

ЮНИТ СЕРВИС САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ  
СОБСТВЕННИКОВ:  
Соколиная улица,  
дом 5, строение 1

Пояснения к бюллетеню № 2

Декабрь 2025



# Вводная часть

**15 декабря 2025 года состоялась очная часть общего собрания собственников. Срок сдачи бюллетеней: до 15 марта 2026 года.**

## **Зачем нужно общее собрание собственников?**

Общее собрание собственников помещений в доме (далее – ОСС) – это орган управления многоквартирным домом. Именно на собрании принимаются решения об управлении домом. Проведение общего собрания собственников регулируется ст. 44–48 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

## **Почему можно голосовать до оформления права собственности?**

С 11 января 2018 года в ОСС вправе участвовать не только собственники, но и лица, которые приняли помещения от застройщика по передаточному акту или иному документу о передаче, но еще не оформили право собственности. Это положение указано в ч. 1.1 ст. 44 Жилищного кодекса РФ. Таким правом можно воспользоваться только в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Поэтому в новых домах при заселении голосуют в основном владельцы помещений до оформления собственности.

## **Почему сразу не выбирается Совет дома?**

В отличие от голосования до получения собственности, в данном вопросе факт собственности важен, ведь Совет дома состоит из собственников помещений в доме. Поэтому на собрании при заселении Совет дома не выбрать по чисто юридическим причинам. К тому же, в первый год жизни дома новосёлы заняты хлопотами, связанными с ремонтом и заселением, многие не знакомы между собой лично, поэтому выбор Совета дома в новом доме затруднителен.

Советуем всем, кто хочет выбираться в Совет дома, активно общаться со своими соседями, интересоваться жизнью дома и быть на связи с управляющей организацией. Помните, что по каждой кандидатуре в Совет дома голосуют собственники на общем собрании.

## **Что такое кворум?**

Собрание собственников считается правомочным принимать решение (т.е. имеет кворум), если в нём приняли участие 50 % + 1 голос от общего числа голосов.

## **Почему в счетной комиссии не собственники?**

Инициатор общего собрания вправе предлагать счетную комиссию. Любой собственник может выступить наблюдателем при подсчёте голосов.

## **Сколько у меня голосов?**

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в доме на собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме, т.е. площади его помещения.

Например, у собственника квартиры площадью 50 кв. м есть 50 голосов.

## **Почему бланков решения два?**

В бланке решения № 1 собраны вопросы, для утверждения которых достаточно простого большинства более 50 процентов от числа присутствующих на собрании (п. 4 ч. 2 ст. 44, ч.1 ст. 46 ЖК).

В бланке решения № 2 собраны вопросы, для утверждения которых требуется не менее 2/3 от общего числа голосов всех собственников (ч. 3, 3.1 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК).

Таким образом, для принятия решения по вопросам повестки дня должно быть соблюдено два условия:

- собрание правомочно принимать решение (т.е. имеет кворум);
- по вопросу положительно проголосовало достаточное количество собственников (простое большинство или 2/3 от общего числа голосов).

## **Где взять бюллетень?**

- Соколиная улица, дом 5, строение 1, помещение № 4-Н – Центр заселения (ЖК «Пулковский дом»).

## **Сколько нужно бюллетеней, если у помещения несколько собственников?**

## **Как правильно заполнить бюллетень?**

Перед заполнением бюллетеня рекомендуем внимательно ознакомиться с памяткой на последней странице этого пояснения.

## **Куда сдать бюллетень?**

- Соколиная улица, дом 5, строение 1, помещение № 4-Н – Центр заселения (ЖК «Пулковский дом»), в соответствии с режимом работы;
- г. Санкт-Петербург, пр. Богатырский, дом 3, корп. 3, лит. А, кабинет № 1.10, в соответствии с режимом работы.

С материалами и информацией по вопросам повестки дня можно ознакомиться по адресу: Сузdalское шоссе, д. 23 (Центр продаж ЖК «Новоорловский») – Центр заселения, в соответствии с режимом работы.

