

Пояснение к бюллетеню № 1 для голосования на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Парашютная, дом 23, корпус 2, литера А

Уважаемые собственники помещений!

Управляющая организация ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» (далее – Общество) обращает Ваше внимание на следующее.

В адрес Общества от инициативной группы ЖК «Комендантский квартал» поступило предложение применять для расчета размера платы за управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Санкт-Петербург, улица Парашютная, дом 23, корпус 1, литера А (далее – МКД), тарифы, утвержденные распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р, и предложенные в информационном письме от 24.12.2024 № 01-13-1042/24-0-0.

Согласно положениям Жилищного кодекса Российской Федерации, плата за содержание жилого помещения включает в себя в том числе плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с информационным письмом Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 24.12.2024 № 01-13-1042/24-0-0 структура расходов в составе платы за содержание жилого помещения не может быть одинаковой для каждого многоквартирного дома.

Размер платы за содержание жилого помещения должен соответствовать степени благоустройства многоквартирного дома.

Организации, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами определяют размер платы за содержание жилого помещения в соответствии с техническим состоянием многоквартирных домов, наличием механического, электрического, санитарно-технического или иного оборудования, находящегося в многоквартирном доме, с учетом степени его изношенности.

Обращаем особое внимание!!

1. Размеры платы за услуги по управлению, техническому обслуживанию и содержанию общего имущества, дополнительные услуги были установлены решением общего собрания собственников помещений в 2019 году и до настоящего времени не изменялись.

2. Предоставление таких дополнительных услуг как наличие офиса управления и управляющего жилым комплексом, ухода за грязезащитными вестибюльными коврами, диспетчера - оператора городскими тарифами (предлагаемыми инициативной группой собственников), не предусмотрено!

В связи с чем, **в случае принятия собственниками помещений МКД решения о применении для расчета размера платы за управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, тарифов, утвержденных Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, предоставление вышеуказанных услуг будет прекращено, ввиду отсутствия соответствующего финансирования и услуги будут оказываться в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.**

Кроме того, тарифами, установленными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, не предусмотрены, или кратно занижены относительно фактической стоимости обслуживания, размеры платы за обслуживание специального инженерного оборудования многоквартирного дома, такого как: Техническое обслуживание видеонаблюдения, техническое обслуживание ИТП и ПНС ХВС, техническое обслуживание механической вытяжной вентиляции, техническое обслуживание системы противодымной вентиляции и подпора воздуха в шахтах лифтов, ТО ОДС (объединенных диспетчерских систем).

На основании вышеизложенного, учитывая предложение от инициативной группы по применению тарифов, установленных Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, а также необходимостью обязательного технического обслуживания инженерных систем многоквартирного дома, единственным вариантом по установлению тарифов, учитывающих эти факторы, является применение «гибридной» структуры платы, где часть тарифов будет являться «городскими», а часть расчетными.

Кроме того, для сохранения услуг, оказываемых с начала заселения Дома и до настоящего времени (офис управления и персонал на комплексе, вестибюльные ковры, диспетчер-оператор) эти тарифы будут вынесены в бланк решения отдельными вопросами.

В бюллетень № 1 для голосования отдельно вынесены вопросы об утверждении размера платы за содержание жилого* помещения, предлагаемого в соответствии с уровнем благоустройства многоквартирного дома (новая структура тарифов), управление многоквартирным домом (Администрирование ЖК), об оказании услуги по уходу за грязезащитными вестибюльными коврами, определении размера соответствующей платы и порядка ее изменения, уборке и вывозу снега.

* Термин «плата за содержание жилого помещения» определен подпунктом 1 части 2 статьи 154 ЖК РФ, включает в себя плату за услуги, работы по управлению Домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме, за дополнительные услуги, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Доме. Собственники всех помещений (как жилых, так и нежилых) несут бремя расходов на содержание общего имущества в соответствии со ст. 39 ЖК РФ. Размер платы в соответствии с Правилами содержания общего имущества, утв. ПП РФ № 491 от 13.08.2006, устанавливается одинаковым для собственников всех помещений (как жилых, так и нежилых).

Новая предлагаемая «гибридная» структура размеров платы:

Было	Размер платы руб./кв.м.	Предлагается	Размер платы руб./кв.м.	Основание предлагаемого тарифа, комментарии
Раздел I: Услуги по содержанию и ремонту общего имущества, управлению МКД				
1.1 Содержание общего имущества МКД	14,82	1.1 Содержание общего имущества МКД	17,89	
<i>В том числе:</i>		<i>Состоит из:</i>		
<i>«Диспетчер-оператор»</i>	2,97	<i>1.1.1 Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности МКД</i>	5,91	<i>Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 №300-р</i>
		<i>1.1.2 Очистка кровли от наледи и снега (не включает вывоз снега)</i>	0,89	<i>Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 №300-р</i>
		<i>1.1.3 Уборка лестничных клеток</i>	2,63	<i>Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 №300-р</i>
		<i>1.1.4 Техническое обслуживание видеонаблюдения</i>	0,10	<i>Услуга, рассчитанная для надлежащего содержания проектного оборудования</i>
		<i>1.1.5 Техническое обслуживание ИТП и ПНС ХВС</i>	4,42	<i>Услуга, рассчитанная для надлежащего содержания проектного оборудования</i>
		<i>1.1.6 Техническое обслуживание механической вытяжной вентиляции</i>	1,36	<i>Услуга, рассчитанная для надлежащего содержания проектного оборудования</i>
		<i>1.1.7 Техническое обслуживание системы противодымной вентиляции и подпора воздуха в шахтах лифтов</i>	0,22	<i>Услуга, рассчитанная для надлежащего содержания проектного оборудования</i>

