

Сообщение
о проведении очередного общего собрания собственников (правообладателей) помещений в
многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А.

Сообщаем, что по инициативе общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания «Живи-Восток», ОГРН 1157847381636, ИНН 7802549599, будет проведено общее собрание собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А**, - в форме очно-заочного голосования.

Очное собрание в форме совместного присутствия состоится **31 марта 2025 года в 19:00.**

Место проведения собрания: **г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А**, во внутреннем дворе, площадка около фонтана.

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, расположенные по адресу: **г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А, пом. № 101Н** (заочное голосование) в **период с 31 марта 2025 года по 30 апреля 2025 года.**

Повестка дня собрания:

1. Избрать председателем, секретарем и лицом, ответственным за подсчет голосов управляющего домом Писареву Елену Борисовну, являющуюся представителем ООО «Управляющая Компания «Живи-Восток».

2. Избрать счетную комиссию для подсчета голосов собственников в количестве четырех человек в составе:

- Писаревой Елены Борисовны (управляющего домом, представителя ООО «УК «Живи-Восток» ОГРН 1157847381636, ИНН 7802549599);
- Ефимова Романа Владимировича, кв. 232,
- Костылеву Елену Викторовну, кв. 208,
- Васильева Илью Владимировича, кв. 189.

3. Избрать в Совет дома собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме 32 литера А по Ириновскому проспекту в г. Санкт-Петербург:

- Ефимова Романа Владимировича, кв. 232,
- Костылеву Елену Викторовну, кв. 208,
- Васильева Илью Владимировича, кв. 189. .

4. Из числа членов Совета дома избрать председателем Совета дома собственника помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А, - Ефимова Романа Владимировича, являющегося собственником квартиры № кв. 232.

5. Избрать Совет дома собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме 32 литера А по Ириновскому проспекту в г. Санкт-Петербург, - сроком на 1 (один) год.

6. Утвердить Положение о Совете многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А, - согласно Приложению № 1 к материалам собрания*.

7. Наделить Совет многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А.

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 «Живи-Восток» под подпись уполномоченного лица (Управляющего) – не позднее 20 рабочих дней с момента направления ООО «УК «Живи-Восток» в адрес Председателя Совета многоквартирного дома Плана текущего ремонта.

Наделить ООО «УК «Живи-Восток» 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.

8. Определить порядок расходования средств резервного фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А:

наделить Совет многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по расходованию средств резервного фонда в многоквартирном доме, определив Совету многоквартирного дома следующий срок для принятия решения по расходованию средств резервного фонда многоквартирного дома и направления его в письменном виде в адрес ООО «УК «Живи-Восток» под подпись уполномоченного лица (Управляющего) – не позднее 10 рабочих дней с момента направления ООО «УК «Живи-Восток» в адрес Председателя Совета многоквартирного дома проектов решений по расходованию средств резервного фонда многоквартирного дома.

Наделить ООО «УК «Живи-Восток» полномочиями на принятие решения по расходованию средств резервного фонда в соответствии с условиями Договора управления без учета мнения Совета многоквартирного дома и других собственников в случае неполучения решения Совета многоквартирного дома о расходовании средств резервного фонда в указанный в данном пункте срок.

9. В связи с необходимостью актуализации на настоящий момент условий договора управления утвердить форму договора (условия), заключаемого между ООО «УК «Живи-Восток» и собственниками (правообладателями) помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А. Форма договора доступна для ознакомления на сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/164/> и является **Приложением № 2** к материалам собрания *.

Заключить договор управления по утвержденной форме между обществом с ограниченной ответственностью «УК «Живи-Восток» (ОГРН 1157847381636, ИНН 7802549599) и всеми собственниками (правообладателями) помещений многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А -, на условиях, утвержденных настоящим собранием.

10. Установить размер платы, тарифы и цены на услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению в отношении общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А, применяемые с 01 мая 2025 года, в соответствии с **Приложением №3** к материалам собрания (**Приложение №3** доступно для ознакомления на веб-сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/164/>) *.

При этом, в случае повышения размера платы, тарифов и цен на услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению до уровня, определенного настоящим пунктом повестки, действующая Управляющая организация ООО «УК «Живи-Восток» (ОГРН 1157847381636, ИНН 7802549599) не имеет возможности изменения указанного размера платы в отношении общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А, с момента издания Протокола решений настоящего Общего собрания собственников.

