



Старых Большевиков, 3В

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-заочная
- Дата начала собрания: 30.06.2026
- Период голосования: 19.00 час. «13» июля 2026 г. до 18.00 час. «13» 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, 302 кабинет с понедельника по четверг с 9.00 часов до 17.00 часов, в пятницу с 10.00 часов до 16.00 часов
- Место сдачи бумажных бюллетеней голосования:
 - Старых Большевиков 2А, корпус 2, 302 кабинет с понедельника по четверг с 9.00 часов до 17.00 часов, в пятницу с 10.00 часов до 16.00 часов;
 - почтовый ящик ООО УЖК «Территория-Урал», расположенный на первых этаж в подъездах многоквартирного дома №3В ул. Старых Большевиков, в г. Екатеринбурге

Описание МКД

Общая площадь – 34 308,10 кв.м.

Площадь МОП – 10 794,70 кв.м.

Количество этажей:

- 26 – 1 подъезд,
- 24 – 2 подъезд,
- 22 – 3 подъезд

Количество подъездов – 3

Количество лифтов – 10

Количество квартир – 691

Год постройки – 2016



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) вносить паспортные данные и СНИЛС?

~~голосование по почте 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"

Есть законодательные требования ко всем управляющим компаниям о необходимости размещения заполненных бюллетеней на платформе ГИС ЖКХ.

Это необходимо для контроля правильности заполнения со стороны департамента государственного жилищного и строительного надзора, а также исключения подделок бюллетеней.

Собственник, предоставивший достоверные данные, в любой момент может увидеть только свой заполненный бюллетень на данной платформе в своем личном кабинете.

Собственник, не предоставивший данные, не сможет увидеть свой бюллетень, так как нет возможности его размещения.

Программа должна персонализировать данные голосовавшего.

Без СНИЛС паспортные данные не актуальны для системы!!!



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.

4. Проведении выборочного капитального ремонта лифтового оборудования;
5. Проведение выборочного капитального ремонта внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения в многоквартирном доме;
6. Установка ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса;
7. Аренда мест общего пользования (МОП)

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.

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

Дефектная ведомость довольно дорогостоящее мероприятие. Никто из подрядчиков не будет делать такую ведомость бесплатно. Собственники должны отголосовать сумму стоимости такой ведомости на общем собрании.

Нюанс заключается в том, что подготовка к собранию и проведение самого собрания занимает немало времени. От 3 месяцев до года, иногда и более.

За этот период изменяются и стоимость материалов, и стоимость работ, и стоимость самой дефектной ведомости.

Раз стоимости повысились, то и денег, отголосованных ранее уже не хватит. И так каждый год.

Что бы разорвать этот порочный круг на общее собрание собственников выносится некая, предельно допустимая сумма по любому выборочному капитальному ремонту, которая включает в себя:

- изготовление самой дефектной ведомости;
- перечень услуг по ремонту;
- разработка проектной документации;
- оказание услуг строительного контроля.

Также, оговаривается срок, в течении которого можно использовать отголосованную сумму. Обычно это 4 – 5 лет.

Выборочный капитальный ремонт потому и выборочный, потому что делается в течении указанного срока по необходимости.

После составления дефектной ведомости заключается договор с подрядной организацией на вид работ, указанных в ведомости.

Всегда, на все мероприятия, мы приглашаем собственников. Они участвуют в обследовании дома, подписывают и дефектные ведомости и договор.

Также, по окончании работ, собственники подписывают акт выполненных работ, участвуют в приемке.

Примеры дефектных ведомостей.

Ведомость дефектов жилого дома				
№ де-фекта	Оси	Эскиз	Описание дефектов	Мероприятия по устране-нию дефек-тов
1	«А» «1—3» (1 и 2 эт.)		Сквозные трещины в кирпичных стенах. Ширина раскрытия до 20 мм.	
2	«Б» «1—2» (4—1 эт.)		В железобетонных плитах перекрытия над 1-м этажом отсутствует защитный слой бетона. Оголена и корродирована арматура (10 стержней). Глубина повреждения бетона до 30 мм.	
3	«В» «1—2» (чердак)		Стропильные подкосы, стойки и обрешетка под кровлю имеют участки загнивания (до 30 %) и сквозные трещины. Ослаблены болтовые и гвоздевые соединения.	
4	«А» «1—2» (кровля)		Разрушение асбестоцементных листов (до 25 %).	
5	«Д» «1—2» (карниз)		Отслаивание штукатурки и частично кирпичной кладки на глубину 10—15 см.	

