

ПРОТОКОЛ
очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
в очно-заочной форме

г. Санкт-Петербург

«30» сентября 2025 г.

Регистрационный номер протокола: 1.

Место проведения собрания: **г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1.**

Инициатор проведения собрания: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания «СПБ – СЕРВИС Жемчужина» **ОГРН: 1207800072039, ИНН: 7806573151**, юр.адрес: 199225, город Санкт-Петербург, ул Челюскина, д. 2 стр. 1, помещ. 15-н раб. место 1, тел. (812) 332-05-05, эл.почта: cosmo@cosmoservice.spb.ru, оф.сайт: <https://cosmoservice.space/>, генеральный директор Ахмедова Е.А. (протокол №2 общего собрания участников от 29.04.2025)

Форма проведения собрания: очно – заочная.

Время проведения собрания: очный этап очно-заочного голосования проводился **18 июля 2025 года в 16.00** по адресу: **г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1, Комньюнити центр (27-Н).**

Ввиду отсутствия кворума на очном этапе, заочный этап очно-заочного голосования проводился путем сбора заполненных бюллетеней в период **с 18 июля 2025г. по 30 сентября 2025г. (заочная часть).**

Дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (бюллетеней): 30 сентября 2025 года.

Решения (бюллетени) принимались в помещении Управляющей компании и в диспетчерской службе дома, расположенных по адресу г. Санкт-Петербург, муниципальный округ **Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1**, помещение диспетчерской.

Сведения о лицах, **присутствующих** на общем собрании: в голосовании приняли участие физические и юридические лица (согласно реестра), собственники и правообладатели помещений общей площадью **14154,22 кв.м.**, обладающие количеством голосов **14154,22 голосов.**

Сведения о лицах, приглашенных для участия в собрании: представитель ООО "Управляющая Компания «СПБ – СЕРВИС Жемчужина"- Костикова Дарья Станиславовна.

Сведения о лицах, проводивших подсчет голосов – представитель ООО "Управляющая Компания «СПБ – СЕРВИС Жемчужина"- Костикова Дарья Станиславовна.

Общая площадь жилых и нежилых помещений МКД составляет **31 982,30 кв.м**, общее количество голосов составляет **31 982,30 голосов.**

Количество лиц, принявших участие в голосовании на общем собрании – 292

Общее количество собственников помещений в многоквартирном доме, владеющих жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме – 644

Ввиду того, что в собрании приняли участие собственники и правообладатели помещений МКД, обладающие помещениями общей площадью **14154,22 кв. м.**, что составляет **44,26 %** от общей площади жилых и нежилых помещений в МКД, **кворума для принятия решений по вопросам повестки дня не имеется.**

Повестка дня очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1 в очно-заочной форме:

- 1.Избрать председателем, секретарем и лицом, ответственным за подсчет голосов собрания, управляющего домом Костикову Дарью Станиславовну
2. Избрать в Совет дома собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме 2 корпус 1 строение 1 по пр. Энергетиков в г. Санкт-Петербурге:
Неустроева Анастасия Андреевна (кв.135);
Сабодаха Сергей Сергеевич (кв.120);

Горелко Дмитрий Борисович (кв.205);
Дворникова Александра Юрьевна (кв.452);
Ефимов Виктор Сергеевич (кв.354);
Юрченко Артем Сергеевич (кв.483).

3. Избрать счетную комиссию для подсчета голосов собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме 2 корпус 1 строение 1 по пр. Энергетиков в г. Санкт-Петербурге:

Костикова Дарья Станиславовна (Управляющий ЖК GloraX Заневский)

Неустроева Анастасия Андреевна (кв.135);

Сабодаха Сергей Сергеевич (кв.120);

Горелко Дмитрий Борисович (кв.205);

Дворникова Александра Юрьевна (кв.452);

Ефимов Виктор Сергеевич (кв.354);

Юрченко Артем Сергеевич (кв.483).

