

Сообщение

о проведении внеочередного общего собрания собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, гп. Янино-1, микрорайон «Янила Кантри», улица Рембрандта, дом 4.

Сообщаем, что по инициативе общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания «Янила Кантри», ОГРН 1157847087991 будет проведено общее собрание собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, гп. Янино-1, микрорайон «Янила Кантри», улица Рембрандта, дом 4** - в форме очно-заочного голосования.

Очное собрание в форме совместного присутствия состоится **26 августа 2025 года в 19.00**.

Место проведения собрания: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, гп. Янино-1, микрорайон «Янила Кантри», улица Рембрандта, дом 4 около 1 парадной.

В случае отсутствия необходимого числа голосов для принятия решений по вопросам, включенным в повестку дня, собственники (правообладатели) могут предоставить бюллетени для голосования в помещение Управляющей компании или в диспетчерскую службу дома, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, гп. Янино-1, ул. Тюльпанов, дом 1, помещение диспетчерской (заочное голосование) в период **с 26 августа 2025 года по 15 октября 2025 года**.

Повестка дня собрания:

1. Избрать председателем, секретарем и лицом ответственным за подсчет голосов, управляющего домом Савоськину Елену Афанасьевну, являющуюся представителем ООО «Управляющая Компания «Янила Кантри».

2. Избрать в Совет дома собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области:

Демченко Наталью Андреевну (213 кв.);

Тунбасову Карину Андреевну, кв. 9;

Зуеву Анну Сергеевну, кв. 29;

Гальченко Юлию Валерьевну, кв. 37;

Данилову Ангелину Леонидовну, кв. 112;

Шулепова Александра Викторовича, кв. 150;

Мирзоеву Нигору Темуровну, кв. 166;

Алексеев Киру Викторовну, кв. 332;

Мокшенинову Елену Алексеевну, кв. 358;

Ильиных Евгения Игоревича, кв. 371;

Тосунян Оксану Юрьевну (267 кв.).

3. Из числа членов Совета дома избрать председателем Совета дома собственника помещения в многоквартирном доме 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области, - Демченко Наталью Андреевну (213 кв.).

4. Избрать Совет дома собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области, - сроком на 3 (три) года.

5. Утвердить Положение о Совете многоквартирного дома 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области **согласно Приложению № 1 к материалам собрания***.

6. Принять решение о наделении Совета многоквартирного дома 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (пп. 4.2 п. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Определить Совету многоквартирного дома срок для принятия решения о текущем ремонте общего имущества в Доме и направления его в письменном виде в адрес ООО «УК «Янила Кантри» под подпись уполномоченного лица (Управляющего) – не позднее 35 рабочих дней с момента направления ООО «УК «Янила Кантри» в адрес Председателя Совета многоквартирного дома Плана текущего ремонта.

Наделить ООО «УК «Янила Кантри» полномочиями на принятие решения о проведении работ по текущему ремонту общего имущества в Доме в соответствии с Планом текущего ремонта без учета мнения Совета многоквартирного дома и других собственников в случае неполучения решения Совета многоквартирного дома о текущем ремонте общего имущества в Доме в указанный в данном пункте срок.

7. Принять решение о наделении Председателя Совета многоквартирного дома 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области, - полномочиями на подписание актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области, актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также наделить председателя совета дома полномочиями по направлению в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления (пп. 4 п. 8 ст. 161.1 ЖК РФ).

8. Принять решение о предоставлении полномочий Председателю Совета многоквартирного дома 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области сроком на три года представлять интересы собственников помещений МКД в суде по вопросам, связанным с распоряжением и использованием общедомовым имуществом, а также определения объема и срока указанных полномочий, а именно:

- уполномочить председателя совета дома на представление собственников в судах общей юрисдикции, арбитражных судах и государственных органах по спорам по оплате за содержание и коммунальные услуги;
- спорам, связанным с оплатой и использованием общим имуществом многоквартирного дома;
- спорам по оказанию услуг и (или) выполнению работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- спорам, связанным с качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

- совершение всех процессуальных действий, в том числе подписание искового заявления, предъявление его в суд, передачу спора на рассмотрение третейского суда, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение/увеличение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, передачу полномочий другому лицу (передоверие), обжалование судебного постановления, предъявление исполнительного документа к взысканию, получение присужденного имущества или денег (пп. 5 п. 8 ст. 161.1 ЖК РФ).

