

ЮНИТ СЕРВИС САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ  
СОБСТВЕННИКОВ:  
Суздальское шоссе,  
дом 22, корпус 2,  
строение

Пояснения к бюллетеню

Ноябрь 2024

НОВО<sup>О</sup>РОЛОВСКИЙ

В ДИНАМИКЕ ГОРОДА –  
В ГАРМОНИИ С ПРИРОДОЙ.

# Вводная часть

**14 ноября 2024 года состоялась очная часть общего собрания собственников.**

**Срок сдачи бюллетеней: до 17 февраля 2025 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.

## 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.

В бланке решения также есть 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) – это вопросы №№ 8–10.

## 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.

## Где взять бюллетень?

- В офисе управляющей компании (Суздальское шоссе, дом 28, корпус 2, строение 1, пом. 35-Н, в соответствии с режимом работы), вход справа от центра «Гемотест».
- Скачать с сайта <https://spb.y-service.site/zhk/no/documents/>.
- Бюллетени опущены в почтовые ящики.

Вы можете оставить заявку по телефону 677-70-06, вам положат бюллетень в почтовый ящик.

## 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?

- В офис управляющей компании (Суздальское шоссе, дом 28, корпус 2, строение 1, пом. 35-Н, вход справа от центра «Гемотест», в соответствии с режимом работы).
- В ящик для голосования в парадной.

Бюллетень  
и дополнительные  
материалы  
к собранию



## Повестка дня общего собрания собственников

---

1. Принятие решения о выборе председателя и секретаря общего собрания собственников помещений.
2. Принятие решения об избрании членов счётной комиссии общего собрания собственников помещений.
3. 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.
4. Принятие решения об утверждении размеров ежемесячной платы на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги, а также порядка их изменения.
5. Принятие решения об утверждении порядка мытья конструкций наружного фасадного остекления многоквартирного дома и определении порядка финансирования соответствующих работ (Вопрос включен по инициативе собственников).
6. Принятие решения об утверждении режима въезда и парковки на территории земельного участка многоквартирного дома (Вопрос включен по инициативе собственников)).
7. Принятие решения о предоставлении во временное индивидуальное пользование общего имущества многоквартирного дома собственникам помещений и иным лицам, в том числе для установки и эксплуатации конструкций и оборудования различного назначения. .
8. 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, в том числе договоров для установки и эксплуатации конструкций и оборудования различного назначения.
9. Принятие решения об определении порядка расходования денежных средств, полученных за пользование общим имуществом многоквартирного дома, в том числе для установки и эксплуатации конструкций и оборудования различного назначения.
10. Принятие решения об определении количества дополнительных провайдеров интернет-услуг.
11. Принятие решения об утверждении мест временного складирования снежных масс.
12. Принятие решения об использовании системы ГИС ЖКХ при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.
13. Принятие решения об определении лица, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на использование системы ГИС ЖКХ при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (администратор общего собрания).
14. 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.

## ВОПРОСЫ 1-3. Выбор председателя и секретаря, избрание членов счётной комиссии ОСС. Утверждение порядка приема оформленных в письменной форме решений

### Формулировка из бюллетеня

#### Председатель общего собрания:

- директор службы управления МКД ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» Богданова Антонина Борисовна;

#### Секретарь общего собрания:

- начальник отдела управления МКД ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» Резникова Виктория Григорьевна.

#### Счетная комиссия:

- управляющий ЖК «Новоорловский» – Травницкая Яна Вячеславовна;
- начальник группы сопровождения общих собраний собственников ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» – Понкратова Мария Анатольевна;
- ведущий специалист группы сопровождения общих собраний собственников ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» – Диденко Анна Геннадьевна;
- старший специалист группы сопровождения общих собраний собственников ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» – Юсаева Мария Валерьевна.

При проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленные в письменной форме решения собственников передаются инициатору общего собрания собственников ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» 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 по адресу: г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, дом 28, корпус 2, строение 1, пом. 35-Н (офис ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург») по рабочим дням с 08:00 до 17:00 часов.

### Пояснение

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 подсчёте голосов. Просим заранее направить заявление, если вы хотите принять участие в процедуре – в бизнес-центре пропускная система.

Дата и место подсчёта голосов:

19 февраля 2025 года в 14:00,

г. Санкт-Петербург, Приморский пр-кт, д. 54, к.1, 8 этаж, каб. 8075.

Порядок приема оформленных решений – также процедурный вопрос.

