

**Предложение по установке велопарковки на 10 мест на придомовой территории
многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 98, корпус 3, строение 1**

1. Описание:

На основании пожеланий собственников помещений многоквартирного дома предлагается установить велопарковку на 10 мест на придомовой территории многоквартирного дома.

В целях повышения уровня комфорта собственников помещений Дома, предлагается принять решение по установке велопарковки на 10 мест за счет денежных средств собственников помещений многоквартирного дома (целевой взнос).

2. Коммерческое предложение

**Велопарковка на 10 мест
Адрес установки:
ЖК ВЕРЕН НЕКСТ**

№	Наименование	Кол-во, Шт.	Цена за 1 шт., Руб.	Сумма, Руб.
1	Велопарковка на 10 мест	1	40000	40000
2	Монтаж		Усл.	7000
3	Доставка		Усл.	3000
ИТОГО:				50000

Длина: 3000 мм

Ширина: 450 мм

Высота: 750 мм

Материал: Металл

Цветовое решение: Серебристый (RAL 9006) уточняется перед заказом.



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.	Предполагаемая стоимость работ, руб., с НДС и увеличением стоимости (10%)	Площадь жилых, нежилых помещений, машино-мест в доме, м2	Стоимость (руб.) на 1м2, с НДС (20%)
Проведение работ по установке велопарковки с доставкой и монтажом	50 000	5 000	55 000	12 296,9	4,47
Итого:	50 000	5 000	55 000	12 296,9	4,47

В случае положительного решения общего собрания собственников помещений внесение целевого взноса будет произведено путем включения в счет-квитанции в строке «Цел.взнос вел.пар.» в августе 2024 года в размере 4,47 руб./кв.м площади помещения (жилого, нежилого, машино-места).

Поручить управляющей организации ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» заключить соответствующий договор с подрядной организацией на проведение комплекса работ по установке велопарковки.

Включить установленное оборудование в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в дальнейшем ремонт оборудования производить за счет денежных средств, собранных по статье «Текущий ремонт».

**Предложение на проведение комплекса работ по модернизации системы домофонии
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 98, корпус 3, строение 1**

1. Описание:

На основании пожеланий собственников помещений, предлагается провести работы по модернизации системы домофонии, в связи с чем, предлагается принять решение о проведении комплекса работ по модернизации домофонии Rubetek с возможностью подключения аналоговых трубок в квартирах многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 98, корпус 3, строение 1.

2. Коммерческое предложение

	Наименование	Цена (руб.)	Кол-во	Ед. изм.	Стоимость руб. с НДС
Оборудование и материалы					
1	Преобразователь аналогового сигнала rubetek RA-40	5 500,00	4	шт.	22 000,00
2	Источник питания СКАТ-2400М (СКАТ ИБП-24/1,5-2x7)	7 920,63	4	шт.	31 682,52
3	Аккумуляторы Delta DT 1207	1 475,00	8	шт.	11 800,00
4	Коробка коммутационная 100*100*50 мм IP54	108,50	40	шт.	4 340,00
Кабельная продукция					
5	Din-рейка 1М	397,38	1	шт.	397,38
6	Кабель UTP 5E 4x2x0,51 (indoor)	29,15	180	м	5 247,00
7	Кабель ШВВП 2x0,75	27,56	180	м	4 960,80
8	Паритет КСПВ 12x0,4	45,13	500	м	22 565,00
9	Труба гофрированная 20d, серая	15,58	250	м	3 895,00
10	Расходные материалы	17 200,00	1	комп.	17 200,00
Итого оборудование					124 087,70
Работы					
11	Монтажные и пуско-наладочные работы				375 184,61
12	Транспортные и накладные расходы				56 062,07
Итого работы					431 246,68
Стоимость по договору					555 334,38

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.	Предполагаемая стоимость работ, руб., с НДС и увеличением стоимости (10%)	Площадь жилых помещений, в доме, м2	Стоимость (руб.) на 1м2, с НДС (20%)
Оборудование и материалы, кабельно-проводниковой продукции	124087,70	12408,77	136496,47	10302,9	13,25
Монтажные и пуско-наладочные работы, транспортные расходы	431246,68	43124,66	474371,34	10302,9	46,04
Итого	555 334,38	55533,43	610867,81	10302,9	59,29

Домофонные трубки в квартирах собственниками устанавливаются самостоятельно.

Для снижения финансовой нагрузки на собственников жилых помещений целевой взнос предлагается разделить на четыре платежа в следующем порядке:

В случае положительного решения общего собрания собственников помещений внесение целевого взноса будет произведено путем включения в счет-квитанции в строке «Цел.взнос ПЗУ» в течении четырех месяцев в следующих размерах: 14,82 руб./кв.м. в августе 2024 г.; 14,82 руб./кв.м. в сентябре 2024 г.; 14,82 руб./кв.м. в октябре 2024 г.; 14,83 руб./кв.м. в ноябре 2024 г.

