

**ПРОТОКОЛ № 1**  
**общего собрания собственников помещений**  
**многоквартирного дома: ул. Капитанская, д.4, литера А.**

г. Санкт-Петербург  
ул. Капитанская, д.4, лит.А.

с 04 июля по 03 октября 2017

Общая площадь дома	- 90.277,2 кв.м.
Всего голосов владельцев (собственников) помещений	- 74.196,855
Число голосов владельцев (собственников), принявших участие в голосовании	- 39.662,33 (53,45 %)
Список – Приложение № 3	

**Кворум имеется – собрание правомочное.**

Инициатор собрания – Кириенко Н.И., Богданов Р.В., Королева В.Н., Борисова Е.Б., Чаплыгин Ю.М., Масалова А.Б.

Форма проведения собрания: очное - заочное голосование.

Место хранения Протокола – Санкт-Петербург, пр. Богатырский, д.2, литера А.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

**По повестке дня приняты следующие решения:**

1. **Выборы председателя общего собрания, секретаря.**
2. **Утверждение счетной комиссии общего собрания.**
3. **Выбор способа управления многоквартирным домом.**
4. **Выбор управляющей организации ЗАО «Сервис-Недвижимость».**
5. **Утверждение формы договора управления.**
6. **О заключении с выбранной управляющей организацией договора управления многоквартирным домом.**
7. **Установление размеров платы за содержание и обслуживание общего имущества, дополнительные услуги (за исключением отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации).**

**1. Утвердить председателя общего собрания – Шустову Н.Б., секретарь – Викторова Т.Н.**  
Слушали – Предложено утвердить председателем общего собрания – Шустову Н.Б., секретарем – Викторову Т.Н.

**Голосовали:**

«ЗА» - 33.992,28 голоса ( 85,70 % от участвовавших в голосовании)  
«ПРОТИВ» - 2.520,50 голоса ( 6,35 % от участвовавших в голосовании)  
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 3.149,55 голоса ( 7,95 % от участвовавших в голосовании)

**Решили:** Утвердить председателя общего собрания – Шустову Н.Б., секретарем – Викторову Т.Н.

**По второму вопросу повестки дня об утверждении состава счетной комиссии общего собрания.**

Слушали – Предложено утвердить счетную комиссию общего собрания Попова С.О., Масалова А.Б., Еленик В.П., Кононов А.А.

**Голосовали:**

«ЗА» - 33.698,18 голоса ( 84,96 % от участвовавших в голосовании)  
«ПРОТИВ» - 2.609,30 голоса ( 6,58 % от участвовавших в голосовании)  
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 3.354,85 голоса ( 8,46 % от участвовавших в голосовании)

Решили: Утвердить счетную комиссию общего собрания в составе: Попова С.О., Масалова А.Б., Еленик В.П., Кононов А.А.

**По третьему вопросу повестки дня о выборе способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией.**

**Слушали** – Предложено выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.

**Голосовали:**

«ЗА» - 33.324,18 голоса ( 84,02 % от участвовавших в голосовании)

«ПРОТИВ» - 2.769,20 голоса ( 6,98 % от участвовавших в голосовании)

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.984,21 голоса ( 9,00 % от участвовавших в голосовании)

Решили: Выбран способ управления многоквартирным домом Санкт-Петербург, ул. Капитанская, д.4, лит.А. – управление управляющей организацией.

**По четвертому вопросу повестки дня о выборе управляющей организации - ЗАО «Сервис-Недвижимость» (ОГРН 1077847491127, ИНН 7814379550, лицензия № 78-000043 от 09.04.2015)**

**Слушали** – Предложено выбрать управляющую организацию - ЗАО «Сервис-Недвижимость» (ОГРН 1077847491127, ИНН 7814379550, лицензия № 78-000043 от 09.04.2015). ЗАО «Сервис-Недвижимость» приступает к управлению жилым домом по адресу: ул. Капитанская, д.4, лит.А. с 01 декабря 2017 года.

**Голосовали:**

«ЗА» - 32.873,06 голоса ( 82,88 % от участвовавших в голосовании)

«ПРОТИВ» - 3.094,02 голоса ( 7,80 % от участвовавших в голосовании)

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 3.695,25 голоса ( 9,32 % от участвовавших в голосовании)

Решили: Выбрать управляющую организацию для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Капитанская, д.4, лит.А. - ЗАО «Сервис-Недвижимость» (ОГРН 1077847491127, ИНН 7814379550, лицензия № 78-000043 от 09.04.2015). ЗАО «Сервис-Недвижимость» приступает к управлению жилым домом с 01 декабря 2017 года.