Свои решения в письменной форме вы можете передавать в офис службы управления и эксплуатации в вашем жилом комплексе.

## ВОПРОС 4. Тарифы (жилое помещение)

### Формулировка из бюллетеня

Утвердить размеры ежемесячной платы за содержание жилого помещения, управление, техническое обслуживание и ремонт общего имущества, равным 74,72 руб./кв.м. площади помещения согласно *Приложению №1 к бюллетеню для голосования.*

Определить что по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание жилого помещения и иных платежей (в том числе, в порядке индексации в соответствии с настоящим решением) управляющая организация вправе индексировать размер такой платы (платежей) в пределах официального индекса потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики, при условии, что размер такой платы (платежей) не был изменён решением общего собрания собственников помещений в МКД, либо в порядке, определённом решением общего собрания собственников помещений в Доме.

### Пояснение

#### Жилое помещение:

Действующий размер ежемесячной платы: 72,05 руб./кв. м.

Предлагаемый размер ежемесячной платы: 74,72 руб./кв. м.

- Изменение за счет платы за услугу «Охрана» = + 2,67 руб./кв. м.  
Связан с ростом цен на рынке услуг охранных компаний (увеличение заработной платы сотрудников охранных компаний, стоимости расходных материалов, специальной формы персонала и пр.).  
Для квартиры площадью 50 кв. м изменение составит 133,50 руб./мес.  
Текущий размер платы не позволяют привлечь постоянный состав охранников, вследствие чего имеется текучка кадров и падения качества услуг.
  - ОП АСБ «Воевода», которое до 1 декабря предоставляло услуги по охране в ЖК, не смогло продолжать работу по текущим тарифам в связи с непрекращающимся ростом стоимости труда охранников.
  - С 1 декабря в ЖК работает ОП ООО «ОО Эквитас-С», временно согласившееся оказывать охранные услуги, до момента повышения размеров платы по результатам общего собрания.

В случае если новый размер платы не будут приняты на собрании, объем услуг по охране будет снижаться в соответствии с ростом их фактической стоимости.

## ВОПРОС 4. Тарифы (индексация)

### Формулировка из бюллетеня

Утвердить размеры ежемесячной платы за содержание жилого помещения, управление, техническое обслуживание и ремонт общего имущества, равным 74,72 руб./кв.м. площади помещения согласно *Приложению №1 к бюллетеню для голосования*.

Определить что по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание жилого помещения и иных платежей (в том числе, в порядке индексации в соответствии с настоящим решением) управляющая организация вправе индексировать размер такой платы (платежей) в пределах официального индекса потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики, при условии, что размер такой платы (платежей) не был изменён решением общего собрания собственников помещений в МКД, либо в порядке, определённом решением общего собрания собственников помещений в Доме.

### Пояснение

Ранее на общем собрании собственников (протокол от 07.06.2023) было принято решение об условной индексации тарифов (при отсутствии кворума на ежегодном собрании по пересмотру тарифов размер платы определялся с учетом индекса потребительских цен).

Мы предлагаем принять решение о безусловной индексации – более гибкий вариант, когда изменение размера платы происходит в пределах индекса потребительских цен (т.е. может быть ниже индекса исходя из экономических обоснований). В случае необходимости размер платы может быть изменен на общем собрании собственников.

Важно! Без повышения тарифов происходит деградация услуг: мы вынуждены в рамках существующего бюджета искать подрядчиков, оказывающих услуги ниже качеством, снижать периодичность оказания услуг, экономить на материалах и инвентаре.

Невозможно оказывать услугу надлежащего качества без регулярного повышения тарифов.

## ВОПРОС 5. Мытье наружного остекления балконов и лоджий квартир

### Формулировка из бюллетеня

Для надлежащего содержания наружного фасадного остекления балконов и лоджий жилых помещений многоквартирного дома предлагается производить сезонное мытье с наружной стороны.

Предлагается произвести сезонное мытье остекления один раз в год в весенний период (апрель – май). Конкретная дата будет определяться в зависимости от погодных условий и состояния остекления. Мытье всех конструкций наружного фасадного остекления балконов и лоджий будет производиться по договору со специализированной организацией, как одна из работ, направленных на содержание общего имущества дома. Данная услуга не распространяется на оконное остекление жилых помещений дома. Размер целевого взноса составит 95 руб./кв.м. площади конструкций балконного остекления.

