

ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ № 421
собственников помещений многоквартирного дома
по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Каменки, д. 15, корп. 1, стр. 1 (далее – «объект»)

Санкт-Петербург

«14» мая 2024 г.

Место проведения: г. Санкт-Петербург, наб. реки Каменки, д. 15, корп. 1, стр. 1;

Инициатор собрания: собственники помещений Сударчиков С.А., Алипов В.А., управляющая компания ООО «Стар Сервис» ИНН 7802881243.

Форма проведения собрания: очно-заочное голосование;

Период проведения собрания: очная часть: 09.04.2024; заочная часть: с 10.04.2024 по 08.05.2024;

Дата, до которой принимались решения собственников: 17 час. 00 мин. 08.05.2024 г.

Председатель и секретарь собрания: Люц-Цен-Бейн Яна Эдуардовна (председатель), Расулова Кристина Муродовна (секретарь);

Дата подсчета голосов: 14.05.2024 г.;

Состав счетной комиссии: Расулова К.М., Козлов А.А.

Место хранения копии протокола: адрес местонахождения управляющей компании ООО «Стар Сервис» (юридический адрес): Санкт-Петербург, ул. Политехническая, д. 6, стр. 1, пом. Н-44.

На дату собрания в здании по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Каменки, д. 15, корп. 1, стр. 1 расположены помещения, находящиеся в собственности физических и юридических лиц общей площадью 12 708,6 м², что соответствует 12 708,6 голосам, из них:

- площадь квартир – 12 129,4 м²;
- площадь встроенных (нежилых) помещений – 526,7 м²;
- площадь кладовых – 52,5 м²;

В голосовании приняли участие собственники помещений, владеющие помещениями площадью 8 456,9 м², что соответствует 8 456,9 голосам и составляет 66,5% от общего числа голосов всех собственников;

Кворум имеется, собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

При подсчете голосов значения округлены до десятых долей.

Повестка общего собрания:

1. Избрание председателя и секретаря собрания;
2. Избрание счетной комиссии;
3. Выбор способа управления многоквартирным домом;
4. Определение управляющей организации в случае выбора в качестве способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.
5. Утверждение формы договора управления многоквартирным домом, заключаемого с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, в случае выбора способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией и определения управляющей организации – Общество с ограниченной ответственностью «Стар Сервис».
6. Утверждение уполномоченного лица для осуществления всех фактических и юридических действий во исполнение решений, принятых на общих собраниях, в случае выбора способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией и определения управляющей организации – Общество с ограниченной ответственностью «Стар Сервис».
7. Определение способа уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении общих собраний собственников многоквартирного дома, а также о принятых на них решениях.
8. Определение порядка и возможности размещения оборудования провайдеров сети интернет и телевидения на общедомовом имуществе.
9. Утверждение тарифов на оплату услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома на период 2024-2025 г.г.
10. Организация службы контроля (охраны).
11. Регулярное (ежегодное) мытье фасадного остекления.
12. Определение способа распространения (предоставления) платежных документов и иных уведомлений собственникам.
13. Утверждение порядка расчета платы за коммунальные ресурсы, израсходованные на общедомовые нужды.
14. Заключение собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, договоров электроснабжения с ресурсоснабжающей организацией и договоров обращения с ТКО с региональным оператором.
15. Предоставление управляющей организации, в случае выбора данного способа управления многоквартирным домом, права производить модернизацию инженерного оборудования многоквартирного дома, выдавать технические условия и иную документацию технического характера для выполнения любого рода работ на общедомовом имуществе, а также выполнять любого рода работы на общедомовом имуществе и инженерных сетях.
16. Определение места хранения протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.
17. О предоставлении возможности установки на общем имуществе (фасаде здания) элементов системы городского мониторинга (видеокамер).
18. О запрете установки кондиционеров на фасаде многоквартирного дома.

РЕЗУЛЬТАТЫ ГОЛОСОВАНИЯ

Вопрос 1. Избрание председателя и секретаря собрания.

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: избрать председателем собрания – Люц-Цен-Бейн Я.Э., секретарем собрания – Расулову К.М.