4. Из числа членов Совета дома избрать председателем Совета дома собственника помещения в многоквартирном доме 2 корпус 1 строение 1 по пр. Энергетиков в г. Санкт-Петербурге: Горелко Дмитрия Борисовича (кв.205);

5. Изменить условия предоставления услуги помывки внешнего фасадного остекления:

- Вариант а) Сохранить периодичность услуги 1 раз в год утвердив стоимость оказываемой услуги в размере 2 рубля 88 копеек с 1 квадратного метра площади жилых помещений (квартир) в месяц согласно принятому решению (Протокол от 15.09.2024 по ссылке https://cosmoservice.space/upload/iblock/c9b/n2fnj5p0m9x0rhueh5u8poj5npus1xep/Protokol-OSS-_1-ot-15.09.2024-g..pdf)

- Вариант б) Отменить ежегодное продление услуги с 01.10.2025 г. и далее выполнять работы по решению общего собрания собственников помещений, при этом осуществить перерасчет собственникам не потраченных денежных средств на помывку внешнего фасадного остекления

6. Утвердить правила шумового режима в многоквартирном доме: расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1

Производство строительных работ, связанных с шумообразованием, разрешается в будние дни с 10.00 до 21.00, с перерывом на «тихий час» для сна малолетних детей с 13.00 до 15.00. В выходные: суббота 12:00 до 18:00 в воскресенье и праздничные дни производство строительных работ, связанных с шумообразованием, не допускается.

7. Согласовать порядок использования велопарковок в паркинге собственникам/правообладателям многоквартирного дома 2, корпус 1, строение 1 по пр. Энергетиков в г. Санкт-Петербурге, утвердив следующие условия:

- доступ осуществляется при подачи письменного заявления от собственника в адрес Управляющей компании;

- доступ по магнитному ключу будет предоставлен только на спуск/поднятие на лифте, без права выезда через ворота;

- хранение велосипедов в паркинге могут осуществлять только собственники помещений и их доверенные лица в доме, а также арендаторы при предоставлении договора аренды в Управляющую компанию. Посторонним лицам вход в паркинг запрещен;

- хранение велосипедов в паркинге не предусматривает ответственность Управляющей организации за их сохранность;

- передвижение по территории паркинга только пешком.

8. Предоставить собственникам/правообладателям доступ в любую из парадных дома по адресу: Санкт-Петербург, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1, утвердив следующие условия:

- доступ осуществляется при подачи письменного заявления от собственника в адрес Управляющей компании;

- доступ осуществляется по магнитному ключу (перепрограммирование происходит на ранее выданный ключ).

9. Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1, в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете).

10. Установить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Санкт-Петербург муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1 в соответствии с минимальным размером взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом Санкт-Петербурга.

11. Утвердить владельцем специального счета ООО «УК «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА» (ИНН 7806573151, ОГРН 1207800072039), осуществляющее управление многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1 и уполномочить его на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете и на оказание услуг по предоставлению платежных документов, в том числе с использованием системы, а также на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

**** **В случае отсутствия кворума по данному вопросу владельцем спецсчета, будет являться региональный оператор.**

12. Выбрать кредитную организацию, осуществляющую деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Санкт-Петербурга, в которой будет открыт специальный счет: АО «АЛЬФА-БАНК»

13. Уполномочить Генерального директора управляющей компании ООО «УК «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА» (ИНН 7806573151, ОГРН 1207800072039) Ахмедову Екатерину Александровну направить в адрес регионального оператора и (или) в адрес Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Санкт-Петербург муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1

14. Принять решение об изменении условий договора, заключенного Управляющей компанией с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) на оказание услуг по обращению с ТКО в части порядка расчетов, установив применение метода расчета платы за услугу по обращению с ТКО и КГО: коммерческий учет ТКО по количеству и объему контейнеров, размещенных в месте накопления ТКО по адресу: г. Санкт-Петербург муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1

* с даты, согласованной с рег.оператором по обращению с ТКО.