Поручить управляющей организации ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» заключить соответствующий договор с подрядной организацией на проведение комплекса работ по модернизации домофонии Rubetek с возможностью подключения аналоговых трубок в квартирах многоквартирного дома.

Начало производства работ – не ранее сбора денежных средств в размере более 90% от предполагаемой стоимости работ.

Стоимость работ за ежемесячное техническое обслуживание системы домофонии (ПЗУ) не изменяется.

В дальнейшем ремонт системы домофонии (ПЗУ) будет производиться за счет денежных средств, собранных по статье «Текущий ремонт».

Предложение на проведение комплекса работ по модернизации системы видеонаблюдения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 98, корпус 3, строение 1

1. Описание:

Вопрос по установке дополнительных камер видеонаблюдения (фасад, лифты, лифт-холлы, вход в парадные, сквозные проходы, ч/ход, выход на кровлю, домофоны) включен в повестку дня по инициативе собственников. В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, для создания условий безопасности предлагается принять решение о проведения комплекса работ по модернизации системы видеонаблюдения, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 98, корпус 3, строение 1.

2. Коммерческое предложение

№ п/п	Наименование	Цена (руб.)	Кол-во	Ед. изм.	Стоимость (руб.)
Оборудование и материалы					
1	32" (81 см) Телевизор LED DEXP 32HKN1 черный	11990,00	1	шт.	11990,00
2	Кронштейн для телевизора Kromaх CORBEL-4, 15-42", настенный, поворот и наклон, черный [90464]	1537,50	1	шт.	1537,50
3	Кабель аудио-видео High Speed ver.1.4, HDMI (m) - HDMI (m) , ver 1.4, 5M, GOLD, черный	862,50	1	шт.	862,50
4	IP-видеорегистратор 16-канальный DS-N316/2(D)	14 430,63	1	шт.	14 430,63
5	Жесткий диск HDD 2ТБ, WD23PURZ	9 462,00	1	шт.	9 462,00
6	Видеокамера DS-1202 (E) (2.8 mm)(лифтовые)	6 043,13	4	шт.	24 172,52
7	Видеокамера DS-1203 (E) купольная, 2,8, полное вращение	5 011,88	6	шт.	30 071,28
8	Коммутатор Optimus U1E-8F/2G_V.1	4 775,00	3	шт.	14 325,00
9	ЭКСПЕРТ-3 ЩИТ НАВЕСНОЙ HUNTER	2 826,00	1	шт.	2 826,00
10	Коробка ОП Тусо распаячная 100x100x50мм откид. крышка IP54 Ruvini1 67044	106,38	6	шт.	638,28
11	Розетка на дин-рейку 16А с/з РАр10-3-ОП	312,50	3	шт.	937,50
12	Выключатель автоматический 1п 6А С 4,5кА ВА 47-29	187,50	1	шт.	187,50
Кабельная продукция					
13	Кабель UTP SE 4x2x0.51 indoor, медь (305м/бухта) SkyNet PREMIUM (1693209)	29,15	320	шт.	9 328,00
14	Кабель UTP SE 4x2xAWG24 STRANDED (многожильный), медь (305м/бухта) (06-970) ELETEC	48,88	350	м	17 108,00
15	Гофра ПВХ 16 Строительная с/з (100м/уп) (PR.031600) ПРОМРУКАВ	12,14	200	м	2 428,00
16	Расходные материалы	6 000,00	1	комп.	6 000,00
Итого оборудование					146304,71
Работы					
17	Монтажные и пуско-наладочные работы				67 567,17
18	Накладные расходы				10 096,24
Итого работы					77 663,42
Стоимость по договору					223 968,13

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, машино-мест в доме, м2	Стоимость (руб.) на 1м2, с НДС (20%)
Оборудование и материалы, кабельно-проводниковой продукции	146304,71	14630,47	160935,18	12296,9	13,08
Монтажные и пуско-наладочные работы, накладные расходы	77663,42	7766,34	85429,76	12296,9	6,95
Итого:	223 968,13	22396,81	246 364,94	12296,9	20,03

Для снижения финансовой нагрузки на собственников помещений целевой взнос предлагается разделить на четыре платежа в следующем порядке:

В случае положительного решения общего собрания собственников помещений внесение целевого взноса будет произведено путем включения в счет-квитанции в строке «Цел. взнос ВН» в течение четырех месяцев в следующих размерах: по 5,00 руб./кв.м. в августе, сентябре, октябре 2024 г.; 5,03 руб./кв.м. в ноябре 2024 г.

Поручить управляющей организации ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» заключить соответствующий договор с подрядной организацией на проведение комплекса работ по монтажу IP видеонаблюдения многоквартирного дома.