## Повестка дня общего собрания собственников

1. Принятие решения о выборе председателя и секретаря общего собрания собственников.
2. Принятие решения об избрании членов счётной комиссии общего собрания собственников.
3. Принятие решения об утверждении порядка подсчета голосов.
4. Принятие решения о порядке приема оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование в случае проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования опросным путем.
5. Принятие решения об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утверждении существенных условий договоров об использовании общего имущества, определении размера платы за использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также утверждение порядка расходования денежных средств, полученных от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
6. Принятие решения об определении лица, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
7. Принятие решения о наделении управляющей организации в целях обслуживания многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербурга поселок Шушары, территория Пулковское, Соколиная улица, дом 5, строение 1, правом пользования техническими и подсобными помещениями многоквартирного дома для размещения обслуживающего персонала, в том числе специалистов подрядных организаций, инвентаря, оборудования и материалов.
8. Принятие решения об определении количества дополнительных провайдеров интернет-услуг.
9. Об утверждении правил пользования помещением «Колясочная» (Приложение №2 к решению №2).
10. Принятие решения об использовании системы ГИС ЖКХ при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.
11. Принятие решения об определении лица, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы ГИС ЖКХ при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (администратор общего собрания).
12. Принятие решения об утверждении порядка приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы ГИС ЖКХ.
13. Принятие решения об утверждении способа уведомления собственников помещений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.
14. Принятие решения об утверждении способа уведомления об итогах общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.
15. Принятие решения об утверждении места хранения копий протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме.

## ВОПРОСЫ 1-4. Выбор председателя и секретаря, избрание членов счётной комиссии ОСС. Утверждение порядка подсчета голосов и приема оформленных в письменной форме решений

### Формулировка из бюллетеня

**Председатель общего собрания:**

- Латыпов Владимир Александрович.

**Секретарь общего собрания:**

- Резникова Виктория Григорьевна.

**Счетная комиссия:**

- Понкратова Мария Анатольевна;
- Славутская Елена Юрьевна.

Принять решение об определении порядка подсчета голосов собственников. Предлагается за 1 голос принять 1 кв. м. общей площади помещения, принадлежащий собственнику, принимающему участие в голосовании.

При проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленные в письменной форме решения собственников передаются инициатору общего собрания собственников и/или его представителям, которые действуют на основании доверенностей, оформленных в соответствии со ст. 185.1 ГК РФ. В период проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, местом передачи оформленных в письменной форме решений собственников является помещение 4-П по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Пулковское, Соколиная улица, дом 5, строение 1.

### Пояснение

- Латыпов Владимир Александрович – заместитель генерального директора по управлению МКД ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург».
- Резникова Виктория Григорьевна – директор службы управления многоквартирными домами ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург».
- Понкратова Мария Анатольевна – начальник отдела по сопровождению ОСС ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург».
- Славутская Елена Юрьевна – ведущий специалист отдела по сопровождению ОСС ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург».

Председатель, секретарь и счётная комиссия общего собрания собственников выбирается на конкретное собрание. Это процедурный вопрос (включается в повестку дня в соответствии с процедурой проведения общего собрания собственников). Если вопрос о выборе председателя собрания, секретаря, лиц, осуществляющих подсчет голосов, не будет принят, то их функции выполняет инициатор собрания. Любой собственник может выступить наблюдателем при подсчете голосов. Просим заранее направить заявление, если вы хотите принять участие в процедуре – в бизнес-центре пропускная система.

**Дата и место подсчёта голосов:**

17 марта 2026 года в 14:00

г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., дом 2, лит. А, кабинет 3.08.

Порядок подсчета голосов – это процедурный вопрос (включается в повестку дня в соответствии с процедурой проведения общего собрания собственников).

В голосовании участвуют собственники всех типов помещений – жилые (квартиры), нежилые (коммерческие) помещения, машино-места.