		1.1.8 ТО ОДС (объединенных диспетчерских систем)	2,36	Услуга, рассчитанная для надлежащего содержания проектного оборудования
1.2 Уборка мест общего пользования	2,12	Исключить (входит в п.1.1.3)	0,00	
1.3 Санитарное содержание территории	2,02	1.3 Санитарное содержание территории	2,73	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 №300-р
1.4 Содержание и ремонт АППЗ	0,64	1.4 Содержание и ремонт АППЗ	0,44	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 №300-р
1.5 Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	1.5 Содержание и ремонт ПЗУ	0,35	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 №300-р
1.6 Содержание и текущий ремонт лифтов	3,08	1.6 Содержание и текущий ремонт лифтов	3,24	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 №300-р
1.7 Текущий ремонт	6,21	1.7 Текущий ремонт	7,35	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 №300-р
1.8 Эксплуатация коллективных приборов учета	0,00	1.8 Эксплуатация коллективных приборов учета	0,67	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 №300-р
1.9 Управление многоквартирным домом	4,91	1.9 Управление многоквартирным домом	4,68	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 №300-р
Итого:	34,33		37,35	
Раздел II: Дополнительные услуги				
2. Дополнительные услуги: Состоит из:		2. Дополнительные услуги: Состоит из:		Фактические затраты на услугу, рассчитанные исходя из реальной стоимости услуги, предоставляемой подрядчиком
2.1 «Диспетчер-оператор» -	0,00	2.1 «Диспетчер-оператор»-	2,97	
2.2 «Охрана» -	8,00	2.2 «Охрана»	0,00	Вынесен на решение общего собрания отдельным вопросом
Итого суммарный размер платы за услуги:	42,33		40,32	Конкретика по каждому тарифу приведена после таблицы

Пояснения по составу услуг:

1. Услуга «Диспетчер-оператор», ранее входила в тариф «Содержание Общего имущества МКД» выносится отдельной строкой, как дополнительная услуга, равная 2,97 руб./кв.м. площади помещения, должна оказываться в обязательном порядке и не подлежит исключению в связи с тем, что в единый диспетчерский пункт по проекту дома сведены все системы жизнеобеспечения дома, не подлежащие переносу и оказанию дистанционно (например – т.о. АППЗ).

2. Разделы 1.1.1., 1.1.2, 1.1.3 – соответствуют структуре и величине, установленной Комитетом по тарифам СПб. При этом тариф 1.2 Уборка мест общего пользования – как отдельная строка исключается.

При этом периодичность уборки лестничных клеток (уборка мест общего пользования) будет оказываться в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2023 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

• Отдельным вопросом в голосовании собственникам предложено выбрать вариант улучшенной уборки мест общего пользования. Сравнительная таблица с периодичностью улучшенной уборки (за расчетный тариф) и уборки по минимальному перечню услуг (за городской тариф) приложена к бланку бюллетеня № 1.

3. Разделы с 1.1.4 по 1.1.8 (ранее входили в тариф «Содержание Общего имущества МКД» рассчитаны исходя из фактических затрат за обслуживание инженерного оборудование, не входят в структуру «городского» тарифа / или крайне занижены и не соответствуют реальной стоимости и количеству оборудования. Не могут быть исключены, в обязательном порядке должны оказываться.

4. Раздел 1.3 «Санитарное содержание территории» предлагается равным установленному распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р, который составляет 2,73 руб./кв.м. площади помещения.

При этом периодичность санитарного содержания территории будет оказываться в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2023 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

• Отдельным вопросом в голосовании собственникам предложено выбрать вариант улучшенного санитарного содержания территории МКД. Сравнительная таблица с периодичностью улучшенного содержания территории МКД (за расчетный тариф) и уборки по минимальному перечню услуг (за городской тариф) приложена к бланку бюллетеня №1.

5. Раздел 1.4 «Содержание и ремонт АППЗ» предлагается равным установленному распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р, который составляет 0,44 руб./кв.м. площади помещения.

6. Раздел 1.5 «Содержание и ремонт ПЗУ» предлагается равным установленному распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р, который составляет 0,35 руб./кв.м. площади помещения.