**По пятому вопросу повестки дня об утверждении формы договора управления.**

**Слушали:** Предложено утвердить представленную форму договора управления.

**Голосовали:**

«ЗА» - 32.130,86 голоса ( 81,01 % от участвовавших в голосовании)

«ПРОТИВ» - 3.366,22 голоса (8,49 % от участвовавших в голосовании)

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 4.165,25 голоса (10,50 % от участвовавших в голосовании)

Решили : Утвердить форму договора управления.

**По шестому вопросу повестки дня о заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией.**

**Слушали:** Предложено утвердить положение о заключении договора управления многоквартирным домом в отношении многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Капитанская, д.4, литера А с управляющей организацией - ЗАО «Сервис-Недвижимость» (ОГРН 1077847491127, ИНН 7814379550, лицензия № 78-000043 от 09.04.2015). Заключение договора осуществляется путем непосредственного подписания собственником или уполномоченным им лицом договора управления с ЗАО «Сервис-Недвижимость» или путем заключения соглашения об уступке прав требования, подписываемого между ЗАО «Сервис-Недвижимость» и ПЖСК «Морской фасад» по прилагаемой форме.

**Голосовали:**

- «ЗА» - 32.288,46 голоса ( 81,41 % от участвовавших в голосовании)  
«ПРОТИВ» - 3.366,22 голоса ( 8,49 % от участвовавших в голосовании)  
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 4.007,65 голоса ( 10,10 % от участвовавших в голосовании)

**Решили:** Утвердить положение о заключении договора управления многоквартирным домом в отношении многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Капитанская, д.4, литера А с управляющей организацией - ЗАО «Сервис-Недвижимость» (ОГРН 1077847491127, ИНН 7814379550, лицензия № 78-000043 от 09.04.2015). Заключение договора осуществляется путем непосредственного подписания собственником или уполномоченным им лицом договора управления с ЗАО «Сервис-Недвижимость» или путем заключения соглашения об уступке прав требования, подписываемого между ЗАО «Сервис-Недвижимость» и ПЖСК «Морской фасад» по прилагаемой форме.

**По седьмому вопросу повестки дня об установлении размеров ежемесячной платы за содержание и обслуживание общего имущества, дополнительные услуги (за исключением отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации).**

**Слушали –** Предложено утвердить размеры ежемесячной платы за содержание и обслуживание общего имущества, дополнительные услуги (за исключением отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации).

**Голосовали:**

- «ЗА» - 31.452,36 голоса ( 79,30 % от участвовавших в голосовании)  
«ПРОТИВ» - 3.763,22 голоса ( 9,49 % от участвовавших в голосовании)  
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 4.446,75 голоса ( 11,21 % от участвовавших в голосовании)

**Решили :** С учетом Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016 № 260-р с 01.12.2017 размеры ежемесячной платы за техническое обслуживание общего имущества и дополнительные услуги (руб./кв.м. общей площади помещения):

**Жилое помещение:** Жилое помещение: Тех. Обсл. – 4,53; очистка кровли от снега и наледи – 0,53; текущий ремонт – 6,21\*; обслуживание лифта – 2,60\*\*; содержание придомовой территории – 1,90; в т.ч. уборка и вывоз снега – 0,07; уборка МОП (мест общего пользования) – 2,28; в т.ч. уход за вестибюльными коврами – 0,32\*\*\*; тех.обсл. ПЗУ (переговорно-замочное устройство) – 0,34; тех. обсл. АППЗ (автоматизированной противопожарной защиты) – 0,44; тех.обсл. ОДС (объединенных диспетчерских систем) – 0,73; Тех.обсл. видеонаблюдения – 0,25\*\*\*; Тех. Обсл. ИТП (индивидуальных тепловых пунктов) и насосов (в т.ч. расходы на материалы и регламентные работы, аварийные выезды, лабораторный контроль ГВС) – 1,36\*\*\*; эксплуатация общедомовых счетчиков ХВС – 0,06; эксплуатация общедомовых эл/счетчиков – 0,07; эксплуатация общедомовых счетчиков тепловой энергии- узлов учета тепловой энергии (УУТЭ) – 0,53; диспетчер-консьерж – 9,53\*\*\*; Охрана – 1,11\*\*\*; АУР (административно-управленческие расходы) – 2,87\*\*\*; в т.ч. АУР отдела вселения и организации учета граждан (услуги по первичному приему документов и передачи их в гос. органы рег. учета, ведение базы данных, выдача справок)– 0,30\*\*\*; вывоз бытового мусора – 4,81; уборка мусороприемных камер – 1,16\*\*\*\*\*; страхование общего имущества (определяется на основании стоимости договора страхования) , но не более 0,50\*\*\*\*\*; тех.обсл. системы коллективного телеприема – 25 руб./точки (плата за сигнал - по договору с оператором и изменяется соразмерно изменению стоимости услуг оператора); радио –81,00 руб./точки (соразмерно изменению стоимости услуг поставщика); услуги банка по приему платежей – по тарифам банковских учреждений.