В соответствии с порядком подсчета голосов, например, собственник квартиры общей площадью 50 квадратных метров обладает 50 голосами на ОСС.

Порядок приема оформленных решений – также процедурный вопрос.

Свои решения в письменной форме вы можете передавать как в офис службы управления и эксплуатации в вашем жилом комплексе, так и в головной офис управляющей организации.

## ВОПРОСЫ 5-6. Использование общего имущества

### Формулировка из бюллетеня

В соответствии с ч. 1, 2, 4 ст. 36 ЖК РФ и п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование собственникам и иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы других собственников дома.

Для эффективного использования общего имущества многоквартирного дома предлагается утвердить следующие условия предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома (в т. ч. частей фасадов, помещений и/или его частей, крыш, подвалов, технических этажей, земельного участка (далее – общее имущество)), в т.ч. для установки и эксплуатации конструкций и оборудования различного назначения (согласно Приложению №1 к Решению №2).

Размещение оборудования (конструкций) и пользование общим имуществом осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ на договорной основе.

Плата за размещение оборудования и конструкций, включая системы кондиционирования и вентиляции, на кровле, техническом этаже, подвале, местах общего пользования и т.д. определяется ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» и не может составлять менее 700 руб. в месяц за 1 кв. м арендаемой площади.

Плата с собственников жилых и нежилых помещений за размещение на фасаде многоквартирного дома, в пределах принадлежащего собственнику помещения, наружных блоков системы кондиционирования, клапанов приточной вентиляции и других технических элементов благоустройства не взимается.

Плата за размещение рекламных и/или информационных конструкций и материалов в местах общего пользования определяется ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» и не может составлять менее 400 руб. за единицу в месяц. Стоимость размещения рекламных и информационных конструкций (вывесок) на лицевом фасаде здания составляет не менее 1200 руб. в месяц за 1 кв. м. площади конструкции, на дворовом фасаде здания – не менее 1000 руб. в месяц за 1 кв. м. площади конструкции. Исключение составляет информация, размещенная в соответствии с требованиями действующего Закона о защите прав потребителей.

Стоимость аренды части земельного участка составляет не менее 1000 руб. за 1 кв. м. в месяц.

Электро-зарядная инфраструктура, установленная по проекту, может использоваться при исполнении следующих условий:

- При положительном решении общего собрания собственников Дома по вопросу №5 настоящего общего собрания собственников;
- При наличии специализированного оператора по установке и обслуживанию электро-зарядных станций (ЭЗС);
- Оператор осуществляет компенсацию потребленной ЭЗС электроэнергии по показаниям прибора учета ежемесячно;
- Расчет платы за пользование общим имуществом (электро-зарядной инфраструктурой) производится оператором на договорной основе при условии фактического использования ЭЗС абонентами (владельцами электромобилей).

Далее см. бланк решения.

### Пояснение

1. Размещение системы кондиционирования, клапанов приточной вентиляции и пр. технических элементов благоустройства возможно только при обязательном соблюдении двух условий:

- 1) наличие положительного решения ОСС;
- 2) согласование размещения в Комитете по градостроительству и архитектуре.

2. Размещение рекламных и информационных конструкций возможно только при обязательном соблюдении двух условий:

- 1) наличие положительного решения ОСС;
- 2) согласование размещения в Комитете по печати и взаимодействию со средствами массовой информации.

Положительное решение по вопросам 5-6 позволит собственникам законно размещать конструкции и оборудование, а дому получать прибыль от предоставления в пользование общедомового имущества (собственники жилых и нежилых помещений размещают наружные блоки системы кондиционирования, клапаны приточной вентиляции и другие технические элементы благоустройства на фасаде дома в пределах принадлежащего собственнику помещения бесплатно).

В дальнейшем полученные средства могут быть по решению ОСС потрачены на нужды дома (ремонт и модернизация имущества, дополнительное благоустройство и пр.).

**ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ ПО ДАННОМУ ВОПРОСУ ТРЕБУЕТСЯ НЕ МЕНЕЕ 2/3 ГОЛОСОВ «ЗА» ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА ГОЛОСОВ ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ.**

## ВОПРОС 7. Наделение управляющей организации правом пользования техническими и подсобными помещениями многоквартирного дома для размещения обслуживающего персонала, в том числе специалистов подрядных организаций, инвентаря, оборудования и материалов.

### Формулировка из бюллетеня

Наделить управляющую организацию ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» и/или привлеченных организаций в интересах обслуживания дома, в целях оказания услуг надлежащего качества по управлению многоквартирным домом, правом пользования помещениями, относящимися к общему имуществу дома, а именно:

#### Технологические помещения:

- Диспетчерская (назначение по проекту): 9Н (S =36,8 кв.м.)
- Помещения уборочного инвентаря (назначение по проекту): 26Н (S =3,4 кв.м.); 37Н (S =3,9кв.м.); 38Н (S =4,5кв.м.); 51Н (S =4,1 кв.м.); 54Н (S =4,8 кв.м.); 60Н (S =4,1 кв.м.); 76Н (S =5,8 кв.м.); 94Н (S =9,2 кв.м.); 104Н (S =5,1 кв.м.); 105Н (S =5,2 кв.м.);

### Пояснение

Размещение сотрудников управляющей организации и подрядных обслуживающих и сервисных компаний, а также дополнительных материалов и оборудования непосредственно в доме позволит нам быстрее решать вопросы, связанные с обслуживанием дома, для повышения комфорта и безопасности проживания.

**ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ ПО ДАННОМУ ВОПРОСУ ТРЕБУЕТСЯ НЕ МЕНЕЕ 2/3 ГОЛОСОВ «ЗА» ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА ГОЛОСОВ ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ.**

## ВОПРОС 8. Дополнительные провайдеры Интернет-услуг

### Формулировка из бюллетеня

С целью реализации прав жильцов на получение услуг доступа к сети Интернет, а также с целью сохранности общего имущества Дома, принять решение об определении количества дополнительных провайдеров интернет-услуг. Определить количество провайдеров интернет-услуг не более 4 (четырех).

Обязать управляющую организацию ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» организовать обеспечение доступа к оказанию услуг доступа к сети Интернет при наличии технической возможности, но не более четырех операторов связи (провайдеров), чье оборудование соответствует требованиям технических норм и правил.

### Пояснение

В соответствии с Федеральным законом № 67-ФЗ от 06.04.2024 «О внесении изменений в статью 6 Федерального закона «О связи» № 126-ФЗ от 07.07.2003 и Жилищный Кодекс Российской Федерации», собственники теперь не могут принять решение о допуске конкретных операторов связи (провайдеров), поскольку он является беспрепятственным.

Но с целью сохранения общего имущества, для предотвращения его порчи провайдерами предложено ограничить количество допускаемых на дом провайдеров – не более 4.

## ВОПРОС 9. Об утверждении правил пользования помещением «Колясочная»

### Формулировка из бюллетеня

Утвердить правила пользования помещениями «Колясочных» согласно Приложению № 2 к Решению № 2.

### Пояснение

Правила пользования разработаны с целью реализации положений ст. 161 ЖК РФ в части обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и решения вопросов пользования указанным имуществом.

## ВОПРОСЫ 10-12. Использование системы ГИС ЖКХ при проведении собраний

### Формулировка из бюллетеня

Принять решение, что при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Сузdalское шоссе, дом 22, корпус 3, строение 1 в форме заочного голосования возможно использование системы ГИС ЖКХ.

Принять решение, что от имени собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Сузdalское шоссе, дом 22, корпус 3, строение 1 при проведении общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования уполномочен на использование системы ГИС ЖКХ администратор общего собрания – ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» ОГРН 1089848022967.

Не позднее чем за 14 дней до даты начала проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы, администрации общего собрания должно быть передано сообщение о проведении соответствующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственником, по инициативе которого созывается внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Далее см. бланк решения.