Для финансирования работ по мытью остекления балконов и лоджий в счет-квитанциях жилого помещения будет введена дополнительная строка «спец.работы» с суммой платежа, размер платежа по каждому помещению рассчитывается: 95 руб. x S (площадь конструкций балконного остекления жилого помещения).

В дальнейшем размер платы за услугу может быть изменен управляющей организацией 1 раз в год в пределах базового индекса потребительских цен, установленного (определенного) в субъекте РФ (Санкт – Петербург) за прошедший календарный год в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенному и официально опубликованного в порядке, установленном действующим законодательством.

### Пояснение

Вопрос включен в повестку дня по инициативе собственников.

При положительном решении мытье остекления балконов и лоджий будет осуществляться централизованно силами промышленных альпинистов.

Это существенно дешевле, чем заказывать индивидуальное мытье. Экономия достигается за счет большого объема работы.

Пример расчета для балконного остекления площадью 10 кв. м:

	Централизованное мытье по ОСС	Индивидуальное мытье по заявкам в УК
Стоимость	95 руб.*10 кв. м = 950 руб.	От 3 300 руб.
Периодичность	Один раз в год.	Есть возможность мыть два раза в год.
Порядок оплаты	Платеж единовременный, в месяц оказания услуги, включен в квитанцию на оплату ЖКУ от управляющей компании.	Требуется заключение отдельного договора и оплата по счету.

## ВОПРОС 6. Регламент въезда и парковки на территории земельного участка

### Формулировка из бюллетеня

Утвердить режим въезда и парковки на территории земельного участка многоквартирного дома согласно Приложению № 2 к бюллетеню для голосования.

Внимание! Реализация данного решения возможна только в случае положительного решения общего собрания собственников многоквартирных домов и паркингов, расположенных по адресам: Суздальское шоссе, дом 22, корпус 2, строение 1, Суздальское шоссе, дом 24, корпус 2, строение 1, Суздальское шоссе, дом 22, корпус 3, строение 1, Суздальское шоссе, дом 24, корпус 1, строение 1, Суздальское шоссе, дом 22, корпус 5, строение 1, Суздальское шоссе, дом 22, корпус 1, строение 1.

### Пояснение

В целях создания комфортных условий нахождения на территории земельного участка предлагается утвердить режим въезда и парковки автомобильного транспорта на его территории. Режим въезда и парковки распространяется на всех граждан, пользующихся Паркингом (собственники машино-мест, родственники, арендаторы, гости или приглашенные лица). Просим изучить Приложение № 2 к бюллетеню для голосования.

**Почему другие дома тоже должны проголосовать по этому вопросу?** Так как земельный участок для всех указанных домов единый, то положительно должны проголосовать все расположенные на участке дома.



## ВОПРОСЫ 7–9. 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.

Утвердить 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 № 4 к бюллетеню для голосования*.

От имени собственников помещений в многоквартирном доме на заключение договоров об использовании общего имущества, в том числе договоров об установке и эксплуатации конструкций и оборудования различного назначения, договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций и материалов, уполномочено ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург».

Использовать денежные средства, полученные за пользование общим имуществом многоквартирного дома собственниками или иными лицами, в том числе для установки и эксплуатации конструкций и оборудования различного назначения на цели, связанные с содержанием общего имущества собственников помещений в доме, дополнительный текущий ремонт общего имущества, на работы по дополнительному благоустройству придомовой территории, включая приобретение объектов благоустройства и (или) малых архитектурных форм, а также иного имущества (товаров, работ, услуг) в целях благоустройства мест общего пользования и придомовой территории. В отношении вышеуказанных мероприятий вид оборудования, объём, дизайн, состав работ и услуг определяются управляющей организацией совместно с Советом многоквартирного дома.

### Пояснение

**1. Размещение системы кондиционирования, клапанов приточной вентиляции и прочих 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 этим вопросам, принятое на ОСС, позволит собственникам законно размещать конструкции и оборудование, а дому получать прибыль от предоставления в пользование общедомового имущества\*.**

В дальнейшем полученные средства могут быть использованы на нужды дома (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.**

\* Собственники жилых и нежилых помещений размещают наружные блоки системы кондиционирования, клапаны приточной вентиляции, маркизы и другие технические элементы благоустройства на фасаде дома в пределах принадлежащего собственнику помещения бесплатно.

## ВОПРОС 10. 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 (четырёх).

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

Вопрос включен по инициативе собственников.

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, от собственников ЖК «Новоорловский» на информационных встречах поступило предложение включить в повестку дня вопрос по ограничению количества допускаемых на дом провайдеров – не более 4.

