

СООБЩЕНИЕ

**о проведении общего собрания собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Новокузнецкая, дом 18 корпус 2 строение 1**

Сообщаем, что по инициативе общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА» (ОГРН: 1207800072039, ИНН: 7806573151) (далее – Управляющая компания) будет проведено общее собрание собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, в форме очно-заочного голосования.

Очная часть собрания в форме совместного присутствия собственников состоится «01» июня 2026 года в 10:30 по адресу: город Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Тимура Сиразетдинова, дом 8 корпус 1 строение 1, помещение Диспетчерской Управляющей компании (166Н).

В случае отсутствия необходимого числа голосов (кворума) для принятия решений по вопросам, включенным в повестку дня, собственники (правообладатели) смогут предоставить бюллетени для голосования в помещение Диспетчерской Управляющей компании (166Н), расположенной по адресу: город Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Тимура Сиразетдинова, дом 8 корпус 1 строение 1, (заочное голосование) в период с «01» июня 2026 года по «20» июля 2026 года.

ПОВЕСТКА ДНЯ СОБРАНИЯ:

1. Избрать председателем, секретарем и лицом, ответственным за подсчет голосов собрания, управляющего домом Ярошенко Юлию Сергеевну, являющуюся представителем ООО «УК «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА».

2. Избрать способ управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1** в виде управления управляющей организацией.

3. Утвердить в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в качестве управляющей организации в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, Общество с ограниченной ответственностью «УК «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА» (ОГРН: 1207800072039, ИНН: 7806573151).

4. Утвердить форму договора с существенными условиями и приложениями в соответствии со ст. 162 ЖК РФ в том числе: определяющими состав общего имущества многоквартирного дома; границы балансовой принадлежности; перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; порядок определения цены договора; размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги (тарифы), заключаемого между ООО «УК «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА» и собственниками (правообладателями) помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1. Форма договора доступна для ознакомления на сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/49242/> и является Приложением № 1 к материалам собрания.

5. Заключить договор управления по утвержденной форме между обществом с ограниченной ответственностью «УК «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА» (ОГРН: 1207800072039, ИНН: 7806573151) и всеми собственниками (правообладателями) помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1 - на условиях, утвержденных настоящим собранием.

6. Установить размер платы, тарифы и цены на услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению в отношении общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, применяемые с 01 июля 2026 г., в соответствии с Приложением № 2 к материалам собрания (доступно для ознакомления на веб-сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/49242/>), в том числе тариф на услугу по текущему ремонту общего имущества указанного дома в следующем размере:

– с 01 июля 2026 г. по 31 декабря 2027 г. в размере 5 руб. 17 копеек в месяц с 1 кв.метра помещения, находящегося в собственности;

– с 01 января 2028 г. в размере тарифа, утвержденного распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга, в месяц с 1 кв.метра помещения, находящегося в собственности.

В случае изменения стоимости отдельных видов услуг, предоставляемых специализированными организациями, в том числе при их изменении в связи с введением в действие нормативов и тарифов, утвержденных нормативно-правовыми актами органов государственной власти, местного самоуправления, а также при существенном изменении стоимости работ и услуг специализированных организаций, цен на используемые при осуществлении деятельности ООО «УК «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА» товары, запасные части и расходные материалы, а также при ином увеличении затрат, включаемых в расчет платы за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, а также при изменении индекса потребительских цен, публикуемых государственными органами статистики РФ, ООО «УК «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА» один раз в течение календарного года вправе обратиться к собственникам помещений многоквартирного дома с уведомлением об изменении тарифов и цен на услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, действующих на момент уведомления об изменении тарифов и цен на величину индекса потребительских цен в отношении потребительских товаров и услуг, включая но не ограничиваясь индексом потребительских цен на жилищные услуги. Такое изменение размера платы не является односторонним, не требуется принятие общим собранием собственников дополнительных решений об утверждении размера платы.

7. Принять решение об определении размера расходов собственников (правообладателей) помещений многоквартирного дома в составе платы за содержание жилых и нежилых встроенных помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме,

исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

8. Создать Резервный фонд дома по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1.

9. Утвердить Регламент размещения вывесок (носителей текстовой и знаковой информации, световые/не световые) на фасаде многоквартирного жилого комплекса на возмездной основе с обязательным отчислением в резервный фонд дома. При этом утвердить следующий порядок использования денежных средств, полученных от передачи общего имущества многоквартирного дома в пользование: 10 % от полученного дохода - на вознаграждение управляющей компании за организационные расходы управляющей компании, 90% - в резервный фонд дома. Регламент размещения вывесок (носителей текстовой и знаковой информации, световые/не световые) доступен для ознакомления на сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/49242/> и является Приложением № 3 к материалам собрания.