**Нежилое встроенное помещение:** Тех. Обсл. – 4,53; очистка кровли от снега и наледи – 0,53; текущий ремонт – 6,21\*; содержание придомовой территории – 1,90; в т.ч. уборка и вывоз снега – 0,07; Тех. Обсл. ИТП (индивидуальных тепловых пунктов) и насосов (в т.ч. расходы на материалы и регламентные работы, аварийные выезды, лабораторный контроль ГВС) – 4,64\*\*\*; эксплуатация общедомовых счетчиков ХВС – 0,06; тех. обсл. общедомовых эл/счетчиков -0,07; Охрана – 1,11\*\*\*; страхование общего имущества(после заключении

договора) – не более 0,50\*\*\*\*; тех.обсл. ОДС (объединенных диспетчерских систем) –1,38; АУР (административно-управленческие расходы) – 2,57\*\*\*; вывоз бытового мусора – по норме накопления и стоимости 782,14 руб./куб.м.

Тариф и нормы потребления на отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, размеры ежемесячной платы за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества, уборку мест общего пользования, содержание придомовой территории, очистку мусоропроводов (после открытия), очистку кровли от снега и наледи, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов и снега, содержание переговорно-замочного устройства, содержание автоматизированной противопожарной защиты, содержание лифта, техническое обслуживание ОДС, общедомовых счетчиков ХВС, электроэнергии и тепловой энергии изменяются в случае и соразмерно изменения их органами власти Санкт-Петербурга для государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга. Коммунальные услуги индивидуального потребления и коммунальные ресурсы, потребляемые при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергия) рассчитываются в соответствии с Правилами, утвержденными Правительством РФ и другими законодательными актами.

Расход коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС, водоотведение, тепловая энергия, электроэнергия), потребленных при надлежащем содержании общего имущества, в том числе тепла при циркуляции ГВС, определенных исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, в случае превышения расхода, рассчитанного исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и расхода коммунального ресурса, превышающий норматив расхода такого ресурса на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, в случае утверждения должным образом такого норматива, распределяется в следующем расчетном периоде между всеми жилыми и нежилыми помещениями в полном объеме пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

\* - поручить управляющей организации необходимые работы по текущему ремонту, перечень которых определяется в соответствии с нормативными документами, осуществлять собственными силами или силами привлеченных организаций без дополнительного проведения общего собрания собственников.

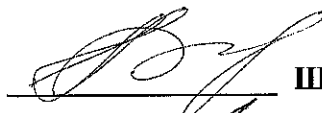
\*\* - тариф на обслуживание лифтов устанавливается и изменяется соразмерно тарифам, устанавливаемым органом власти Санкт-Петербурга, и увеличивается на 30% для покрытия расходов на проведение ремонтных работ.

\*\*\* - В дальнейшем изменение стоимости услуг управляющая организация вправе изменять с 01 марта каждого календарного года в соответствии с официальным уровнем инфляции в истекшем году.

\*\*\*\* - поручить управляющей организации заключить договор страхования общего имущества с правом получения страхового возмещения.

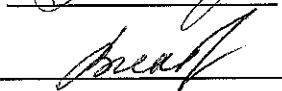
\*\*\*\*\* - тариф по уборке мусороприемных камер определяется расчетным путем на основании тарифа по очистке мусоропровода.

Председатель общего собрания



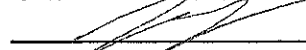
Шустова Н.Б.

Секретарь общего собрания

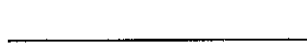


Викторова Т.Н.

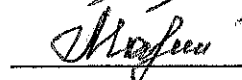
Счетная комиссия:



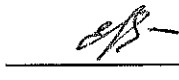
Кононов А.А.



Попова С.О.



Масалова А.Б.



Еленик В.И.