* в случае, если решение по данному вопросу не будет принято, оказание комплекса услуг по содержанию, техническому обслуживанию и управлению в отношении общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А 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».

11. Принять решение об установлении возмездного порядка пользования (определить возможность сдачи в аренду) частью общедомового земельного участка кадастровый номер 78:11:0006161:21, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, участок 1 (напротив дома 35, литера А по Ириновскому проспекту, - площадью 5240 кв.м. (согласно план-схеме, указанной в **Приложении № 4** к материалам собрания), далее по тексту «часть земельного участка». Определить цель возмездного использования части земельного участка- под размещение транспортных средств исключительно собственниками многоквартирного дома 32 литера А по Ириновскому пр. в г. Санкт-Петербург.

Уполномочить ООО «УК «Живи-Восток» (ОГРН 1157847381636, ИНН 7802549599) на заключение договора аренды части земельного участка от имени собственников многоквартирного дома 32, литера А, по Ириновскому проспекту в Санкт-Петербург с арендаторами, собственниками многоквартирного дома 32 литера А по Ириновскому пр. в г. Санкт-Петербург:

- на условиях, согласованных с избранным Советом многоквартирного дома 32 литера А по Ириновскому проспекту в г. Санкт-Петербург. При этом срок аренды не может превышать 6 месяцев, с возможностью автоматической пролонгации на тот же срок, и на тех же условиях, в случае отсутствия иного решения общего собрания собственников многоквартирного дома или до момента окончания срока аренды;

- выбор арендатора из числа собственников многоквартирного дома 32 литера А по Ириновскому пр. в г. Санкт-Петербург, осуществляется случайным образом Комиссией в составе одного представителя от ООО «УК «Живи-Восток» (Управляющий) и всех избранных членов Совета многоквартирного дома, при этом решение Комиссии должно быть принято не менее чем 3/4 голосов всех членов Комиссии. Каждый член комиссии обладает одним голосом;

- начисление платы за пользование частью земельным участком собственникам помещений в многоквартирном доме 32 литера А по Ириновскому проспекту в г. Санкт-Петербург будет производиться исходя из стоимости, установленной договором аренды (пользования), заключенного с арендатором части земельного участка, исходя из арендной ставки 3000 рублей за 1 машинное место в месяц- с включением в квитанцию по оплате жилищно-коммунальных услуг суммы платежей за пользование (аренду) частью земельного участка.

При этом поступающие денежные средства расходуются следующим образом:

- 10% - организационные расходы Управляющей организации;
- 90% - направляются Управляющей организацией в резервный фонд многоквартирного дома 32 литера А по Ириновскому проспекту в г. Санкт-Петербург.

12. Уполномочить ООО «Управляющая Компания «Живи-Восток», ОГРН 1157847381636, ИНН 7802549599, заключать договоры о пользовании МОП-1 для прохода к парковочным боксам автостоянки (согласно ведомости помещений) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А, - для передачи в частное возмездное пользование собственникам парковочных боксов автостоянки в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А, с разрешенным использованием «для размещения мото- и автотранспортных средств». Поручить ООО «Управляющая Компания «Живи-Восток», ОГРН 1157847381636, ИНН 7802549599 устанавливать цену за пользование вышеуказанным имуществом собственников автостоянки многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А, - в частном порядке собственниками автостоянки и производить начисление и сбор денежных средств в резервный фонд автостоянки многоквартирного дома. Условия договора, цена за пользование вышеуказанным имуществом собственников автостоянки многоквартирного дома должны быть предварительно письменно согласованы с Советом многоквартирного дома, при этом решение Совета многоквартирного дома должно быть принято не менее чем 100% голосов членов Совета, которые являются собственниками парковочных боксов автостоянки многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А. При этом утвердить следующий порядок использования денежных средств, полученных от пользования общим имуществом многоквартирного дома: 10 % от полученного дохода - на вознаграждение управляющей компании за организационные расходы управляющей компании, 90% - в резервный фонд автостоянки.

Утвердить:

- создание отдельного Резервного фонда автостоянки, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А. Определить источником поступления денежных средств в Резервный фонд автостоянки: денежные средства, полученные от передачи в пользование общего имущества автостоянки, за вычетом вознаграждения управляющей организации за организационные расходы управляющей организации в размере 10%.