7. Раздел 1.6 «Содержание и текущий ремонт лифтов» определяется в соответствии с методикой расчета, утвержденной распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р, который составляет 3,24 руб./кв.м. площади помещения.

8. Раздел 1.7 «Текущий ремонт» предлагается установить равным установленному распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р, который составляет 7,35 руб./кв.м. площади помещения.

9. Раздел 1.8 «Эксплуатация коллективных приборов учета» (Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов) предлагается установить равным установленному распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р, который составляет 0,67 руб./кв.м. площади помещения. (Ранее входил в расчетный тариф «Содержание общего имущества МКД»)

10. Раздел 1.9 «Управление многоквартирным домом» предлагается равным установленному распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р, который составляет 4,68 руб./кв.м. площади помещения.

При этом нахождение на жилом комплексе офиса службы управления и эксплуатации, персонала в лице управляющего, помощника управляющего в рамках городского тарифа не предусмотрено.

В этой связи, Общество вынуждено дополнительно вынести на голосование собственникам помещений отдельный вопрос о принятии решения об установлении размера платы по статье «Администрирование ЖК», который составит 5,71 руб./кв.м. При положительном решении общего собрания собственников МКД соответствующая дополнительная услуга будет включена в счет-квитанции отдельной строкой с наименованием «Администрирование ЖК».

Было	Размер платы руб./кв.м.	Предлагается	Размер платы руб./кв.м.
2.3 Администрирование ЖК	0,00	2.3 Администрирование ЖК	5,71

В случае непринятия общим собранием собственников помещений в МКД решения об установлении размера платы по статье «Администрирование ЖК», офис службы управления и эксплуатации управляющей компании в ЖК «Комендантский квартал» будет закрыт, прием собственников МКД в приемные часы будет организован по другому адресу!

11. Собственникам помещений многоквартирного дома отдельным вопросом в голосовании предлагается принять решение об изменении порядка оказания дополнительной услуги «Охрана»:

Предлагается организовать на жилом комплексе Комендантский квартал 3 поста охраны:

Информационно: 1 пост – диспетчер-оператор осуществляет контроль за лифтовым оборудованием и инженерными системами многоквартирных домов ЖК «Комендантский квартал». Является круглосуточным постом, осуществляющим мониторинг видеозаписей и систем жизнеобеспечения многоквартирных

домов, работающий в интересах ЖК «Комендантский квартал». (входит в общую предлагаемую структуру тарифов на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества МКД, дополнительные услуги и равен 2,97 руб./кв.м. площади помещения).

2 поста охраны – пешие патрульные, сотрудники охранного предприятия, осуществляющие патрулирование мест общего пользования ЖК, территории и паркинга (каждые два часа), осуществляющие поэтажные обходы мест общего пользования, всех технических помещений, а также выходы на кровлю – не реже одного раза в сутки. Стоимость услуги «Охрана» в случае принятия решения собственниками помещений МКД составит 9,07 руб./кв.м. площади помещения.

Примечание: Утверждение порядка оказания услуги, а также определение соответствующего размера платы внесено в повестку дня общего собрания собственников помещений МКД отдельным вопросом.

Обращаем особое внимание!

Для дальнейшей реализации нового порядка оказания услуги «Охрана» все многоквартирные дома ЖК «Комендантский квартал» должны принять положительное решение по данному вопросу!!

В случае непринятия общим собранием собственников помещений МКД положительного решения по данному вопросу, услуга «Охрана» оказываться не будет, поскольку не может далее осуществляться в рамках действующего тарифа, учитывая стоимость соответствующих услуг в Санкт-Петербурге.

12. Собственникам помещений отдельным вопросом в голосовании предлагается принять решение об утверждении размера ежемесячной платы за услугу по уходу за вестибюльными коврами с первого числа месяца, следующего за месяцем окончания голосования в размере 0,83 руб. с 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

В случае принятия положительного решения общим собранием собственников, соответствующая дополнительная услуга будет включена в счет-квитанцию с 1 числа месяца, следующего за окончанием голосования.

<i>Было</i>	<i>Размер платы руб./кв.м.</i>	<i>Предлагается</i>	<i>Размер платы руб./кв.м.</i>
2.4 Уход за вестибюльными коврами	0,00	2.4. Уход за вестибюльными коврами	0,83

В случае непринятия общим собранием собственников помещений МКД положительного решения по данному вопросу, грязезащитные вестибюльные ковры будут убраны из всех входных групп многоквартирного дома, в связи с отсутствием соответствующей статьи финансирования, не предусмотренной городскими тарифами.

13. В связи со значительным увеличением стоимости услуг по утилизации снежных масс, в повестку дня также включен отдельный вопрос по утверждению тарифа за услугу по уборке и выводу снега, рассчитанного по фактическим затратам, и равным 2,00 руб./кв.м. площади помещения. В случае принятия положительного решения общим собранием собственников, соответствующая дополнительная услуга будет включена в счет-квитанцию с 1 числа месяца, следующего за окончанием голосования.