10. Разрешить управляющей компании «УК «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА» (ОГРН: 1207800072039; ИНН: 7806573151) передачу от имени собственников помещений в доме, расположенном по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.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 не менее 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.

11. 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, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, 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/49242/> и приведен в Приложении № 4 к материалам собрания.

12. Принять решение об отказе от оказания услуги централизованного радиовещания (отключение радиоточки) в доме по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Новокузнецкая, дом 18, строение 1.

13. Принять решение о закрытии помещений мусоросборных камер 54Н, 58Н в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, утвердив модернизацию контейнерной площадки (с внесением соответствующих изменений в проект благоустройства территории) дома по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, путем установки заглубленных контейнеров в количестве 2-х штук, установив разовый целевой взнос на эти цели в размере 39 рублей 91 копейки (за три месяца) с 1 квадратного метра площади жилых, нежилых помещений, находящихся в собственности (принятых по акту приема-передачи). Сбор целевого взноса осуществить в течение 3-х месяцев (в размере 13 рублей 30 копеек с 1 квадратного метра площади жилых, нежилых помещений, находящихся в собственности в месяц (принятых по акту приема-передачи), начиная с «01 июля» 2026 года, но не ранее, чем с момента принятия помещения по акту-приема передачи от застройщика (или с момента принятия в собственность по иным законным основаниям).

Расчет целевого взноса и место установки указано в Приложении № 5 к материалам собрания (доступно для ознакомления на сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/49242/>).

Решение подлежит реализации, при условии принятия аналогичного решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, дорога в Каменку, д.7, к.2, стр.1 и г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, дорога в Каменку, д.7, к.1, стр.1.

14. Принять решение о размещении в месте накопления ТКО, расположенном на территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, контейнеров для организации РНО (раздельного накопления отходов), в соответствии с согласованной с региональным оператором АО «Невский экологический оператор» пофракционной системой раздельного накопления ТКО (твердых коммунальных отходов) в целях осуществления раздельного накопления ТКО:

1 контейнер для накопления РНО (макулатура) синего цвета объемом 1.1 м3;

1 контейнер для накопления РНО (стекло) черного цвета объемом 0,36 м3;

1 контейнер для накопления РНО (пластик) желтого цвета объемом 1.1 м3.

15. Включить услугу «Служба администраторов территории» в число оказываемых в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, утвердив следующие условия оказания услуги и стоимость в месяц с момента начала предоставления услуги (в соответствии с договором с подрядчиком):

Утвердить 1 пост администратора территории, определив стоимость услуги в размере 8 рублей 36 коп., с одного квадратного метра помещения, находящегося в собственности, в месяц. Расчет приведен в Приложении № 6 к материалам собрания (доступно для ознакомления на веб-сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/49242/>).

Решение подлежит реализации, при условии принятия аналогичного решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, дорога в Каменку, д.7, к.2, стр.1 и г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, дорога в Каменку, д.7, к.1, стр.1.

16. Утвердить, что фактические расходы, ООО «УК «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА» в части механизированной уборки придомовой территории и найма сторонней рабочей силы в осенне- зимний период, компенсируются Собственником (правообладателем) исходя из фактической стоимости оказанной услуги, согласно счета подрядной организации с учетом всех налоговых издержек, понесенных ООО «УК «СПБ-Сервис Жемчужина» в связи с указанными расходами, в том числе суммы НДС, оплаченной в сторону подрядной организации. Собственники оплачивают

указанные расходы пропорционально площади помещения, находящегося в собственности. Компенсация фактических расходов ООО «УК «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА» производится путем включения отдельной строки «Механизованная уборка и найм сторонней рабочей силы» в платежный документ, предоставляемый Собственнику (правообладателю) в месяц, следующий за оказанной услугой.

17. Утвердить услугу «Услуга по уходу за зелеными насаждениями прилегающей территории» в число оказываемых в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, с включением начислений в ежемесячные квитанции, выставляемые ООО «УК «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА», по соответствующей статье с 01 января 2027 года, в размере 6 рубле 1 копейка в месяц с 1 квадратного метра площади жилых и нежилых помещений указанного дома, находящихся в собственности. Расчет приведен в Приложении № 7 к материалам собрания (доступно для ознакомления на веб-сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/49242/>).

Решение подлежит реализации, при условии принятия аналогичного решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, дорога в Каменку, д.7, к.2, стр.1 и г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, дорога в Каменку, д.7, к.1, стр.1.

18. Разрешить и подтвердить установку оборудования системы контроля управления доступом на лифты (СКУД) в количестве 4 штук в парадных № 1,2 дома по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, и включить её в состав общего имущества Дома

19. Принять решение об утверждении следующего порядка начисления платы за вывоз строительного мусора в доме по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1: плата за вывоз строительного мусора начисляется собственникам жилых и нежилых помещений 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 № 8 к материалам собрания, доступном для ознакомления на сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/49242/>. 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 № 8 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 № 8 к материалам собрания.