Начало производства работ – не ранее сбора денежных средств в размере более 90% от предполагаемой стоимости работ.

Стоимость дальнейшего технического обслуживания системы видеонаблюдения не изменится.

В дальнейшем ремонт будет производиться за счет денежных средств, собранных по статье «Текущий ремонт».

Предложение об установке на пост охраны тревожной кнопки для организации услуги по мониторингу и реагированию вооружёнными мобильными группами по сигналу «тревога» (услуга группы быстрого реагирования) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 98, корпус 3, строение 1

1. Описание:

На основании пожеланий собственников помещений многоквартирного дома, в целях комфортного проживания, а также для усиления уровня безопасности проживания в доме, предлагается установить в диспетчерском пункте тревожную кнопку для организации услуги по мониторингу и реагированию вооружёнными мобильными группами по сигналу «тревога» (услуга группы быстрого реагирования - ГБР). Также предлагается организовать услугу прибытия вооружённой группы быстрого реагирования охранной организации (ГБР) в случае поступления на диспетчерский пункт сигнала «тревога» с многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 98, корпус 3, строение 1, для предотвращения противоправных действий на придомовой территории дома, а также в местах общего пользования.

2. Коммерческое предложение

№ п/п	Номенклатура	Ед.	Кол-во	Цена	Сумма
1	Автомат IEK 6А 1Р	шт	1	281,00	281,00
2	Кабель ES/ALARM 4*0,22	м	10	22,00	220,00
3	Кабель ШВВП 2*0,75	м	1	52,00	52,00
4	Кабель-канал 10*15	м	4	43,00	172,00
5	Передатчик Сержант GSM	шт	1	6 292,50	6 292,50
6	Тревожная кнопка Астра-321	шт	1	480,00	480,00
Итого стоимость оборудования и материалов:					7 497,50
1	Прокладка кабеля в помещении (вкл. монтаж короба/гофрошл) на высоте <3 м	м	11	90,00	990,00
2	Установка приемопередатчика/коммуникатора	шт	1	1 880,00	1 880,00
3	Установка автоматического реле питания системы	шт	1	380,00	380,00
4	Установка стационарной КТС	шт	1	940,00	940,00
Итого стоимость работ:					4 190,00
Итого: 11 687,50					
1	Услуга круглосуточного мониторинга и реагирования вооружёнными мобильными группами по сигналу тревога, поступающему от технических средств тревожной сигнализации				3 900 руб. в месяц

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.	Предполагаемая стоимость работ, руб., с НДС и увеличением стоимости (10%)	Площадь жилых и нежилых помещений, машино-мест в доме, м2	Стоимость (руб.) на 1м2, с НДС (20%)
Оборудование и материалы	7 497,50	749,75	8 247,25	12296,90	0,67
Работы по установке и монтажу	4 190,00	419,00	4609,00	12296,90	0,37
Итого:	11 687,50	1 168,75	12 856,25	12296,90	1,04

Поручить управляющей организации ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» заключить соответствующий договор с подрядной организацией на проведение работ по установке на пост охраны тревожной кнопки.

Размер целевого взноса за проведение работ по монтажу тревожной кнопки составит: 1,04 руб. (один рубль 04 копейки) с кв. м. площади помещения (жилого, нежилого, машино-места).

В случае положительного решения общего собрания собственников помещений внесение целевого взноса будет произведено путем включения в счет-квитанции в месяце, следующим за месяцем окончания голосования в размере 1,04 руб./кв.м. общей площади помещения в строке «Целевой взнос ГБР».

Размер ежемесячной платы за услугу круглосуточного мониторинга и реагирования группой быстрого реагирования (ГБР) установить с первого числа месяца, следующего за месяцем окончания голосования, после установки тревожной кнопки:

- для собственников жилых, нежилых помещений, машино-мест в размере 0,35 руб./кв.м. (ноль рублей 35 копеек) с 1 кв. м. общей площади помещений, который в счет-квитанции будет суммирован со статьей «Охрана».

Установить, что по истечении каждые 12 месяцев с даты установления размера платы за дополнительную услугу размер такой платы подлежит индексации на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (Росстат) при условии что размер платы не был изменен решением общего собрания.

Ремонт тревожной кнопки в дальнейшем будет осуществляться за счет средств, собранных по статье «Текущий ремонт».

**Предложение на разработку и согласование проекта благоустройства
элементов благоустройства многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 98, корпус 3, строение 1
с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга**

1. Описание:

В целях реализации предложения собственников помещений Дома, по установке у секций 1, 3 – 4 ограждения с калиткой, в соответствии с нормами действующего законодательства необходимо разработать проект благоустройства элементов благоустройства. В связи с чем, на общем собрании собственников помещений Дома предлагается принять решение о разработке и согласовании проекта благоустройства элементов благоустройства с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга за счет денежных средств собственников помещений многоквартирного дома.