<i>Было</i>	<i>Размер платы руб./кв.м.</i>	<i>Предлагается</i>	<i>Размер платы руб./кв.м.</i>
2.5 Уборка и вывоз снега	0,00	2.5. Уборка и вывоз снега	2,00

В дальнейшем размеры платы за услуги : обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности, очистку кровли от наледи и снега, уборка лестничных клеток и санитарное содержание территории (в случае, если не будет выбран иной режим её оказания), содержание и ремонт АППЗ, содержание и ремонт ПЗУ, содержание и текущий ремонт лифтов, текущий ремонт изменяются в случае и соразмерно их изменению в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга».

Размеры платы за услуги: Т.О. видеонаблюдения, Т.О. ИТП и ПНС ХВС, Т.О механической вытяжной вентиляции, Т.О обслуживания системы противодымной вентиляции и подпора воздуха в шахтах лифтов, Т.О. ОДС, «Диспетчер-Оператор», «Охрана» и «Администрирование ЖК»(в случае принятия решения), уход за вестибюльными коврами, уборка и вывоз снега могут быть изменены управляющей организацией ежегодно в пределах индекса потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемого Федеральной службой государственной статистики (Росстат), при условии, что размер услуги не был изменён решением Общего собрания, либо в порядке, определённом решением Общего собрания.

Новая предлагаемая структура тарифов на управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги для многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Парашютная, д. 23, к.2, лит.А

№ п/п	Вид платежа	Текущий размер платы руб./кв.м. площади помещения	Предлагаемый размер платы руб./кв.м. площади помещения	Основание предлагаемого тарифа
Раздел I: Услуги по содержанию и ремонту общего имущества, управлению МКД:				
1.1.	Содержание общего имущества МКД <i>В том числе:</i>	14,82	17,89	
1.1.1.	<i>Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности МКД</i>		5,91	<i>Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р</i>
1.1.2.	<i>Очистка кровли от наледи и снега (не включает вывоз снега)</i>		0,89	<i>Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р</i>
1.1.3.	<i>Уборка лестничных клеток</i>		2,63	<i>Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р</i>
1.1.4.	<i>Техническое обслуживание видеонаблюдения</i>		0,10	<i>Услуга, рассчитанная для надлежащего содержания проектного оборудованию</i>
1.1.5.	<i>Техническое обслуживание ИТП и ПНС ХВС</i>		4,42	<i>Услуга, рассчитанная для надлежащего содержания проектного оборудованию</i>
1.1.6.	<i>Техническое обслуживание механической вытяжной вентиляции</i>		1,36	<i>Услуга, рассчитанная для надлежащего содержания проектного оборудованию</i>
1.1.7.	<i>Техническое обслуживание системы противодымной вентиляции и подпора воздуха в шахтах лифтов</i>		0,22	<i>Услуга, рассчитанная для надлежащего содержания проектного оборудованию</i>
1.1.8.	<i>ТО ОДС (объединенных диспетчерских систем)</i>		2,36	<i>Услуга, рассчитанная для надлежащего содержания проектного оборудованию</i>
1.2.	Уборка мест общего пользования	2,12	0,00	<i>Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р</i>
1.3.	Санитарное содержание территории	2,02	2,73	<i>Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р</i>
1.4.	Содержание и ремонт АППЗ	0,64	0,44	<i>Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р</i>
1.5.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,35	<i>Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р</i>
1.6.	Содержание и текущий ремонт лифтов	3,08	3,24	<i>Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р</i>
1.7.	Текущий ремонт	6,21	7,35	<i>Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р</i>

1.8.	Эксплуатация коллективных приборов учета	0,00	0,67	<i>Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р</i>
1.9.	Управление многоквартирным домом	4,91	4,68	<i>Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2024 № 300-р</i>
Итого по Разделу I: «Услуги по содержанию и ремонту ОИ, управлению МКД»:		34,33	37,35	
<i>Раздел II: Дополнительные услуги</i>				
2.1.	«Диспетчер-оператор»	0,00	2,97	<i>Фактические затраты на услугу, рассчитанные исходя из реальной стоимости услуги, предоставляемой подрядчиком</i>
Итого по Разделу II: «Дополнительные услуги»:		0,00	2,97	
ИТОГО по разделам:		34,33	40,32	

В дальнейшем размеры платы за услуги : обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности, очистку кровли от наледи и снега, уборка лестничных клеток и санитарное содержание территории (в случае, если не будет выбран иной режим её оказания), содержание и ремонт АППЗ, содержание и ремонт ПЗУ, содержание и текущий ремонт лифтов, текущий ремонт изменяются в случае и соразмерно их изменению в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга».