- использование средств из резервного фонда автостоянки на нужды содержания и ремонта автостоянки;

- расходование средств резервного фонда автостоянки производится по согласованию с Советом многоквартирного дома, при этом решение Совета многоквартирного дома должно быть принято не менее чем 100% голосов членов Совета, которые являются собственниками парковочных боксов автостоянки многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, лит. А.

13. Утвердить Регламент действий управляющей организации в отношении вещей, оставленных в местах общего пользования в нарушение норм пожарной безопасности в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А, - наделив УК 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/164/> и приведен в **Приложении № 5** к материалам собрания.

14. Включить услугу «Сервисное обслуживание IP-домофонии» по итогу модернизации системы, утвержденной решением Общего собрания собственников, оформленного Протоколом № 1 от 30.11.2023 года (вопрос повестки дня № 6), в число оказываемых услуг в многоквартирном доме 32 литера А на Ириновском проспекте в г. Санкт-Петербург, куда будет входить работы по обслуживанию вновь установленного оборудования системы IP-домофонии (IP-панели в доме и на территории, сопутствующее к ним оборудование) и возможностью пользования электронным приложением для открытия дверей удаленно:

Вариант А: в размере **85 рублей 38 копеек** с квартиры/помещения/парковочного бокса (машинного места в паркинге), находящегося в собственности, в месяц, с периодичностью оказания услуги 1 раз в месяц, с момента проведения модернизации системы.

Вариант Б: в размере **01 рубль 90 копеек** с квадратного метра площади квартиры/помещения, находящегося в собственности, в месяц, и **05 рублей 66 копеек** с квадратного метра площади парковочного бокса (машинного места в паркинге), находящегося в собственности, в месяц, с периодичностью оказания услуги 1 раз в месяц, с момента проведения модернизации системы.

*Расчет тарифа на услуги по обслуживанию системы приведен в **Приложении № 6** к материалам собрания.*

15. Уполномочить, согласно ч.1 ст. 175.1 ЖК РФ, владельца специального счёта фонда капитального ремонта МКД, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А, ООО «УК «Живи-Восток» ИНН 7802549599 разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте, на специальном депозите в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, на основании договора специального депозита, который заключается в соответствии с Гражданским кодексом РФ и с особенностями, установленными ЖК РФ.

16. Выбрать в качестве кредитной организации для открытия специального депозита – ПАО «Сбербанк», ИНН: 7707083893, КПП: 784243001.

17. Выбрать представителя собственников помещений и предоставлении ему полномочий на заключение договора специального депозита, а также на осуществление действий, связанных с вопросом согласования условий размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома № доме 32, литера А по Ириновскому проспекту в г. Санкт-Петербург, формируемого на специальном счете, на специальном депозите (в том числе суммы, срока размещения, типа депозита и т.п.) управляющую организацию – общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Живи-Восток» (ИНН 7802549599).

18. Принять решение о том, что в случае если ООО «УК «Живи-Восток» ОГРН 1157847381636, ИНН 7802549599 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 «Живи-Восток» ОГРН 1157847381636, ИНН 7802549599, производится путем включения Собственнику-должнику отдельной строки в выставляемую ежемесячно единую квитанцию на оплату ЖКУ с наименованием фактически понесенных затрат.

19. 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.

20. 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, Ириновский проспект, дом 32, литера А, - и материалов к собраниям – размещение на информационных стендах на первых этажах в каждой парадной многоквартирного дома, доступных для всех собственников (правообладателей) помещений в данном доме, а также посредством проведения электронных рассылок через электронный сервис «ДомОнлайн» всем зарегистрированным собственникам. Размещение указанной информации о проводимом общем собрании собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме приравнивается к извещению о проведении собрания, отправленного заказным почтовым отправлением.

21. Определить местом сообщения результатов голосования и решениях, принятых на общем собрании собственников (правообладателей) многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А, - холлы первых этажей дома по адресу г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А, - сообщения размещаются на информационных стендах и в помещении диспетчерской многоквартирного дома.

22. Утвердить местом хранения копий протоколов и материалов общих собраний собственников (правообладателей) помещений в доме 32 литера А по Ириновскому проспекту в г. Санкт-Петербург, - помещение 101Н, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литера А.

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 совместно с решением.

* Все материалы к собранию доступны для ознакомления на сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/164/> не менее чем за 10 дней до даты проведения очного собрания собственников помещений многоквартирного дома.