Уполномочить Управляющую компанию:

- направить соответствующее решение собственников помещений дома по адресу: г. Санкт-Петербург муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1 региональному оператору по обращению с ТКО, а также провести необходимые мероприятия, которые могут потребоваться для реализации принятого решения, в том числе путем взаимодействия с контролирующими и надзорными органами РФ и субъекта РФ (представительство, направление писем, запросов, справок и пр.).

- заключить с региональным оператором по обращению с ТКО соответствующие дополнительные соглашения к действующему договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

15. Принять решение с 01.10.2025 года об утверждении следующего порядка начисления платы за вывоз строительного мусора в доме по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1: плата за вывоз строительного мусора начисляется собственникам жилых и нежилых помещений (за исключением машино-мест в паркинге) с момента принятия помещения по акту-приема передачи от застройщика (или с момента принятия в собственность по иным законным основаниям) пропорционально площади занимаемого собственником помещения исходя из фактической стоимости оказанной услуги, согласно счета подрядной организации на соответствующую услугу в следующем месяце после

месяца оказания услуги. Освобождение от начисления платы за вывоз строительного мусора возможно на основании заявления собственника при соответствии его помещения критериям, указанным в Приложении № 1 к материалам собрания, доступном для ознакомления на сайте <https://zabota-uk.ru/obekty/glorax-zanevskij?ysclid=mcnsqt8flh467597600>. Основанием для принятия положительного решения по заявлению об освобождении от начисления платы за вывоз строительного мусора собственника будет Акт, составленный комиссией в составе представителей Управляющей компании и собственника помещения по итогам осмотра помещения на предмет соответствия установленным в Приложении № 1 к материалам собрания критериям. В случае принятия положительного решения по данному вопросу, порядок освобождения от начисления платы за вывоз строительного мусора распространяет свое действие с момента подписания Акта осмотра помещения, подтверждающего соответствие помещения критериям, установленным в Приложении № 1 к материалам собрания.

16. Исключить услугу «Вывоз строительного мусора» с «05» июля 2026 г. из числа оказываемых услуг в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1

Уполномочив УК, в случае захламления строительным мусором мест общего пользования, на организацию вывоза мусора и произведения начислений собственникам жилых и нежилых помещений (за исключением машино-мест в паркинге) пропорционально площади занимаемого собственником помещения исходя из фактической стоимости оказанной услуги, согласно счета подрядной организации на соответствующую услугу

17. Собственники помещений дома по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1 приняли решение, что в случае если ООО УК «СПБ-Сервис Жемчужина» понесены фактические расходы в части осуществления мероприятий по взысканию задолженности с должника по оплате ЖКУ, в том числе: оплата госпошлины, затраты на отправку уведомлений, претензий, исков и прочих юридических документов, а также иные судебные расходы, связанные с взысканием задолженности по оплате ЖКУ, при удовлетворении требований судом, указанные расходы подлежат компенсации Собственником-должником, в отношении которого вынесен судебный акт. Начисление компенсации фактических расходов, понесенных ООО УК «СПБ-Сервис Жемчужина», производится путем включения Собственнику-должнику отдельной строки в выставляемую ежемесячно единую квитанцию на оплату ЖКУ с наименованием фактически понесенных затрат.

18. Собственники помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1 решили согласовать получение от ООО УК «СПБ-Сервис Жемчужина» юридически значимых документов (уведомлений, претензий, исковых заявлений, заявлений о вынесении судебного приказа и прочих документов) по адресам электронной почты, указанным в договоре управления, заключенном с Управляющей компанией, признавая тем самым юридическую силу названных документов. Со стороны Управляющей компании направление юридически значимых документов осуществляется с официальной электронной почты Исполнителя cosmo@cosmoservice.spb.ru. Собственники согласны, что в случае уклонения от получения юридически значимых документов (уведомлений, претензий, исковых заявлений, заявлений о вынесении судебного приказа и прочих документов), направленных Управляющей компанией в порядке, установленном данным вопросом повестки дня, указанные документы считаются полученными по истечении 5 календарных дней с момента его направления.