### Пояснение

Решение по данным вопросам регулирует порядок проведения ОСС с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) в электронной форме.

## ВОПРОС 13-15. Принятие решения об утверждении способа уведомления собственников о проведении общих собраний, об итогах общих собраний, об утверждении места хранения копий протоколов общих собраний.

### Формулировка из бюллетеня

Утвердить способ уведомления собственников помещений о проводимых общих собраниях собственников по вопросам, не связанным с выбором способа управления и управляющей организации, утверждении и заключении договора управления с выбранной управляющей организацией - путём размещения уведомлений на специально оборудованных информационных стенах в местах общего пользования Дома. Способ уведомления собственников помещений о проведении общих собраний собственников по вопросам выбора способа управления и управляющей организации, утверждении и заключении договора управления с выбранной управляющей организацией - путём направления уведомления о собрании каждому собственнику помещения заказным письмом почтой РФ.

Утвердить способ уведомления об итогах общих собраний собственников помещений в Доме – путём вывешивания информационных объявления об итогах общего собрания и протоколов общего собрания собственников помещений в Доме на информационных стенах в местах общего пользования Дома.

Копии протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме, хранятся в офисе управляющей организации по месту нахождения управляющей организации. Ответственный за хранение копий протоколов общих собраний и решений собственников помещений многоквартирного дома – единоличный исполнительный орган управляющей организации. Примечание: Подлинник протокола общего собрания собственников помещений с оригиналами всех обязательных приложений к нему, в том числе решений собственников помещений, хранятся в Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга.

### Пояснение

Предлагаем утвердить размещение информации о планируемых собраниях и их итогах на стенах в парадных.

Иключение – собрания по вопросам выбора способа управления и управляющей организации, утверждении и заключении договора управления с выбранной управляющей организацией – такие уведомления должны направляться заказным письмом почтой РФ.

Дополнительно управляющая организация размещает информацию о собраниях на сайте <https://spb.y-service.site/>, делает рассылку в мобильном приложении Ю+ и в личном кабинете cab.y-plus.ru.

За получением документов по ОСС собственники смогут обращаться в офис управляющей организации или на портал ГИС ЖКХ.

## Памятка по заполнению бюллетеня

- Голосовать могут только собственники и их официальные представители.**

Если вы не участвуете лично, ваш представитель должен приложить доверенность к заполненному бюллетеню.

Если собственником являются несовершеннолетний гражданин (до 18 лет), за него голосуют его законные представители (один из родителей, опекун, усыновитель). К бюллетеню обязательно необходимо приложить копию свидетельства о рождении.

- Супруги, которым принадлежит помещение на праве совместной собственности, но доли не выделены, голосуют совместно.**

1 бюллетень = 2 подписи, расписывается каждый из супругов.

- Если квартира / помещение разделено на доли,** каждая из которых принадлежит одному из собственников этой квартиры / помещения / машино-места, то каждый такой собственник голосует своим отдельным бюллетенем и своим количеством квадратных метров (количество голосов собственника пропорционально его доле (количеству квадратных метров) в праве общей долевой собственности).

- Если вы владеете квартирой / помещением как физическое лицо, укажите полностью Ф.И.О. Если официально собственник помещения – юридическое лицо, укажите ОГРН, полное наименование организации.**

- Также впишите дату и номер документа о праве собственности на помещение (выписка из ЕГРН), площадь и номер помещения.**

- Напротив каждого вопроса отметьте галочкой только один вариант: "ЗА", "ПРОТИВ" или "ВОЗДЕРЖАЛСЯ".** С нарушением этого правила голос нельзя будет засчитать.

Мы не сможем засчитать ваш голос по вопросу, где будут исправления. Прочтите внимательно вопрос и продумайте заранее вариант ответа. Если допустите ошибку, запросите новый бюллетень в офисе управляющей компании или скачайте с сайта.

- Помните о датах голосования, которые указаны в уведомлении об общем собрании собственников. Передайте заполненный бюллетень до даты окончания голосования.**