Размеры платы за услуги: Т.О. видеонаблюдения, Т.О. ИТП и ПНС ХВС, Т.О механической вытяжной вентиляции, Т.О обслуживания системы противодымной вентиляции и подпора воздуха в шахтах лифтов, Т.О. ОДС, «Диспетчер-Оператор», «Охрана»* и «Администрирование ЖК»* (в случае принятия решения*), уход за вестибюльными коврами*, уборка и вывоз снега* могут быть изменены управляющей организацией ежегодно в пределах индекса потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемого Федеральной службой государственной статистики (Росстат), при условии, что размер услуги не был изменён решением Общего собрания, либо в порядке, определённом решением Общего собрания.

**Вопросы по утверждению услуг, а также определению их размера платы включены в повестку дня общего собрания собственников отдельными вопросами.*

Расчет (Смета) размера платы за содержание помещения на календарный год

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3	4	5
1.	Доходы			Источник поступления
1.1.	Содержание общего имущества МКД	2 041 005,70		Поступления от собственников помещений
1.2.	Санитарное содержание территории	311 455,87		Поступления от собственников помещений
1.3.	Содержание и ремонт АППЗ	50 198,02		Поступления от собственников помещений
1.4.	Содержание и ремонт ПЗУ	39 930,24		Поступления от собственников помещений
1.5.	Содержание и текущий ремонт лифтов	369 639,94		Поступления от собственников помещений
1.6.	Текущий ремонт	838 535,04		Поступления от собственников помещений
1.7.	Эксплуатация коллективных приборов учета	76 437,89		Поступления от собственников помещений
1.8.	Управление многоквартирным домом	533 924,35		Поступления от собственников помещений
1.9.	Диспетчер-оператор	338 836,61		
	Итого по разделу 1	4 599 963,65		
	Расходы			Способ покрытия расходов
2.1.	Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности МКД	674 250,62	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.2.	Очистка кровли от наледи и снега	101 536,90	Согласно регламенту и	Поступления от собственников по ст. 1.1.

			технической документации	(Содержание общего имущества МКД)
2.3.	Уборка лестничных клеток	300 047,23	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.4.	Техническое обслуживание видеонаблюдения	11 408,64	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.5.	Техническое обслуживание ИТП и ПНС ХВС	504 261,89	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.6.	Техническое обслуживание механической вытяжной вентиляции	155 157,50	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.7.	Техническое обслуживание системы противодымной вентиляции и подпора воздуха в шахтах лифтов	25 099,01	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.8.	ТО ОДС (объединенных диспетчерских систем)	269 243,90	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1. (Содержание общего имущества МКД)
2.9.	Санитарное содержание территории	311 455,87	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3. (Санитарное содержание территории)
2.10.	Содержание и ремонт АППЗ	50 198,02	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.4. (Содержание и ремонт АППЗ)
2.11.	Содержание и ремонт ПЗУ	39 930,24	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.5. (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.12.	Содержание и текущий ремонт лифтов	369 639,94	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.6. (Содержание и ремонт лифтов)
2.13.	Текущий ремонт	838 535,04	Согласно плана ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.7. (Текущий ремонт)
2.14.	Эксплуатация коллективных приборов учета	76 437,89	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.8. (Эксплуатация коллективных приборов учета)
2.15.	Управление многоквартирным домом	533 924,35	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.9. (Управление многоквартирным домом)
2.16.	Диспетчер-оператор	338 836,61	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 2.1. (Диспетчер-оператор)
	Итого по разделу 2	4 599 963,65		

Сравнительная таблица оказания услуг по «Санитарному содержанию придомовой территории», а также «Уборке мест общего пользования».

Сравнительная таблица периодичности оказания услуги по санитарному содержанию придомовой территории

Виды работ	Периодичность <u>улучшенного</u> содержания придомовой территории Предлагаемый размер платы за улучшенную периодичность оказания услуги по санитарному содержанию придомовой территории 5,92 руб. с 1 кв.м. общей площади жилого, нежилого помещения	Периодичность содержания придомовой территории в соответствии с размером платы, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга Размер платы, установленный Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга - 2,73 руб. с 1 кв.м. общей площади жилого, нежилого помещения
Летняя уборка		
Подметание территории	7 дней в неделю	1 раз в 2-е суток
Уборка и поливка газонов, зеленых насаждений	при необходимости (не менее 1 раза в день при высоких температурных режимах) Кратность поливов определяется по общему состоянию растений и по степени сухости почвы.	при необходимости (но не более 3-х раз в неделю)
Выкашивание газонов (при высоте травы более 5 см до 2 см)	В зависимости от фактического роста травостоя, но не реже 1 раза в 2 недели	4 раза в сезон
Уборка скошенной травы	После покоса (не позднее следующего дня)	После покоса
Уборка контейнерных площадок/ мусоросборных камер в т.ч. укладывание макулатуры в спец. контейнер (включает увязывание в пачки и погрузку в контейнер)	7 раз в неделю (помывка мусоросборных камер – 1 раз в неделю)	-
Мойка контейнеров для сбора мусора	1 раз в неделю	1 раз в 20 дней
Дезинфекция мусороприемных камер и контейнеров для сбора мусора	1 раз в месяц	-
Уборка урн	7 раз в неделю (замена пакетов в контейнерах 1 в 2 недели)	7 раз в неделю
Помывка урн	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Прополка, обрезка зеленых насаждений	По заданию сотрудников УК (не более 1 раз в месяц)	-
Мойка территории	1 раз в месяц в теплое время года	-
Разгрузка фандомата от дома 27/2	По необходимости	-
Подборка мусора на уличных мусоросборных площадках после приезда мусоровоза	7 раз в неделю	-
Зимняя уборка		
Подметание свежеснеженного снега (ручное) толщиной до 3 см	По необходимости (7 дней в неделю)	1 раз в сутки во время снегопада
Подметание снега (механизированное)	10 раз/месяц (при высоте снега более 6 см)	-
Пескосыпка ручная	По необходимости (7 дней в неделю)	1 раз в сутки во время гололеда
Сдвигание снега	По необходимости (7 дней в неделю)	1 раз в сутки во время снегопада
Обработка солью или песко-соляной смесью	По необходимости (7 дней в неделю)	-
Уборка урн	7 раз в неделю (замена пакетов в контейнерах – по мере необходимости)	7 раз в неделю
Удаление наледи	По необходимости (7 дней в неделю)	
Подборка мусора на уличных мусоросборных площадках после приезда мусоровоза	7 раз в неделю	-
Санитарное состояние технических и вспомогательных помещений		
Уборка снега и мусора из приямков (спусков в подвалы) и от входов в ГРЩ	По необходимости	-