Для проведения работ по установке вышеуказанных элементов благоустройства в соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961 (далее – Правила № 961), необходимо в обязательном порядке разработать и согласовать проект благоустройства элементов благоустройства.

Проектирование благоустройства осуществляется в соответствии с Правилами № 961, согласно которым проект благоустройства элементов благоустройства согласовывается на основании заявления, поданного заказчиком в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – КГА).

Несоблюдение требований о необходимости согласования проекта благоустройства элементов благоустройства с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга и размещение элементов благоустройства на территории многоквартирного дома без получения разрешения КГА влечет наложение административного штрафа и демонтаж самовольно установленных элементов благоустройства.

Получение согласованного проекта благоустройства элементов благоустройства позволит вынести на следующее общее собрание собственников помещений вопрос по установке у секций 1, 3 – 4 ограждения с калиткой

2. Коммерческое предложение

на разработку и согласование проекта благоустройства элементов благоустройства
земельного участка с кадастровым номером 78:12:0006345:10, на котором расположен
многоквартирный дом по адресу: Октябрьская набережная, дом 98, корпус 3, строение 1.

№	Вид работ	Сроки Месяцы	Стоимость Рубли
1	Разработка проекта	9	190 000
2	Согласование проекта в КГА		
	ИТОГО:		190 000

3. Расчет целевого взноса:

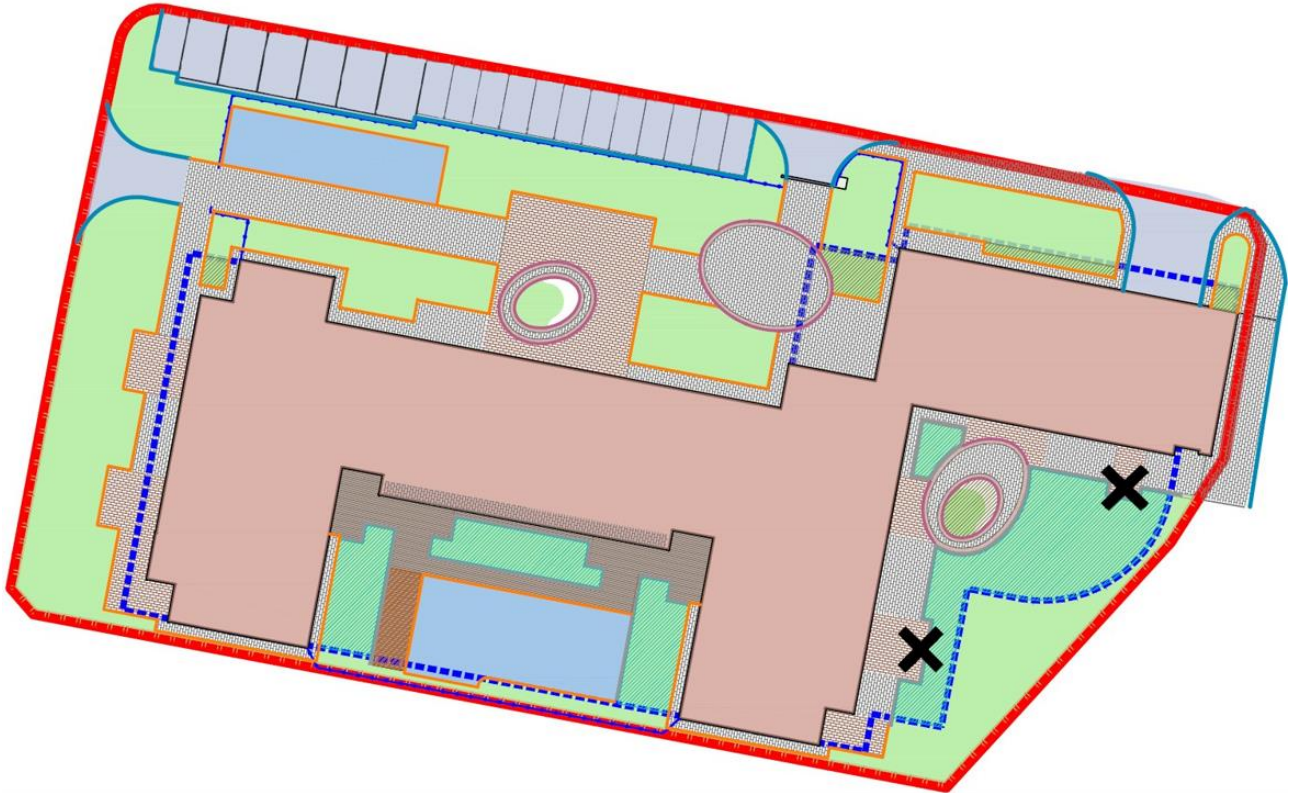
Наименование затрат	Стоимость работ согласно КП, руб., с НДС (20%)	Услуги заказчика (тех.надзор, согласование и обеспечение работ подрядчика, прием в эксплуатацию, финансирование опережающее сбор) 10%, руб.	Предполагаемая стоимость работ, руб., с НДС и увеличением стоимости (10%)	Площадь жилых и нежилых помещений, машино-мест в доме, м2	Стоимость (руб.) на 1м2, с НДС (20%)
Разработка проекта благоустройства элементов благоустройства и согласование его в КГА	190 000	19 000	209 000	12296,90	17,00