Результаты голосования:

За – 7800,7 голосов, что составляет 92,2% голосов участников собрания

Против – 77,4 голосов, что составляет 0,9% голосов участников собрания

Воздержался – 578,8 голосов, что составляет 6,8% голосов участников собрания

Принятое решение: избрать председателем собрания Люц-Цен-Бейн Я.Э., секретарем собрания – Расулову К.М.

Вопрос 2. Избрание счетной комиссии

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: сформировать счетную комиссию в следующем составе: Расулова К.М., Козлов А.А.

Результаты голосования:

За – 7885,8 голосов, что составляет 93,2% голосов участников собрания

Против – 102,2 голосов, что составляет 1,2% голосов участников собрания

Воздержался – 468,9 голосов, что составляет 5,5% голосов участников собрания

Принятое решение: сформировать счетную комиссию в следующем составе: Расулова К.М., Козлов А.А.

Вопрос 3. Выбор способа управления многоквартирным домом.

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.

Результаты голосования:

За – 8241 голосов, что составляет 97,4% голосов участников собрания и 64,8% голосов всех собственников

Против – 77,4 голосов, что составляет 0,9% голосов участников собрания и 0,6% голосов всех собственников

Воздержался – 138,5 голосов, что составляет 1,6% голосов участников собрания и 1,1% голосов всех собственников

Принятое решение: выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.

Вопрос 4. Определение управляющей организации в случае выбора в качестве способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить в качестве управляющей организации многоквартирного дома Общество с ограниченной ответственностью «Стар Сервис» ИНН 7802881243.

Результаты голосования:

За – 7869,1 голосов, что составляет 93% голосов участников собрания и 61,9% голосов всех собственников

Против – 77,4 голосов, что составляет 0,9% голосов участников собрания и 0,6% голосов всех собственников

Воздержался – 510,4 голосов, что составляет 6% голосов участников собрания и 4% голосов всех собственников

Принятое решение: определить в качестве управляющей организации многоквартирного дома Общество с ограниченной ответственностью «Стар Сервис» ИНН 7802881243.

Вопрос 5. Утверждение формы договора управления многоквартирным домом, заключаемого с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, в случае выбора способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией и определения управляющей организации – Общество с ограниченной ответственностью «Стар Сервис».

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: утвердить форму договора управления многоквартирным домом, заключаемого с каждым собственником помещения в многоквартирном доме (размещена на сайте www.ukpsk.ru в разделе «Собственникам», подраздел «ЖК Френдс», а также прилагается к настоящему протоколу).

Результаты голосования:

За – 7749 голосов, что составляет 91,6% голосов участников собрания и 61% голосов всех собственников

Против – 162,2 голосов, что составляет 1,9% голосов участников собрания и 1,3% голосов всех собственников

Воздержался – 545,7 голосов, что составляет 6,5% голосов участников собрания и 4,3% голосов всех собственников

Принятое решение: утвердить форму договора управления многоквартирным домом, заключаемого с каждым собственником помещения в многоквартирном доме (размещена на сайте www.ukpsk.ru в разделе «Собственникам», подраздел «ЖК Френдс», а также прилагается к настоящему протоколу).

Вопрос 6. Утверждение уполномоченного лица для осуществления всех фактических и юридических действий во исполнение решений, принятых на общих собраниях, в случае выбора способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией и определения управляющей организации – Общество с ограниченной ответственностью «Стар Сервис» ИНН 7802881243.

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: уполномочить на осуществление всех фактических и юридических действий во исполнение решений, принятых на общих собраниях многоквартирного дома, генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Стар Сервис».

Результаты голосования:

За – 7752,6 голосов, что составляет 91,7% голосов участников собрания

Против – 149 голосов, что составляет 1,8% голосов участников собрания

Воздержался – 555,3 голосов, что составляет 6,6% голосов участников собрания

Принятое решение: уполномочить на осуществление всех фактических и юридических действий во исполнение решений, принятых на общих собраниях многоквартирного дома, генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Стар Сервис».

Вопрос 7. Определение способа уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении общих собраний собственников многоквартирного дома, а также о принятых на них решениях.