## ВОПРОС 11. Складирование снега

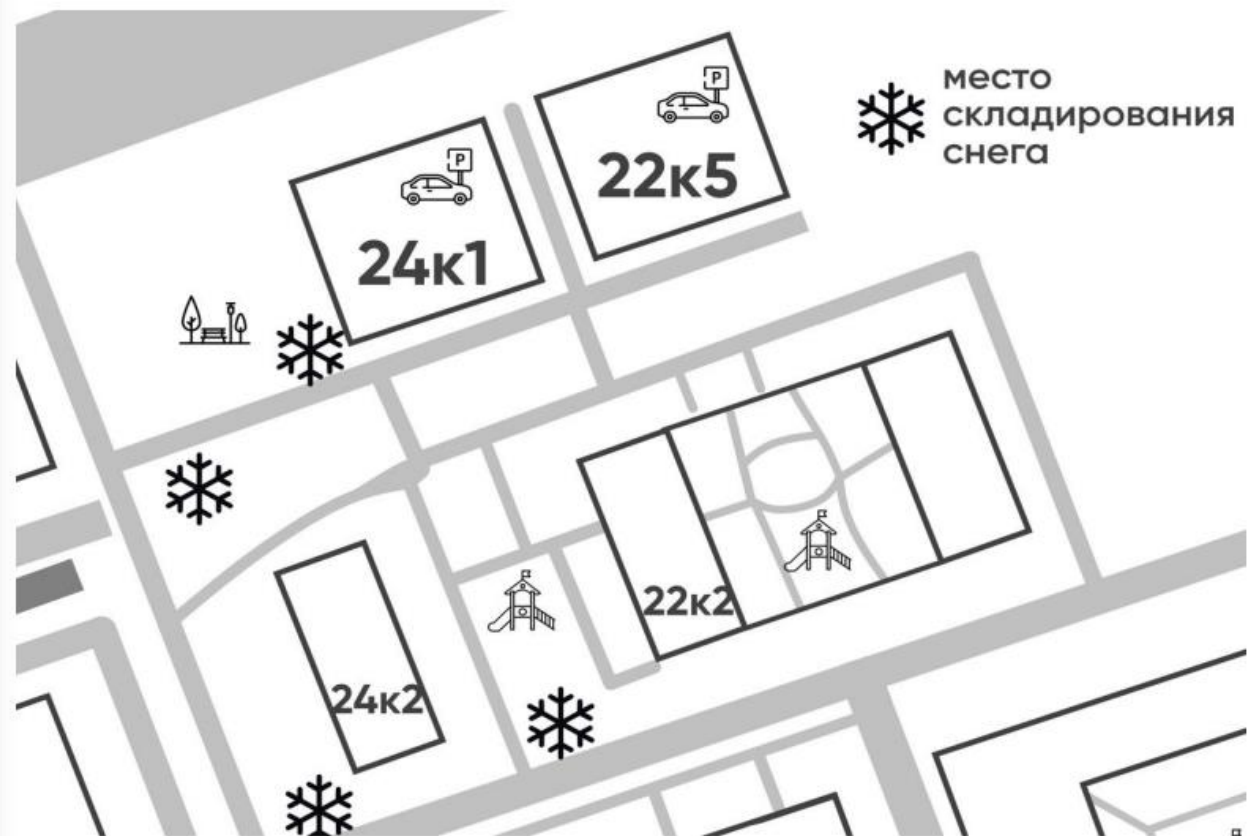
### Формулировка из бюллетеня

Утвердить места временного складирования снежных масс (снега) согласно *Приложению № 3 к бюллетеню для голосования.*

### Пояснение

Для упорядочивания проведения уборки в зимний период предлагается определить место временного складирования снега до момента его вывоза с территории ЖК на снегоплавильные станции.

### Схема



## ВОПРОСЫ 12–14. 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, Суздальское шоссе, дом 22, корпус 2, строение 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, Суздальское шоссе, дом 22, корпус 2, строение 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, администратору 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, внесены изменения в порядок приема Администратором заполненных бюллетеней в соответствии с изменениями в действующем законодательстве.

Ранее на общем собрании собственников принимался вопрос по онлайн-голосованию, но в связи с изменением законодательства необходимо скорректировать формулировки принимаемых решений.

Если собственники проголосуют положительно, то будет возможность проводить собрания онлайн (при этом сохраниться опция заполнения бумажного бюллетеня – такие голоса также будут засчитываться).

## 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, 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. Прочитайте 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.**