Поручить управляющей организации ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» заключить соответствующий договор с подрядной организацией на разработку проекта благоустройства элементов благоустройства и согласование его с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга в установленном законом порядке.

Начало разработки проекта благоустройства элементов благоустройства – не ранее сбора денежных средств в размере более 90% от определенной стоимости работ.

В случае положительного решения общего собрания собственников помещений внесение целевого взноса будет произведено путем включения в счет-квитанцию в строке «Цел.взнос проект» в течении трех месяцев (в августе, сентябре, октябре 2024 года) в размере 5,66 руб./кв.м. площади.

**Предложение о частичном переносе скамеек с внешней стороны
многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д. 98, к. 3, стр. 1, у секций 3 и 4**



✘ - Перенос скамеек

В настоящее время на установленных между 3 и 4 секциями многоквартирного дома скамейках часто собираются посетители предприятия торговли «Пятёрочка», при этом зачастую нахождение граждан сопровождается громкой музыкой и распитием спиртных напитков, что вызывает дискомфорт у граждан, проживающих в соседних подъездах.

В целях обеспечения благоприятных, безопасных, комфортных условий проживания граждан в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 98, корпус 3, строение 1, предлагается принять решение о частичном переносе скамеек с внешней стороны многоквартирного дома у секций 3 и 4. Скамейки будут демонтированы и перенесены на хранение в техническое помещение Дома.

**Правила пользования помещением № 29-Н «Колясочная»,
находящимся в многоквартирном доме по адресу:
г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 98, корпус 3, строение 1**

Настоящий документ разработан с целью реализации положений статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в части обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и решения вопросов пользования указанным имуществом в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 98, корпус 3, строение 1.

Настоящие Правила пользования помещением 29-Н, назначение «Колясочная», утверждаются общим собранием собственников жилья и являются обязательными для всех лиц, использующих данное помещение в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 98, корпус 3, строение 1.

1. Общие положения

- 1.1. Колясочная — помещение для хранения детских, уличных кресел-колясок согласно п.5.1.2 СП 31-107-2004 «Свод правил по проектированию и строительству. Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий».
- 1.2. Пользователи — собственники и наниматели жилых помещений в многоквартирном доме.

2. Пользование колясочной

2.1. Пользователи принимают следующие правила хранения личного имущества в колясочной:

- можно хранить детские коляски, а также детские самокаты и детские велосипеды высотой не более 50 сантиметров;
- запрещается хранить велосипеды и самокаты для взрослых, (в том числе, электротранспорт, электросамокаты, моноколеса, гироскутеры и т.д., оснащенные аккумуляторами) запасные части от велосипедов (колёса, кресла и т.п.), спортивный инвентарь (санки, ватрушки, лыжи, коньки, сноуборды и т.п.), крупногабаритные игрушки;
- пользователям запрещается загромождать проход в колясочную, ограничивать доступ сотрудникам управляющей организации к пожарным датчикам, вытяжным каналам, трубам отопления;
- пользователям запрещается оставлять в колясочной пищевые продукты, взрыво-и пожароопасные, горючие вещества и материалы;
- пользователь обязан освободить от личного имущества колясочную по уведомлению от управляющей организации, размещенному у входной двери в колясочную, для проведения генеральной уборки в колясочной (данное мероприятие проводится 2 раза в год).

2.2. Пользователи обязаны:

- нести полную ответственность за соблюдением санитарно-эпидемиологических требований, требований пожарной безопасности, правил электробезопасности установок, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность имущества;
- использовать колясочную в соответствии с назначением;
- не препятствовать доступу в колясочную работников управляющей организации для осмотра технического, санитарного и противопожарного состояния колясочной.

2.3. В случае нарушения настоящих правил Пользователями, управляющая организация имеет право устранить их, переместив личные вещи пользователей на платное ответственное хранение за счет пользователей.