Сравнительная таблица периодичности оказания услуги по уборке мест общего пользования (МОП)

Виды работ	Периодичность улучшенной уборки мест общего пользования (МОП) Предлагаемый размер платы за улучшенную периодичность уборки МОП 7,59 руб. с 1 кв.м. общей площади жилого, нежилого помещения	Периодичность уборки мест общего пользования (МОП) в соответствии с размером платы, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга Размер платы, установленный Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга - 2,63 с 1 кв.м. общей площади жилого, нежилого помещения
Влажная уборка площадок и маршей 1-го этажа.	6 раз в неделю (понедельник-пятница 2 раза в день. сб. – 1 раз в день)	Ежедневно Влажное подметание (1 раз в день)
Мытьё лестничных, этажных площадок и маршей выше 1-ого этажа (включая пожарную лестницу)	2 раза в неделю	2 раза в месяц
Мытьё пола кабины лифта	6 раз в неделю	7 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей лифта	6 раз в неделю	2 раза в месяц
Влажная протирка плафонов и потолков кабины лифта	2 раз в месяц	1 раз в месяц
Мытьё площадки перед входом в подъезд (летом)	1 раз в неделю	-
Влажная протирка входных дверей	6 раз в неделю	1 раз в год
Влажная протирка дверей переходных лоджий	1 раз в неделю	1 раз в год
Влажная протирка стен, плафонов, потолков и т.п.	1 раз в месяц	1 раз в год
Влажная протирка отопительных приборов и пожарных шкафов	1 раз в неделю пн-сб	2 раза в год
Контрольная уборка (удаление локальных загрязнений)	6 дней в неделю (по мере необходимости, по заданию сотрудников УК)	-
Влажная уборка переходных лоджий (летний период)	1 раз в неделю или по мере необходимости (по заданию сотрудника УК)	-
Генеральная уборка (мытьё стен, перил, ограждений, мусоропроводов, дверей (остекление, торцы дверей, доводчики), удаление застарелых пятен на поверхностях)	2 раза в год	-
Вывоз мусора с этажных и лестничных площадок	по заданию сотрудника УК	-
Уборка мусоросборных камер (летний период)	1 раз в неделю (понедельник)	-
Уборка мусоросборных камер (зимний период)	1 раз в 2 недели	-
Санитарное состояние технических и вспомогательных помещений		
Уборка ИТП. Водомерных узлов, подвалов	По необходимости в летний период (например, в дождливую погоду)	-

Предложение о проведении комплекса работ по модернизации системы видеонаблюдения многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Парашютная, д. 23, корп. 2, лит. А

1. Описание:

Вопрос по установке камер видеонаблюдения на фасаде и в лифтах многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Парашютная, д. 23, корп. 2, лит.А, включен в повестку дня по инициативе собственников. С целью повышения уровня безопасности в многоквартирном доме предлагается принять решение о проведении работ по установке 8 дополнительных камер видеонаблюдения.