19. Утвердить проведение работ по оборудованию лифтовых холлов выше 1-го этажа системой видеонаблюдения (70 видеокамер с сопутствующим оборудованием) в доме 2 корпус 1 строение 1 по пр. Энергетиков в г. Санкт-Петербурге, на сумму в размере 1 867 725,30 установить источником финансирования проведения указанных работ – целевой взнос. Расчет стоимости обслуживания указан в Приложении № 2 к материалам собрания*. Сбор целевого взноса осуществить в течение 3-х месяцев, начиная с даты подписания собственником помещения в доме передаточного акта на помещение, но не ранее «01 октября» 2025 года, определив стоимость услуги в размере 26 рублей 65 копеек с 1 квадратного метра площади жилых помещений

Коммерческое предложение на проведение указанных в настоящем пункте работ указано в

Приложении № 3 к материалам собрания*.

Изменив стоимость услуги «Сервисное обслуживание системы контроля управления доступом, видеонаблюдения и домофонов», в числе оказываемых в многоквартирном доме 2, корпус 1, строение 1 по пр. Энергетиков в г. Санкт-Петербурге в размере 9 рублей 00 копеек с 1 квадратного метра площади жилых помещений (квартир), находящихся в собственности, в месяц, с момента установки дополнительной системы видеонаблюдения. Начислений по данной строке с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором осуществлена окончательная приёмка работ по модернизации в соответствии с настоящим пунктом повестки дня, утвердив стоимость оказываемой услуги в размере 9 рублей 00 копеек с жилого помещения (квартиры), находящегося в собственности, в месяц. Расчет стоимости обслуживания указан в Приложении № 4 к материалам собрания*.

20. Разрешить использование общего имущества - фасада многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1 для размещения бризеров (вентиляционных устройств).

В случае наличия технической возможности СОГЛАСОВАТЬ СОБСТВЕННИКАМ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМ) ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ: г. Санкт-Петербург пр. Энергетиков д.2 корпус 1, ВОЗМОЖНОСТЬ УСТАНОВКИ бризеров (вентиляционных устройств) на фасаде многоквартирного дома 2 корпус 1 по пр. Энергетиков при соблюдении следующих условий: 1. Получение технических условий в Управляющей компании;

2.Согласование проекта/листа согласования в соответствующих государственных органах (КГА);

3. Перед началом работ, предоставление гарантийного письма, от собственника в Управляющую компанию (*в случае повреждения фасада здания в ходе установки бризера (вентиляционного устройства)/а также дальнейшее повреждение, подтверждённое некачественным монтажом бризера (вентиляционного устройства)- собственник обязуется привести фасад в надлежащий вид)

*обращаем ваше внимание, что при массовом бурении фасада, а также повреждений (трещины/протечки), возникшие/подтверждающие в ходе установок бризера (вентиляционного устройства) - в гарантии может быть отказано.

21. Разрешить собственникам помещений использование общего имущества - фасада многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1 для размещения внешнего блока кондиционера на фасаде внутренней части дома в специальных корзинах.

Установить целевой взнос на разработку единого проекта установки корзин под внешние блоки кондиционеров в специально предназначенных корзинах на фасаде многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург пр. Энергетиков д.2 корпус 1 на сумму в размере 1 179 600 рублей. Сбор целевого взноса осуществить в течение 3 месяцев в размере 16 рублей 83 копеек с 1 квадратного метра площади жилых помещений начиная с даты подписания собственником помещения в доме передаточного акта на помещение, но не ранее «01 октября» 2025 года. Расчет стоимости целевого сбора указан в Приложении № 5 к материалам собрания*

Коммерческое предложение на проведение указанных в настоящем пункте работ указано в Приложении № 6 к материалам собрания*.