**Правила проживания в многоквартирном доме, расположенном
по адресу: г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 98, корпус
3, строение 1, в части недопущения нарушения тишины и покоя
собственников (арендаторов) помещений**

Помимо установленных ограничений по нарушению тишины и покоя граждан в ночное время, в выходные и праздничные дни согласно статье 8 Закона Санкт-Петербурга от 12.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге», а именно:

- недопущение нарушение тишины и покоя граждан с 22:00 до 08:00;
- недопущение нарушение тишины и покоя граждан с 08:00 до 12:00 в выходные, нерабочие и нерабочие общегосударственные праздничные дни;

в многоквартирном доме запрещается проведение шумных, ремонтных работ ежедневно:

- с 13:00 до 15:00
- с 20.00 до 10.00.

Условия предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома

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

Плата за размещение оборудования и конструкций, 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 арендуемой площади.

Плата с собственников жилых и нежилых помещений за размещение на фасаде многоквартирного дома, в пределах принадлежащего собственнику помещения элементов благоустройства не взимается.

Плата за размещение рекламных 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 1 200 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 1 000 руб. за 1 кв. м в месяц.

В дальнейшем управляющая организация вправе индексировать стоимость услуги 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.

Установить вознаграждение управляющей организации за услуги по организации заключения и исполнения договоров об использовании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, включая, при необходимости, претензионную работу и расторжение договоров, в размере 10% от чистой прибыли, полученной по таким договорам. Оставшиеся 90% от чистой прибыли остаются на нужды содержания дома. Управляющая организация предоставляет отчет об использовании полученных средств в рамках раскрытия информации согласно действующего законодательства.

Условия размещения системы кондиционирования и вентиляции

В соответствии с [чч. 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 индивидуальное пользование собственникам и иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы других собственников дома (в т. ч. помещения, фасады, подвал, технический этаж) для установки и эксплуатации системы кондиционирования и вентиляции.

За размещение наружных блоков системы кондиционирования и клапанов приточной вентиляции на фасаде многоквартирного дома плата с собственников жилых и нежилых помещений не взимается. В случае размещения системы кондиционирования и вентиляции на кровле, в подвале, на техническом этаже ежемесячная плата составляет 700 руб. с 1 кв.м. в месяц.

В дальнейшем управляющая организация вправе индексировать стоимость услуги 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, использовать на работы по дополнительному текущему ремонту и благоустройству многоквартирного дома по согласованию с советом дома, оставшиеся 10% остаются в распоряжении управляющей организации. Управляющая организация предоставляет отчет об использовании полученных средств в рамках раскрытия информации согласно действующего законодательства.

Порядок предоставления в индивидуальное временное пользование общего имущества для размещения систем кондиционирования и вентиляции в подвале, подземном гараже, на техническом этаже:

- Заинтересованное лицо заключает договор аренды части общего имущества (при наличии технической возможности);
- ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» осуществляет контроль за соблюдением технических условий при установке, монтаже и эксплуатации;
- Собственник обязуется согласовать размещение систем кондиционирования в соответствии с действующим законодательством.

В настоящей памятке приведены основные положения о способах формирования фонда капитального ремонта и пояснения относительно вопросов, включенных в повестку дня.

Обращаем внимание, что **ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ НЕОБХОДИМО ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ ПО ВСЕМ ВОПРОСАМ № 22-28 ПОВЕСТКИ СОБРАНИЯ**. В случае если положительное решение хотя бы по одному из вопросов № 22-28 повестки собрания не будет принято – реализация решения о формировании фонда на специальном счете будет невозможна.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

26.12.2012 вступил в силу Федеральный закон от 25.12.2012 N 271-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (далее по тексту – Закон).

В соответствии с Законом были внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, предметом которых является регулирование вопросов, регламентирующих порядок проведения и финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД). Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.02.2014 №84 была утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге. Обновление Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге производится ежегодно.

Региональный оператор

▶ Ст.178 ЖК РФ Региональный оператор — это некоммерческая организация, созданная в организационно-правовой форме фонда, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Создается региональный оператор субъектом РФ – городом Санкт-Петербургом. В своей деятельности региональный оператор руководствуется законами и нормативно-правовыми актами федерации и субъекта. (Основные - ЖК РФ, Закон С-Пб от 11.12.2013 №690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге»)

▶ Субъект Российской Федерации – город Санкт-Петербург несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах (ч.6 ст.178, ч.2 ст.188 ЖК).

▶ Имущество регионального оператора формируется за счет взносов учредителя; платежей собственников, формирующих фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора (ст. 169 ЖК РФ), иных источников.

▶ Региональный оператор собирает и расходует средства собственников на капитальный ремонт, осуществляет функции технического заказчика.

▶ Средства, полученные от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы только на капитальный ремонт общего имущества и на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора.