2. Коммерческое предложение:

№ п/п	Наименование	Цена за ед.	Кол-во	Единица изм.	Стоимость
Оборудование и материалы					
1	Видеорегистратор DS-H316/2QA(C)	29 500,00	1,00	шт.	29 500,00
2	Диск жесткий Purple WD43PURZ 4ТБ	11 100,00	1,00	шт.	11 100,00
3	Видеокамера DS-I202(E) (2.8)	7 600,00	4,00	шт.	30 400,00
4	Коробка монтажная 100x100x50	160,00	10,00	шт.	1 600,00
5	Монитор 27" 273V7QDAB (00/01)	15 800,00	1,00	шт.	15 800,00
6	Кабель HDMI - HDMI 19M/19M 5 м	800,00	1,00	шт.	800,00
7	Коммутатор HN-POE2081 POE	7 800,00	2,00	шт.	15 600,00
8	Щит ЩМП-05 IP31 (400x400x155)	2 180,00	2,00	шт.	4 360,00
9	Розетка 2 ОП с/з RA16-238-B / ХИТ /	165,00	2,00	шт.	330,00
10	Кабель ВВГ 3x1.5	110,00	30,00	м	3 300,00
11	Кабель UTP 5E 4x2 (медный)	39,00	580,00	м	22 620,00
12	Кабель лифтовой КПЛК 2x0,75+4x(2x0,20)	175,00	240,00	м	42 000,00
13	Труба гофрированная ПНД d 20мм черная с зондом	19,00	200,00	м	3 800,00
14	Видеокамера DS-I200(D) 4 мм	8 190,00	4,00	шт.	32 760,00
15	Расходные материалы	10 000,00	1,00		10 000,00
Итого оборудование:					223 970,00
Работы					
16	Настройка камер	2 000,00	6,00		12 000,00
17	Установка Видеорегистратор DS-H316/2QA(C)	5 000,00	1,00		5 000,00
18	Установка Видеокамера DS-I202(E) (2.8)	4 000,00	4,00		16 000,00
19	Установка Коммутатор HN-POE2081 POE	2 400,00	2,00		4 800,00
20	Установка Щит ЩМП-05 IP31 (400x400x155) с подключением к электричеству	4 000,00	2,00		8 000,00
21	Прокладка Кабель UTP 5E 4x2 (медный)	110,00	580,00		63 800,00
22	Прокладка Кабель лифтовой КПЛК 2x0,75+4x(2x0,20)	150,00	240,00		36 000,00
23	Установка Видеокамера DS-I200(D) 4 мм	4 000,00	4,00		16 000,00
Итого работы:					161 600,00
Стоимость договора:					385 570,00
Итого:					385 570,00

№ п/п	Наименование	Цена за ед.	Кол-во	Единица изм.	Стоимость
Оборудование и материалы					
1	Оптический кабель для прокладки в грунт ОГЦ-4А-7кН	47,00	180,00	м	8 460,00
2	Оптический SFP модуль OSNOVO SFP-S1LC12-G-1310-1550 sct1200	1 839,00	1,00	шт.	1 839,00
3	Оптический SFP модуль OSNOVO SFP-S1LC12-G-1550-1310 sct1201	1 839,00	1,00	шт.	1 839,00
4	Волоконно-оптический пигтейл Hyperline FPT-B9-9-SC/UR-1M-LSZH-YL SM 9/125 OS2, SC/UPC, 1м 27875	187,00	8,00	м	1 496,00
5	Оптический кросс TopLAN настенный, одномодовый укомплектованный KPHM-Top-04SC/U-OS2-GY	2 917,00	2,00	шт.	5 834,00
6	Конвертер UTP-SFP GIGALINK 10/100/1000Мбит/с в 1000Мбит/с GL-MC-UTPG-SFPG-F	3 952,00	2,00	шт.	7 904,00
7	Щит монтажный МВ-1	2 300,00	2,00	шт.	4 600,00
8	Кабель ВВГ 3х1.5	102,00	20,00	м	2 040,00
9	Расходные материалы	1 000,00	1,00		1 000,00
Итого оборудование:					35 012,00
Работы					
10	Сварка оптического кабеля	5 000,00	8,00		40 000,00
11	Прокладка Оптический кабель для прокладки в грунт ОГЦ-4А-7кН	170,00	180,00		30 600,00
12	Установка Оптический кросс TopLAN настенный, одномодовый укомплектованный KPHM-Top-04SC/U-OS2-GY	4 000,00	2,00		8 000,00
13	Установка Щит монтажный МВ-1 с подключением к электричеству	4 000,00	2,00		8 000,00
Итого работы:					86 600,00
Стоимость договора:					121 612,00
в т.ч НДС 20%					20 268,67
Итого:					121 612,00

3. Расчет целевого взноса:

Наименование затрат	Стоимость работ согласно КП, руб. с НДС (20%)	Услуги заказчика (тех.надзор, согласование и обеспечение работ подрядчика, прием в эксплуатацию, финансирование опережающее сбор) 10%, руб.	Общая стоимость работ, руб.	Площадь жилых и нежилых помещений, в доме, м2	Стоимость (руб.) на 1м2, с НДС (20%)
Стоимость оборудования и работ по установке видеокамер	385 570,00	38 557,00	424 127,00	9 507,02	44,61
Стоимость оборудования и работ по прокладке волоконно-оптической сети	121 612,00	12 161,20	133 773,20	9 507,02	14,07
Итого:	507 182,00	50 718,20	557 900,20	9 507,02	58,68

Размер целевого взноса составит 58,68 руб./кв.м. площади помещения (жилого, нежилого). Для снижения финансовой нагрузки на собственников предлагается разделить целевой взнос на три платежа. В случае положительного решения общего собрания собственников помещений внесение целевого взноса будет произведено путем включения в счет-квитанции в строке «Цел. взнос ВН» в следующих размерах: 19,56 руб./кв.м. в мае 2025 г., 19,56 руб./кв.м. в июне 2025 г., 19,56 руб./кв.м. в июле 2025 г.