*обращаем ваше внимание, что в случае, если единый проект в КГА не будет согласован, возврат целевого взноса собственникам/правообладателям жилых помещений осуществлен не будет.

22. В случае утверждения вопроса п.21 в течение 3-х месяцев уполномочить УК подготовить проект установки корзин под внешние блоки кондиционеров в специально предназначенных корзинах на фасаде многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург пр. Энергетиков д.2 корпус 1 и направить его в соответствующий государственный орган КГА на согласование.

23. Уполномочить Управляющую компанию ООО «УК «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА» (ИНН 7806573151, ОГРН 1207800072039) от имени собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Санкт- Петербург муниципальный округ Малая Охта, проспект

Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1 направить проект на согласование в соответствующий государственный орган КГА.

24. Разрешить собственникам коммерческих помещений в доме по адресу: г. Санкт-Петербург пр. Энергетиков д.2 корпус 1 замену остекления в принадлежащих им коммерческих помещениях с возможностью замены стеклопакета на вентиляционную решетку при соблюдении следующих требований:

1. Получение технических условий в Управляющей компании;

2. Согласование проекта/листа согласования в соответствующих государственных органах (Комитет по градостроительству и архитектуре (КГА))

25. Согласовать размещение внешнего блока кондиционера, в осях коммерческого помещения на территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1 на станине с последующем закрытием антивандальной решеткой с окраской в цвет витражей.

26. Утвердить функциональное назначение помещения мусоросборной камеры №23-Н (между 4-ой парадной и помещением диспетчерской), как помещение «хозяйственной комнаты» для использования ее, как помывочную: для колясок/велосипедов, а также мойки лап домашних питомцев.

27. Разрешить управляющей компании «УК «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА» (ОГРН: 1207800072039; ИНН: 7806573151) передачу от имени собственников помещений в доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1 в пользование на возмездной основе общего имущества дома (фасада), определенного ст. 36 Жилищного кодекса РФ для размещения информационных (рекламных) вывесок с обязательным взиманием арендной платы в размере 3 000 руб. за 1 кв. м общей площади информационных (рекламных) вывесок, соответствующему среднерыночным ценам. Утвердить следующий порядок использования денежных средств, полученных от передачи общего имущества многоквартирного дома в пользование: 90% - в резервный фонд дома, 10 % от полученного дохода - на вознаграждение управляющей компании за организационные расходы управляющей компании.

28. Определить местом сообщения результатов голосования и решений, принятых на общем собрании собственников (правообладателей) многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1, - холлы первых этажей дома (сообщения размещаются на информационных стендах) и помещение диспетчерской многоквартирного дома (24Н), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1 (возле 4-ой парадной, вход со двора).

29. Определить местом размещения сообщений, согласно п.4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, о проведении общих собраний собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1, и материалов к собраниям – размещение на первых этажах в каждой парадной многоквартирного дома, доступных для всех собственников (правообладателей) помещений в данном доме. Размещение указанной информации о проводимом общем собрании собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме приравнивается к извещению о проведении собрания, отправленного заказным почтовым отправлением.

30. Утвердить местом хранения копий протоколов и материалов общих собраний собственников (правообладателей) помещений в доме 2 корпус 1 строение 1 по проспекту Энергетиков в Санкт-Петербурге - помещение Управляющей компании, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Перевозный переулок, дом 4, строение 1

По результатам проведенного собрания в заочной форме собрание неправомочно в связи с отсутствием кворума, решения по вопросам повестки дня не приняты.

Приложение:

- бюллетени (решения) собственников помещений дома по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Малая Охта, проспект Энергетиков, дом 2, корпус 1, строение 1.

Генеральный директор

ООО «УК «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА»

/ Ахмедова Е.А.



«30» сентября 2025 г.