9. Принять решение о предоставлении полномочий Администратора системы Демченко Наталье Андреевне (кв. 213) на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области в форме заочного голосования (пп. 3.3 п. 2 ст. 44 ЖК РФ).

10. *Принять решение об уменьшении количества парковочных мест, предназначенных для парковки инвалидов и лиц, перевозящих инвалидов на придомовой территории многоквартирного дома 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области, оставив парковочные места, предназначенные для парковки инвалидов и лиц, перевозящих инвалидов в количестве 11 (одиннадцать) штук, согласно схеме, указанной в **Приложении №2** к материалам собрания *, из них на 8 (восемь) установить антипарковочные блокираторы. Уполномочить ООО «УК «Янила Кантри» на внесение изменений в проектную документацию многоквартирного дома 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области, согласование изменений в органах местного самоуправления муниципального образования.

* решение по данному вопросу может быть реализовано только в случае согласования соответствующих изменений в проектной документации органом местного самоуправления муниципального образования.

11. * Установить «эксплуатационную маркировку» в зоне мусорного контейнера и местам заезда к парадным с лицевой стороны дома 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области.

* решение по данному вопросу может быть реализовано только в случае согласования соответствующих изменений в проекте благоустройства органом местного самоуправления муниципального образования.

12. Исключить услугу «служба регистрационного учета» из числа оказываемых в многоквартирном доме 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области, - **с 01 октября 2025 года.**

13. Выделить 2 (две) ячейки на информационном стенде в каждой парадной для информации от Совета многоквартирного дома в случае его избрания.

14. Подтвердить и/или утвердить **с 01 октября 2025 года:**

- **услугу санитарного содержания прилегающей территории в числе оказываемых в многоквартирном доме 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области, утвердив стоимость оказываемой услуги в размере **9 рублей 40 копеек** с 1 квадратного метра площади жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности, в месяц, с периодичностью оказания комплекса услуг по санитарному содержанию придомовой территории, указанной в **Приложении № 3** к материалам собрания. *

В данном тарифе предусмотрено повышение фонда оплаты труда дворнику, введение дополнительной 0,5 штатной единицы дворника в осенне-зимний период и сохранение стандарта обслуживания, предусмотренного Договором управления. Обоснование применяемого тарифа приведено в **Приложении № 3** к материалам собрания *.

- ** услугу по механизированной уборке, транспортировке и утилизации снега на придомовой территории в число оказываемых услуг в многоквартирном доме 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области, установив следующий порядок оплаты оказываемой услуги: путем ежемесячного начисления платы за оказываемую услугу в **размере 3 рубля 77 копеек** с 1 квадратного метра площади жилых и нежилых встроенных помещений, находящихся в собственности. Расшифровка тарифа указана в **Приложении № 3** к материалам собрания. *

** в случае, если решение по данному вопросу не будет принято, оказание комплекса услуг по санитарному содержанию придомовой территории многоквартирного дома будет осуществляться в соответствии с **Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290** «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

15. В случае включения услуги по механизированной уборке, транспортировке и утилизации снега на придомовой территории в число оказываемых услуг в многоквартирном доме 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области, выбрать способ реализации разницы между плановыми расходами на механизированную уборку, транспортировку и утилизацию снега дома 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области, указанными в **Приложении № 3** к материалам собрания, и фактическими расходами на механизированную уборку, транспортировку и утилизацию снега дома 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области, по итогам года, согласно данным финансового отчета Управляющей компании (экономика управляющей компании):

ВАРИАНТ А - денежные средства в размере такой разницы отчисляются в резервный фонд многоквартирного дома 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области во втором квартале года, следующего за отчетным;

ВАРИАНТ Б - денежные средства в размере такой разницы возвращаются собственникам до конца 2 квартала года,

следующего за отчетным.