Стоимость дальнейшего технического обслуживания системы видеонаблюдения в случае положительного решения общего собрания собственников увеличится на 0,18 руб./кв.м. Работы будут произведены при условии сбора денежных средств в размере более 90% от определенной стоимости работ.

Включить установленное оборудование в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Поручить управляющей организации ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» заключить соответствующий договор с подрядной организацией на проведение работ по установке камер видеонаблюдения. Начало производства работ – не ранее сбора денежных средств в размере более 90% от определенной стоимости работ. Начисление за обслуживание установленного оборудования производится после его установки и пуско-наладки. В дальнейшем ремонт установленного оборудования будет производиться за счет денежных средств, собранных по статье «Текущий ремонт».

В случае, если после принятия собственниками настоящего решения, исполнителями работ по установке дополнительных видеокамер видеонаблюдения будет изменена стоимость, в связи с увеличением стоимости оборудования, в связи с инфляцией или при наступлении иных обстоятельств, независимых от действий ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург», то ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» уполномочивается без дополнительного решения собственников помещений произвести работы по установке дополнительных камер видеонаблюдения (для этого заключить соответствующие договоры с подрядными организациями) с учетом повышения цены на оборудование не более чем на 30% с последующим выставлением стоимости собственникам. При повышении стоимости работ по установке дополнительных камер видеонаблюдения свыше 30% от стоимости данных работ на дату принятия собственниками помещений положительного решения, произвести работы по установке дополнительных камер видеонаблюдения после принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников соответствующего решения об увеличении стоимости работ по установке.

Условия предоставления общего имущества собственников помещений, определение размера платы за использование общего имущества

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.

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

Размещение оборудования, в том числе систем кондиционирования и вентиляции, осуществляется при наличии технической возможности. Ежемесячная плата составляет 700 руб./кв. м площади помещения или за единицу оборудования, если занимаемая им площадь меньше 1 кв. м., при размещении на кровле, цокольном этаже, технических помещениях.

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

Для размещения информационных и рекламных конструкций на фасаде здания необходимо получение разрешения Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации. Стоимость размещения рекламных и информационных конструкций на лицевом фасаде здания составляет 1200 руб. в месяц за 1 кв. м площади конструкции, на дворовом фасаде здания - 1000 руб. в месяц за 1 кв. м площади конструкции. Ежемесячная плата за размещение рекламных конструкций и материалов в местах общего пользования определяется ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» и не может составлять менее 400 руб. в месяц.

В дальнейшем управляющая организация вправе индексировать стоимость услуги за пользование общим имуществом 1 раз в год на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики за прошедший календарный год в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определённого и официально опубликованного в порядке, установленном действующим законодательством.

Предоставить ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» право распределять полученные от использования имущества денежные средства в следующем объеме: в размере 90 % от чистой прибыли, полученной по таким договорам использовать на работы по дополнительному текущему ремонту и благоустройству многоквартирного дома, нужды содержания дома, расходуются по решению общего собрания, 10 % от чистой прибыли остаются в распоряжении управляющей организации. Управляющая организация предоставляет отчет об использовании полученных средств в рамках раскрытия информации согласно действующего законодательства.

Существенные условия договоров об использовании общего имущества

В договоре указывается:

1. Каким образом будет использоваться общедомовое имущество, какие конкретно конструкции или оборудование будут установлены, определены их габариты, технические и конструктивные особенности и место установки;
2. Ежемесячная стоимость договора (не может быть менее той, что указана в решении общего собрания собственников);
3. О возможной пролонгации договора, если обе стороны не изъявили желание о расторжении в письменной форме;
4. Право арендодателя расторжения договора в одностороннем порядке;
5. Необходимость согласования (при наличии в законе такой обязанности) с исполнительным органом государственной власти установки конструкций/оборудования на фасаде.

В договоре прописывается:

1. В договоре прописывается четкий срок действия договора;
2. Технические требования, необходимые для соблюдения сохранности общего имущества и не противоречащие нормам действующего законодательства;
3. Условия освобождения от ответственности сторон при наступлении форс-мажорных обстоятельств непреодолимой силы;
4. Требование обеспечения доступа технического персонала для проведения обслуживания и аварийных работ (в случае размещения оборудования в местах общего пользования).
5. В случае потребления коммунальных ресурсов в договоре на арендатора возлагается обязанность компенсации затрат в соответствии с объемом потребления.