Со всеми дополнительными документами, информацией о фонде, способах оплаты, образцами документов, и др. сведениями вы можете ознакомиться на сайте <http://fkr-spb.ru>

Выбор способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

▶ Согласно п. 3 ст. 170 ЖК РФ могут быть разные способы накопления денег: а) на специальном счёте б) на счетах самого регионального оператора. В первом случае это индивидуализированный счёт конкретного дома, а во втором – общий счет всех МКД регионального оператора. Режим распоряжения денежными средствами на специальном счете одинаков, вне зависимости от вида владельца (распоряжение на основании решения общего собрания собственников в МКД).

▶ Для обособления средств собственников, собираемых на капитальный ремонт МКД, в котором управление осуществляется управляющей организацией (чтобы средства не поступали на общий счет регионального оператора), по решению собственников возможно открытие специального счета, владельцем которого будет региональный оператор (п.3.ст.175 ЖК), либо управляющая организация (пп.3 п. 2 ст. 175 ЖК РФ), но режим расходования средств допускает их использование только в отношении конкретного МКД.

1. **По общему правилу**, при отсутствии иных решений, принятых на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома (далее – ОСС), **фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора**.

В этом случае у регионального оператора возникают обязательства по проведению капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с законодательством (ЖК РФ и Закон С-Пб от 11.12.2013 № 690-120) и утвержденной региональной программой капитального ремонта (утв. Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.02.2014 № 84).

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений не распоряжаются денежными средствами, и у собственников помещений возникает право требования проведения капитального ремонта за счет средств регионального оператора. Решение о проведении капитального ремонта в таком случае должно содержать перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту и предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту, исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга.

В случае принятия на ОСС решения о проведении капитального ремонта ранее сроков, запланированных в региональной программе, потребуется, также, принять решение об уплате дополнительных взносов на проведение таких работ.

В случае отсутствия принятых решений о проведении капитального ремонта собственниками помещений решение о проведении необходимых работ в соответствии с региональной программой принимает Администрация района в соответствии с распоряжением Жилищного комитета Санкт-Петербурга от 16.08.2018 № 1560-р. Услуги и (или) работы в рамках минимального перечня (п. 1 ст. 166 ЖК РФ, п. 4 ст. 2 Закона С-Пб от 11.12.2013 № 690-120) при этом выполняются региональным оператором независимо от собранных средств.

2. В случае принятия решения о формировании фонда на специальном счете – фонд капитального ремонта формируется в виде денежных средств, находящихся на специальном счете.

Денежными средствами, находящимися на специальном счете, собственники помещений вправе распоряжаться самостоятельно в рамках действующего законодательства, а именно:

- размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта на специальном депозите (принимается не менее чем 2/3 от общего числа голосов собственников помещений), доходы, полученные от размещения на специальном депозите, используются только в целях, связанных с проведением капитального ремонта (ст. 174 ЖК РФ).

- использовать денежные средства на проведение капитального ремонта, снятие денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

- при достижении 70% от стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, включенных в региональную программу капитального ремонта, принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт

Решение о проведении капитального ремонта в таком случае должно содержать сроки проведения капитального ремонта и предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту (которую собственники определяют самостоятельно).

Таким образом отличительной особенностью формирования фонда капитального ремонта на специальном счете по отношению к формированию фонда капитального ремонта на счете регионального оператора является подконтрольность денежных средств собственникам помещений, возможность определять объемы и сроки проведения капитального ремонта, исходя из собранных средств.

При этом многоквартирный дом остается в региональной программе по капитальному ремонту. В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме не проведен в срок, предусмотренный региональной программой, и при этом произвести такой ремонт необходимо, в соответствии с действующим законодательством, уполномоченный орган принимает решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

Также важным аспектом при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете является платежная дисциплина. В случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера начисленных взносов, Государственная жилищная инспекция (ГЖИ) уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в МКД и необходимости погасить такую задолженность в срок не более чем пять месяцев с момента поступления такого уведомления. Владелец специального счета осуществляет только информирование о наличии задолженности. Через три месяца после поступления уведомления инициируется собрание собственников по вопросу принятия решения о порядке погашения задолженности. При непогашении задолженности, способ формирования изменяется на общий счет по решению органа местного самоуправления.

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ. РАЗЪЯСНЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ СОБРАНИЯ.

22. Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

Так как на настоящий момент решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете не принято – фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора.

Данным пунктом предлагается принципиальное решение по изменению способа формирования фонда капитального ремонта, а именно прекратить формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. Формировать фонд капитального ремонта на специальном счете.

Для принятия такого решения необходимо положительное волеизъявление собственников, обладающих более, чем 50% голосов от общего числа собственников МКД.

Обращаем внимание, что для реализации решения необходимо также принять положительное решение и по всем следующим вопросам, которые регламентируют условия открытия/ведения специального счета.

Решение вступает в силу через один год после направления региональному оператору (п. 5 ст. 173 ЖК РФ).

23. Об утверждении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.