16.*** Установить и подтвердить с **01 октября 2025 года** услугу уборки мест общего пользования в числе оказываемых в многоквартирном доме 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области, утвердив стоимость оказываемой услуги в размере **11 рублей 83 копейки** с 1 квадратного метра площади жилых помещений, находящихся в собственности, в месяц, с периодичностью оказания комплекса услуг по уборке мест общего пользования, указанной в **Приложении №4** к материалам собрания (Приложение № 4 доступно для ознакомления на веб-сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/24220/>)*. В данном тарифе предусмотрено повышение фонда оплаты труда уборщицам, введение дополнительной 0,5 штатной единицы уборщицы и сохранение стандарта обслуживания, предусмотренного Договором управления. Обоснование применяемого тарифа приведено в Приложении № 4 к материалам собрания*.

*** в случае, если решение по данному вопросу не будет принято, оказание комплекса услуг по уборке мест общего пользования многоквартирного дома будет осуществляться в соответствии с **Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290** «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»*.

17.**** Установить и подтвердить с **01 октября 2025 года** услугу ухода за зелеными насаждениями придомовой территории (услуга садовника) в числе оказываемых в многоквартирном доме 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области, утвердив стоимость оказываемой услуги в размере **1 рубль 21 копейка** с 1 квадратного метра площади жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности, в месяц, с периодичностью оказания комплекса услуг по уходу за зелеными насаждениями придомовой территории, указанной в **Приложении №5** к материалам собрания (Приложение № 5 доступно для ознакомления на веб-сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/24220/>)*. Обоснование применяемого тарифа приведено в Приложении № 5 к материалам собрания*.

**** в случае, если решение по данному вопросу не будет принято, оказание комплекса услуг по уходу за зелеными насаждениями придомовой территории (услуг садовника) многоквартирного дома будет осуществляться в соответствии с периодичностью оказания комплекса услуг по уходу за зелеными насаждениями, указанной в **Приложении № 5.1** к материалам собрания*.

18. Утвердить Регламент действий управляющей организации в отношении вещей, оставленных в местах общего пользования в нарушение норм пожарной безопасности в многоквартирном доме 4 по улице Рембрандта в городском поселке Янино-1 во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области, наделив управляющую организацию полномочиями, предусмотренными данным регламентом. Регламент действий управляющей организации в отношении вещей, оставленных в местах общего пользования в нарушение норм пожарной безопасности доступен для ознакомления на сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/24220/> и приведен в **Приложении № 6** к материалам собрания.

19. Принять решение о том, что в случае если ООО «УК «Янила Кантри» ОГРН 1157847087991 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 Собственнику-должником, в отношении которого вынесен судебный акт. Начисление компенсации фактических расходов, понесенных ООО «УК «Янила Кантри» ОГРН 1157847087991, производится путем включения Собственнику-должнику отдельной строки в выставляемую ежемесячно единую квитанцию на оплату ЖКУ с наименованием фактически понесенных затрат.

20. Согласовать получение от Управляющей компании 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.

21. Определить местом сообщения результатов голосования и решениях, принятых на общем собрании собственников (правообладателей) многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, гп. Янино-1, ул. Рембрандта, дом 4, - холлы первых этажей и помещение диспетчерской многоквартирного дома.

22. Утвердить местом хранения копий бюллетеней голосования, а также протоколов общих собраний собственников (правообладателей) помещений дома 4, по ул. Рембрандта в гп. Янино-1 Всеволожского муниципального района Ленинградской области, помещение 13ЛК, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Перевозный переулок, дом 4, строение 1.

Просим принять участие в проводимом собрании для принятия решений по указанным вопросам повестки дня. Дополнительно сообщаем, что если Вы не можете принять личное участие в голосовании на общем собрании, то за Вас может проголосовать Ваш представитель, имеющий доверенность на голосование, оформленную в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально. Копию доверенности необходимо передать в управляющую компанию с решением.

* Все материалы к собранию доступны для ознакомления на сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/24220/>, не менее чем за 10 дней до даты проведения очного собрания собственников (правообладателей) помещений многоквартирного дома.