1 446 × 838

Табл.3. Ведомость дефектов и повреждений конструкций

Наименование дефекта или повреждения, его местоположение	Эскиз или фотография дефекта (повреждения)	Классификация, нарушение требований норм или комментарий специалиста
3. Локально имеются участки со вздутием и отслоением штукатурного слоя размером до 0,2 кв.м. на фасадах в/о 14-12 в уровне 2-го...8-го этажей, в/о 25-24 в уровне 4-го...6-го этажей;		явный критический неустраненный Характерные участки со вздутием и отслоением штукатурного слоя зафиксированы в области стыков плит утеплителя, на который и наносится штукатурный слой. Данная гипотеза подтверждается результатами проведенных вскрытий. Из этого обстоятельства следует, что зафиксированные вздутия и отслоения возникли по причине некоторых смещений утеплителя, т.е. недостаточной жесткости конструкции СФТК. Данный дефект приводит к разрушению штукатурного слоя посредством растрескивания с последующим выветриванием.

Крыша в осях «А-Г/1-6».			
97.	Крыша в осях «Б-В/5-6».		Отсутствие шатровых зонтиков над выпусками вентиляционных шахт в уровне кровли. Выполнить установку шатровых зонтиков над выпусками кирпичных вентиляционных шахт в уровне кровли.
98.	Крыша в осях «А-Б/3-4».		Поражение металлических кровельных листов коррозией. Выполнить промазку и герметизацию фальцев, а также стыков металлических листов друг с другом и примыканий металлических листов к выпускам кирпичных вентиляционных шахт в уровне кровли. Рекомендуется выполнить окраску металлической кровли (например эмалью ПФ-115 в 2 слоя по одному слою грунтовой) с предварительной подготовкой поверхности под покраску.

Вопрос 4

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.

При капитальном ремонте лифтов производят ремонт или замену узлов, механизмов и оборудования, выработавших свой ресурс или близких к его выработке, а также поврежденных узлов, механизмов и оборудования.

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

Данные денежные средства будут использоваться, по необходимости, до 31.12.2029 г

Капитальный ремонт лифтов не входит в состав работ по техническому обслуживанию лифта.

В связи с невозможностью эксплуатировать лифт с неисправным оборудованием лифт будет остановлен на неопределенный срок.

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

Положительное голосование данного вопроса показывает, что собственники дают свое согласие на проведение выборочного капитального ремонта лифтов, при возникновении их поломки. Денежные средства будут взяты со счета капитального ремонта дома в размере, согласно смете по проведению ремонта в каждом конкретном случае.

территория.

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

Год постройки дома 2016. Соответственно и лифтам столько же. Надлежащий период эксплуатации запасных частей лифтов от 3 до 10 лет.

Если вы хотите сделать сметную ведомость заранее, Вам необходимо определиться с источником финансирования, кто и как оплатит заранее. Далее, найти подрядную организацию, которая вам предоставит стоимость такой ведомости. Стать инициатором собрания. Вынести данный вопрос на голосование. Пока пройдет голосование, смета устареет и будет не актуальна как по перечню работ, так и по стоимости.

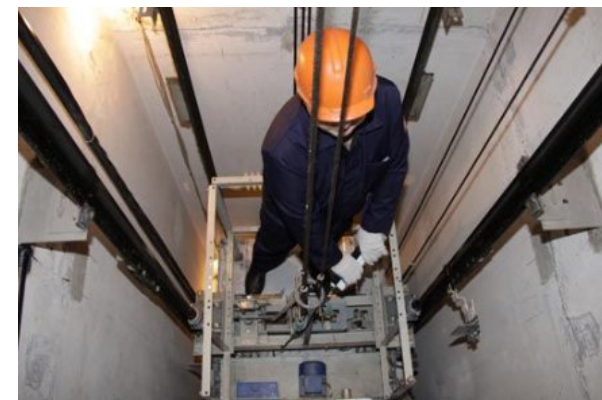
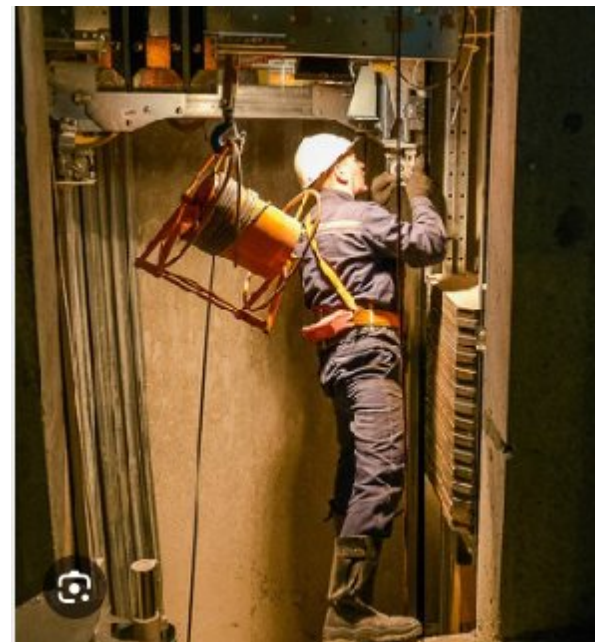
В бюллетени выносится максимально возможная сумма за определенный период.

Если данный вопрос не пройдет на голосовании, то при внезапной поломке лифт будет остановлен «Метеор лифтом» до следующего собрания и положительного голосования.