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить, что уведомление собственников помещений многоквартирного дома о проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома (далее соответственно – «собственники» и «общее собрание»), а также о принятых на них решениях осуществляется путем размещения уведомлений о проведении общих собраний и протоколов общих собраний на информационных стендах, расположенных в парадных многоквартирного дома, а также на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет по адресу: www.ukpsk.ru). Данный порядок сохраняется и при проведении годовых общих собраний.

Результаты голосования:

За – 8081,4 голосов, что составляет 95,6% голосов участников собрания

Против – 138,7 голосов, что составляет 1,6% голосов участников собрания

Воздержался – 236,8 голосов, что составляет 2,8% голосов участников собрания

Принятое решение: определить, что уведомление собственников помещений многоквартирного дома о проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома (далее соответственно – «собственники» и «общее собрание»), а также о принятых на них решениях осуществляется путем размещения уведомлений о проведении общих собраний и протоколов общих собраний на информационных стендах, расположенных в парадных многоквартирного дома, а также на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет по адресу: www.ukpsk.ru). Данный порядок сохраняется и при проведении годовых общих собраний.

Вопрос 8. Определение порядка и возможности размещения оборудования провайдеров сети интернет и телевидения на общедомовом имуществе.

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: в целях сохранения общего имущества, определить в качестве провайдера телекоммуникационных услуг связи и телевидения для многоквартирного дома ООО «ОБИТ», допуск иных провайдеров к общему имуществу многоквартирного дома разрешать исключительно на основании соответствующего решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

Результаты голосования:

За – 4233,6 голосов, что составляет 50,1% голосов участников собрания

Против – 2702 голосов, что составляет 32% голосов участников собрания

Воздержался – 1521,3 голосов, что составляет 18% голосов участников собрания

Принятое решение: определить в качестве провайдера телекоммуникационных услуг связи и телевидения для многоквартирного дома ООО «ОБИТ», допуск иных провайдеров к общему имуществу многоквартирного дома разрешать исключительно на основании соответствующего решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

Вопрос 9. Утверждение тарифов на оплату услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома на период 2024-2025 г.г.

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: утвердить стоимость (тарифы) услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества на 2024-2025 г.г. из расчета на 1 м² площади помещения (машиноместа) в соответствии с предложением управляющей организации ООО «Стар Сервис».

Результаты голосования:

За – 7349,1 голосов, что составляет 86,9% голосов участников собрания

Против – 514,3 голосов, что составляет 6,1% голосов участников собрания

Воздержался – 593,5 голосов, что составляет 7% голосов участников собрания

Принятое решение: утвердить следующую стоимость (тарифы) услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества на 2024-2025 г.г. из расчета на 1 м² площади помещения (машиноместа) в месяц:

	Наименование услуг (работ)	Стоимость на 1 м2 площади КВАРТИР (руб.)	Стоимость на 1 м2 площади НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ и КЛАДОВЫХ (руб.)
1	Управление многоквартирным домом	9,98	9,98
2	Содержание общего имущества	23,84	23,84
3	Текущий ремонт	7,98	7,98
4	Уборка, благоустройство и санитарная очистка земельного участка	6,79	6,79
5	Содержание системы управления доступом	1,61	1,61
6	Техническое обслуживание противопожарных систем	1,18	1,18
7	Эксплуатация коллективных приборов учета	0,32	0,32
8	Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования	2,30	
9	Аварийно-диспетчерское обслуживание	3,67	3,67
10	Сервис сменных ковров	0,56	
11	Вывоз и утилизация снега *		

*При необходимости, в зимний период обильных снегопадов и при отсутствии возможности складирования на территории общедомового земельного участка, оплата стоимости вывезенного снега осуществляется собственниками помещений в размере фактически произведенных расходов управляющей компании, пропорционально площади принадлежащих собственникам помещений. Плата за вывоз и утилизацию снега включается в квитанцию на оплату отдельной строкой.

Вопрос 10. Организация службы контроля (охраны).

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: в целях повышения уровня безопасности и обеспечения сохранности общего имущества предлагается в качестве дополнительной услуги организовать круглосуточную службу контроля (охраны) в количестве 2 сотрудников. Утвердить стоимость данной услуги в размере 6,39 руб. в месяц за 1 м2 площади помещения собственника.

