ремонтных работ и услуг;
- Разработка проектной документации;
- Строительный контроль.

Эта сумма утверждается на **4–5 лет**. В течение этого срока выборочный ремонт проводится по мере необходимости. После составления ведомости с подрядчиком заключается договор на конкретные работы.

Роль жителей: собственники обязательно участвуют на всех этапах. Они осматривают дом, подписывают дефектные ведомости и договор, а после ремонта принимают работы и подписывают финальный акт.

Вопрос 3.

Проведение выборочного капитального ремонта лифтового оборудования 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.

Данные денежные средства будут использоваться, по необходимости, до 31.12.2030г.

Капитальный ремонт лифтов не входит в обычное техобслуживание. Если лифт сломается, его **остановят на неопределенный срок**, так как пользоваться неисправным оборудованием запрещено.

Чтобы избежать долгого простоя, собственникам предлагается заранее одобрить на общем собрании **выборочный капремонт лифтов** на случай поломки:

- Финансирование:** средства будут списываться со счета капремонта дома строго по смете каждого конкретного ремонта.
- Что в бюллетене:** утверждается максимально возможная сумма расходов на определенный период.
- Договор:** после успешного голосования документы подписывают три стороны: УЖК «Территория-Север», подрядчик и представители собственников.

Важно: Использовать денежные средства на капитальный ремонт можно только с положительным решением ОСС по данному вопросу, не менее 70% от общего числа голосов в доме.

К вопросу 4 о проведении выборочного капитального ремонта лифтового оборудования в многоквартирном доме.

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

территория.

Вопрос 5.

Принять решение о заключении соглашений об осуществлении публичных сервитутов в отношении участка придомовой территории многоквартирного дома №7 по ул. Кузнецова

- Публичный сервитут устанавливается в интересах государства, муниципалитета или местного населения (например, для ремонта коммунальных сетей, прокладки коммуникаций).
- При установлении сервитута собственники вправе требовать соразмерную плату за пользование их земельным участком, если федеральным законом не предусмотрено иное.



территория.

Вопрос 6.

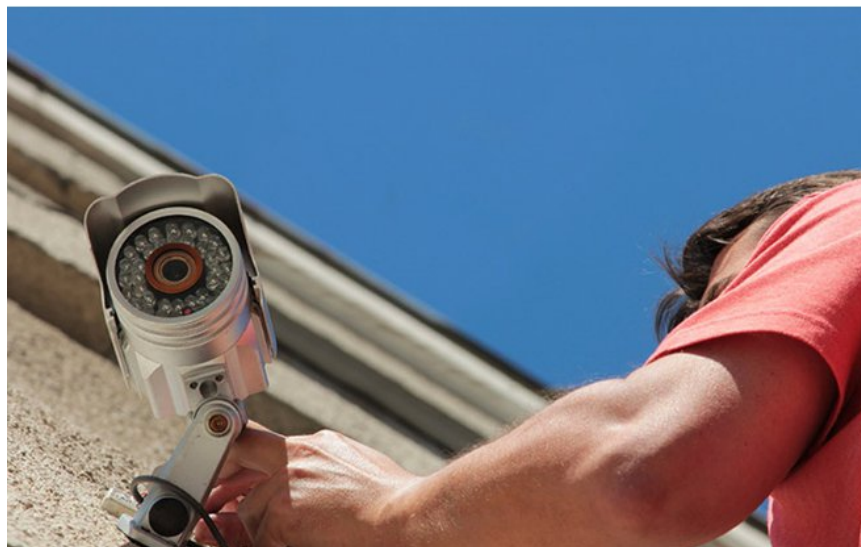
Модернизация имеющихся 4 камер на многоквартирном доме.

Собственники предлагают обновить систему видеонаблюдения: 4 установленные аналоговые камеры устарели, их целесообразно заменить на современные цифровые.

Работы по замене, утилизации старого оборудования и дальнейшему обслуживанию выполнит ООО «Петруня». Для реализации плана необходимо одобрение собственников — его получают путём голосования на общем собрании собственников.

Стоимость единовременной установки новых камер для всего многоквартирного дома составит 745 418 рублей. Расчёт на 1 кв. м — не более 56,65 копейки.

Услуга относится к категории «комфорт»: она не включена в муниципальный тариф и оплачивается дополнительно.



территория.



Контактная информация

Офис УЖК Территория-Урал

**г. Екатеринбург
ул. Старых Большевиков 2А,
корпус 2, кабинет 302.**

**+7 (343) 226-01-42 (доб.
3904)**

**Управляющий клиентскими
отношениями**

Подлеснова Анастасия Юрьевна

территория.