УЖК не имеет право брать деньги со счета капитального строительства без положительного голосования.

УЖК ПРЕДЛАГАЕТ собственникам произвести ремонт. А собственники, в свою очередь, либо соглашаются, либо отказываются от услуги капитального ремонта.

ВАЖНО. Только собственники могут дать разрешение воспользоваться деньгами, проголосовав положительно за данный вопрос. Проголосовать положительно должны 70%. Кворума в 50% для данного вопроса недостаточно.



К вопросу 4 о проведение 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.

К вопросу 6 о проведение выборочного капитального ремонта внутридомовых инженерных систем водоснабжения в многоквартирном доме.

Ремонт системы водоснабжения включает:

- замена трубопроводов в подвале, стояков;
- вывод вытяжной части канализационного стояка через кровлю на высоту: от плоской неэксплуатируемой и скатной кровли;
- замена выпусков до первого по заключению видеодиагностики (по необходимости);
- гидравлические испытания системы внутренней канализации и внутренних водостоков в соответствии с требованиями.

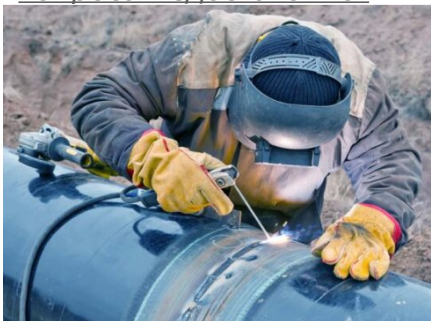
В бюллетени вынесены максимально возможные суммы для ремонта данной системы. Точная сумма будет определена после составления дефектной ведомости.

Если вы хотите сделать сметную ведомость заранее, Вам необходимо определиться с источником финансирования, кто и как оплатит заранее. Далее, найти подрядную организацию, которая вам предоставит стоимость такой ведомости. Стать инициатором собрания. Вынести данный вопрос на голосование. Пока пройдет голосование, смета устареет и будет не актуальна как по перечню работ, так и по стоимости.

Данные денежные средства будут использоваться, по необходимости, до 31.12.2029 г

УЖК ПРЕДЛАГАЕТ собственникам произвести ремонт. А собственники, в свою очередь, либо соглашаются, либо отказываются от услуги капитального ремонта.

ВАЖНО. Только собственники могут дать разрешение воспользоваться деньгами, проголосовав положительно за данный вопрос. Проголосовать положительно должны 70%. Кворума в 50% для данного вопроса недостаточно.



территория.

К вопросу 7 об Установка ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса.

Повышение ставки по капитальному ремонту в связи с ремонтом систем холодного водоснабжения:

- Необходимость замены оборудования: Если системы холодного водоснабжения устарели или требуют серьезного ремонта, может понадобиться замена труб, насосов и других элементов системы, что может привести к увеличению расходов.
- Частые аварии и утечки: Если в системе возникают постоянные аварии или утечки, это может потребовать срочных и дорогостоящих работ, что также может отразиться на ставке капитального ремонта.
- Увеличение объемов работ: При ремонте систем холодного водоснабжения могут потребоваться дополнительные работы, такие как изоляция труб, установка запорной арматуры и прочие услуги, что увеличивает общие затраты.
- Стандарты и нормативы: Изменение нормативов безопасности и качества водоснабжения может требовать более серьезных работ, что может подразумевать увеличение стоимости капитального ремонта.
- Рост цен на материалы и услуги: Как и в случае с другими видами капитального ремонта, увеличение цен на строительные и отделочные материалы, а также на услуги подрядчиков также может привести к повышению ставки.

В результате этих факторов может потребоваться повышение ставки капитального ремонта для обеспечения надлежащего состояния систем холодного водоснабжения.

К вопросу 8 об аренде мест общего пользования.

Аренда мест общего пользования (МОП) в многоквартирных домах имеет несколько важных целей и преимуществ:

- **Использование свободного пространства:** Коммерческое использование мест общего пользования позволяет эффективно использовать пространство, которое в противном случае могло бы оставаться неиспользуемым или недостаточно функциональным.
- **Улучшение инфраструктуры:** Денежные средства, полученные от аренды, могут быть направлены на улучшение инфраструктуры дома. Это может включать реконструкцию лестничных площадок, улучшение освещения и другие работы, способствующие повышению комфорта жильцов.
- **Социальное взаимодействие:** Присутствие арендаторов в местах общего пользования может создать атмосферу сообщества, что способствует взаимодействию между жильцами и улучшает общие отношения в доме.
- **Эстетическое улучшение:** Арендаторы могут инвестировать в благоустройство мест общего пользования, что в свою очередь улучшает внешний вид и атмосферу здания.

Таким образом, аренда мест общего пользования может быть выгодной как для жильцов, так и для управляющих компаний, способствуя улучшению качества жизни в многоквартирном доме.



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.