Минимальный размер фонда, предназначенного для капитального ремонта, как и минимальный платеж, определяются законом субъекта федерации – города Санкт-Петербурга. Собственники своим решением могут его увеличить в отношении своего дома. Когда необходимая сумма будет собрана, собственники помещений могут созвать собрание и приостановить обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (ч.8 ст.170 ЖК). В части,

превышающей минимальный размер фонда, собственники вправе самостоятельно определить любые работы и услуги, необходимые для выполнения капремонта. Управляющая организация и собственники помещений имеют возможность контролировать сумму на счете регионального оператора – информация о размере начисленных и уплаченных взносов, размере средств, потраченных на капитальный ремонт, размере задолженности предоставляется по запросу (ч.3 ст.183 ЖК).

В данном собрании предлагается выбрать минимальный размер ежемесячного взноса, который будет меняться в соответствии с Постановлениями Правительства Санкт-Петербурга.

24. О выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Владельцем специального счета может являться Управляющая организация либо Региональный оператор.

Режим распоряжения денежными средствами на специальном счете одинаков, вне зависимости от вида владельца. Распоряжение осуществляется на основании решения общего собрания собственников в МКД.

Фактически владелец операций осуществляет открытие счета (заключает договор с кредитной организацией) и ведение операций по нему на основании решений общих собраний собственников помещений, а также предоставляет отчетную информацию о состоянии счета и осуществляет информирование собственников о задолженности.

Предлагается выбрать в качестве владельца специального счета Регионального оператора.

25. О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

При формировании фонда на счете регионального оператора выбор кредитной организации, в которой региональным оператором будет открыт такой счет, осуществляется собственниками помещений в МКД (п.4 ст.170 ЖК).

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

Предлагается выбрать в качестве кредитной организации ПАО Сбербанк РФ, т.к. в данной организации региональным оператором открыто наибольшее количество спецсчетов, отсутствует комиссия за открытие и ведение счета, а также плата на переводы со спецсчета. По информации с сайта регионального оператора платежи через личный кабинет на сайте регионального оператора производятся без взимания комиссии.

26. О выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов, в том числе с использованием системы на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

В соответствии с действующим законодательством у владельца специального счета отсутствует обязанность по предоставлению платежных документов. Непосредственно после изменений в ЖК РФ нередко возникала проблема, когда решение о формировании фонда на специальном счете было принято, счет открыт, но ни рубля на данный счет от собственников не поступало, потому что платежные документы до собственников никто не доставлял. Решением этой проблемы стало внесение изменений в ЖК РФ, добавление п. 3.1. в ст. 175 ЖК РФ, согласно которому собственники, также, должны определить лицо, уполномоченное на оказание услуг по предоставлению платежных документов, порядок предоставления платежных документов и стоимость услуг по их предоставлению, по согласованию с этим лицом.

ООО «Юнит Сервис Санкт-Петербург» готово оказывать такие услуги, в данном пункте предлагается уполномочить ООО «Юнит Сервис Санкт-Петербург» на оказание таких услуг. В последующем пункте предлагаются условия, на которых ООО «Юнит Сервис Санкт-Петербург» готово оказывать данные услуги.

27. Об утверждении порядка предоставления платежных документов, размера расходов, связанных с предоставлением платёжных документов об определении условий оплаты этих услуг.

ООО «Юнит Сервис Санкт-Петербург» предлагает доставлять до почтовых ящиков платежные документы для оплаты капитального ремонта совместно с платежными документами для оплаты услуг и работ по Договору управления. Фактически объем работ у ООО «Юнит Сервис Санкт-Петербург» в данном варианте – распечатать сформированные региональным оператором платежные документы и осуществить физическую доставку до почтовых ящиков. Предлагаемая стоимость услуги – 5,84 руб. за распечатку и доставку одного платежного документа. Оплату предлагается производить в рамках платежного документа за ЖКУ. Оплату данных услуг включить в платежный документ по капитальному ремонту не представляется возможным, так как в реквизитах будет указан сформированный специальный счет, операции по нему, как описано выше, могут совершаться только в рамках законодательства, т.е. на нужды проведения капитального ремонта по решению общего собрания собственников помещений.

28. Об утверждении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с региональным оператором об информационно-технологическом взаимодействии.

Для корректного расчета взносов на капитальный ремонт и формирования платежных документов региональному оператору необходимо своевременно получать актуальную информацию о собственниках помещений. Предлагается выбрать ООО «Юнит Сервис Санкт-Петербург» лицом, которое заключит Договор на информационное взаимодействие и будет предоставлять региональному оператору актуальную информацию о собственниках помещений, получаемую в рамках своей деятельности.

Также заключение данного Договора необходимо, чтобы сформированные платежные документы предоставлялись в ООО «Юнит Сервис Санкт-Петербург» для последующей передачи собственникам помещений.