20. Утвердить услугу «Клининг фасадного остекления» в число оказываемых в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, периодичностью оказания услуги - 1 раз в год, с включением начислений в ежемесячные квитанции, выставляемые ООО «УК «СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА», по соответствующей статье с 01 июля 2026 года, в размере 5 рублей 73 копеек в месяц с 1 квадратного метра площади жилых и нежилых помещений указанного дома, находящихся в собственности. Расчет приведен в Приложении № 9 к материалам собрания (доступно для ознакомления на веб-сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/49242/>).

21. Утвердить, что в случае если ООО «Управляющая компания «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 «Управляющая компания «СПБ-СЕРВИС Жемчужина», производится путем включения Собственнику-должнику отдельной строки в выставляемую ежемесячно единую квитанцию на оплату ЖКУ с наименованием фактически понесенных затрат.

22. Расторгнуть договоры на предоставляемые коммунальные услуги – холодное водоснабжение, водоотведение - многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, с управляющей организацией, начиная с «01» октября 2026 г. Заключить договоры на предоставление коммунальных услуг холодное водоснабжение, водоотведение с «01» октября 2026 г. между собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, действующими от своего имени, с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», являющимися поставщиками данных услуг в многоквартирном доме, на основании отдельных квитанций, выставляемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

23. Расторгнуть договоры на предоставляемые коммунальные услуги – горячее водоснабжение, отопление - многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, с управляющей организацией, начиная с «01» октября 2026 г. Заключить договоры на предоставление коммунальных услуг горячее водоснабжение, отопление с «01» октября 2026 г. между собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, действующими от своего имени, с АО «ТЭК СПб», являющимися поставщиками данных услуг в многоквартирном доме, на основании отдельных квитанций, выставляемых АО «ТЭК СПб».

24. Расторгнуть договоры на предоставляемые коммунальные услуги – электроснабжение - многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, с управляющей организацией, начиная с «01» октября 2026 г. Заключить договоры на предоставление коммунальной

услуги электроснабжение с «01» октября 2026 г. между собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, действующими от своего имени, с АО «ПСК», являющегося поставщиком данной услуги в многоквартирном доме, на основании отдельных квитанций, выставляемых АО «ПСК».

25. Расторгнуть договор на предоставляемую коммунальную услугу – обращение с твердыми коммунальными отходами – многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, с управляющей компанией с «01» октября 2026 г. Заключить договоры на предоставление коммунальных услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, действующими от своего имени, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, являющимся поставщиком данной услуги в многоквартирный дом, на основании отдельных квитанций, выставляемых региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами - с «01» октября 2026 г.

26. Принять решение предоставить всем собственникам помещений дома по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, зарегистрированных в приложении «Домилэнд+» доступ к просмотру изображений, фиксируемых видеокамерами наружного наблюдения, установленных на фасаде указанного дома и направленных на внутривортовую территорию, холлы 1 этажа, лифтовую кабину изнутри посредством указанного приложения.

27. Определить местом сообщения результатов голосования и решениях, принятых на общем собрании собственников (правообладателей) многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, - холлы первых этажей дома (сообщения размещаются на информационных стендах) и помещение диспетчерской многоквартирного дома (166-Н), расположенного по адресу город Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Тимура Сиразетдинова, дом 8 корпус 1 строение 1.

28. 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, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1, 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. Размещение указанной информации о проводимом общем собрании собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме приравнивается к извещению о проведении собрания, отправленного заказным почтовым отправлением.

29. Утвердить местом хранения копий протоколов и материалов общих собраний собственников (правообладателей) помещений в доме, расположенном по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Новокузнецкая, д.18 к.2 стр.1 - помещение Управляющей компании, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Перевозный переулок, дом 4, строение 1

ВНИМАНИЕ!

Согласно Жилищному кодексу РФ, принимать участие в общем собрании имеют право ТОЛЬКО СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ ДОМА либо лицо уполномоченные собственниками на основании доверенности. При регистрации волеизъявления (сдаче бюллетеня) необходимо предъявить акт приема-передачи помещения, доверенность от собственника.

ПРОСИМ СОБСТВЕННИКОВ ПРИНЯТЬ АКТИВНОЕ УЧАСТИЕ В ГОЛОСОВАНИИ ПО ВОПРОСАМ, ВКЛЮЧЕННЫМ В ПОВЕСТКУ ДНЯ!

* Все материалы к собранию доступны для ознакомления на сайте <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/49242/> не менее чем за 10 дней до даты проведения очного собрания собственников (правообладателей) помещений многоквартирного дома.