Результаты голосования:

За – 6784,8 голосов, что составляет 80,2% голосов участников собрания

Против – 679,8 голосов, что составляет 8% голосов участников собрания

Воздержался – 992,3 голосов, что составляет 11,7% голосов участников собрания

Принятое решение: организовать в качестве дополнительной услуги круглосуточную службу контроля (охраны) в количестве 2 сотрудников. Утвердить стоимость данной услуги в размере 6,39 руб. в месяц за 1 м2 площади помещения собственника.

Вопрос 11. Регулярное (ежегодное) мытье фасадного остекления.

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: в качестве дополнительной услуги предлагается в весенне-летний период производить ежегодную помывку остекления квартир дома (окна и балконное остекление) способом промышленного альпинизма. Мытье остекления производить для помещений со 2 по 25 этаж, 1 раз в год. Утвердить стоимость данной услуги в размере 2,75 руб./мес. за 1 м2 площади помещения собственников квартир.

Результаты голосования:

За – 7658 голосов, что составляет 90,6% голосов участников собрания

Против – 541,4 голосов, что составляет 6,4% голосов участников собрания

Воздержался – 257,5 голосов, что составляет 3% голосов участников собрания

Принятое решение: в весенне-летний период производить ежегодную помывку остекления квартир дома (окна и балконное остекление) способом промышленного альпинизма. Мытье остекления производить для помещений со 2 по 25 этаж, 1 раз в год. Утвердить стоимость данной услуги в размере 2,75 руб./мес. за 1 м2 площади помещения собственников квартир.

Вопрос 12. Определение способа распространения (предоставления) платежных документов и иных уведомлений собственникам.

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить в качестве способов предоставления собственникам помещений платежных документов и иных уведомлений – направление на указанный собственником адрес электронной почты и(или) путем доставки в мобильное приложение и(или) путем размещения в почтовых ящиках и (или) размещения в личном кабинете расчетного центра «Квадо».

Результаты голосования:

За – 8122,2 голосов, что составляет 96% голосов участников собрания

Против – 84,3 голосов, что составляет 1% голосов участников собрания

Воздержался – 250,4 голосов, что составляет 3% голосов участников собрания

Принятое решение: определить в качестве способов предоставления собственникам помещений платежных документов и иных уведомлений – направление на указанный собственником адрес электронной почты и(или) путем доставки в мобильное приложение и(или) путем размещения в почтовых ящиках и (или) размещения в личном кабинете расчетного центра «Квадо».

Вопрос 13. Утверждение порядка расчета платы за коммунальные ресурсы, израсходованные на общедомовые нужды.

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание помещения в многоквартирном доме 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 город Санкт-Петербург.

Результаты голосования:

За – 7691,6 голосов, что составляет 91% голосов участников собрания

Против – 194,8 голосов, что составляет 2,3% голосов участников собрания

Воздержался – 570,5 голосов, что составляет 6,7% голосов участников собрания

Принятое решение: определить размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание помещения в многоквартирном доме 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 город Санкт-Петербург.

Вопрос 14. Заключение собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, договоров электроснабжения с ресурсоснабжающей организацией и договоров обращения с ТКО с региональным оператором.

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: установить, что собственники помещений многоквартирного дома не позднее 01.06.2024 г. самостоятельно и от своего имени заключают договоры электроснабжения с ресурсоснабжающей организацией и договоры обращения с ТКО с региональным оператором.

Результаты голосования:

За – 7437,3 голосов, что составляет 87,9% голосов участников собрания

Против – 441 голосов, что составляет 5,2% голосов участников собрания

Воздержался – 578,6 голосов, что составляет 6,8% голосов участников собрания

Принятое решение: установить, что собственники помещений многоквартирного дома не позднее 01.06.2024 г. самостоятельно и от своего имени заключают договоры электроснабжения с ресурсоснабжающей организацией и договоры обращения с ТКО с региональным оператором.

Вопрос 15. Предоставление управляющей организации, в случае выбора данного способа управления многоквартирным домом, права производить модернизацию инженерного оборудования многоквартирного дома, выдавать технические условия и иную документацию технического характера для выполнения любого рода работ на общедомовом имуществе, а также выполнять любого рода работы на общедомовом имуществе и инженерных сетях.

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: предоставить управляющей организации право производить модернизацию инженерного оборудования многоквартирного дома, выдавать технические условия и иную документацию технического характера для выполнения любого рода работ на общедомовом имуществе, а также выполнять любого рода работы на общедомовом имуществе и инженерных сетях многоквартирного дома.

Результаты голосования:

За – 7589,9 голосов, что составляет 89,7% голосов участников собрания

Против – 148 голосов, что составляет 1,8% голосов участников собрания

Воздержался – 719 голосов, что составляет 8,5% голосов участников собрания

Принятое решение: предоставить управляющей организации право производить модернизацию инженерного оборудования многоквартирного дома, выдавать технические условия и иную документацию технического характера для выполнения любого рода работ на общедомовом имуществе, а также выполнять любого рода работы на общедомовом имуществе и инженерных сетях многоквартирного дома.

Вопрос 16. Определение места хранения протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить местом хранения протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирного дома помещение по адресу местонахождения управляющей компании ООО «Стар Сервис».

Результаты голосования:

За – 8018,4 голосов, что составляет 94,8% голосов участников собрания
Против – 42,1 голосов, что составляет 0,5% голосов участников собрания
Воздержался – 396,4 голосов, что составляет 4,7% голосов участников собрания

Принятое решение: определить местом хранения протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирного дома помещение по адресу местонахождения управляющей компании ООО «Стар Сервис».

Вопрос 17. О предоставлении возможности установки на общем имуществе (фасаде здания) элементов системы городского мониторинга (видеокамер).

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: в целях повышения безопасности и пресечения правонарушений, разрешить установку на общем имуществе (фасаде) дома видеокамер, подключенных к единому городскому мониторинговому центру. Установка и обслуживание оборудования будет осуществляться за счет средств городского бюджета.

Результаты голосования:

За – 7698 голосов, что составляет 91% голосов участников собрания и 60,6% голосов всех собственников
Против – 467,9 голосов, что составляет 5,5% голосов участников собрания и 3,7% голосов всех собственников
Воздержался – 291 голосов, что составляет 3,4% голосов участников собрания и 2,3% голосов всех собственников

Принятое решение: С учетом положений ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение по указанному вопросу не принято ввиду отсутствия необходимого кворума.

Вопрос 18. О запрете установки кондиционеров на фасаде многоквартирного дома.

СЛУШАЛИ: Люц-Цен-Бейн Я.Э.

ПРЕДЛОЖЕНО: запретить размещение внешних блоков кондиционеров и иного оборудования (спутниковых тарелок и т.п.) на фасаде многоквартирного дома и иных ограждающих конструкциях, в том числе снаружи витражей балконов и лоджий. Установка такого оборудования возможна исключительно внутри балконов и лоджий, при этом допускается замена витражного остекления на декоративную решетку соответствующего цвета.

Результаты голосования:

За – 6990,5 голосов, что составляет 82,7% голосов участников собрания
Против – 739,5 голосов, что составляет 8,7% голосов участников собрания
Воздержался – 726,9 голосов, что составляет 8,6% голосов участников собрания

Принятое решение: запретить размещение внешних блоков кондиционеров и иного оборудования (спутниковых тарелок и т.п.) на фасаде многоквартирного дома и иных ограждающих конструкциях, в том числе снаружи витражей балконов и лоджий. Установка такого оборудования возможна исключительно внутри балконов и лоджий, при этом допускается замена витражного остекления на декоративную решетку соответствующего цвета.

Приложение:

1. Реестр собственников помещений;
2. Уведомление о проведении общего собрания собственников;
3. Копии почтового реестра на отправку уведомлений о собрании;
4. Проект договора управления;
5. Письменные решения (бюллетени) собственников (подлежат направлению в ГЖИ СПб);

Председатель собрания

Я.Э. Люц-Цен-Бейн

Секретарь собрания

К.М. Расулова

Счетная комиссия:


_____/ К.М. Расулова /


_____/ А.А. Козлов /