

Предложение на разработку и согласование проекта благоустройства элементов благоустройства многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 73, корпус 4, литера А с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга

1. Описание:

В целях реализации предложений собственников помещений многоквартирного Дома по установке ограждения, переноса шлагбаума и устройства калитки на территории многоквартирного Дома, устройству мягкого покрытия на детской площадке в соответствии с нормами действующего законодательства необходимо сначала 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 уполномоченными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга за счет денежных средств собственников помещений многоквартирного дома.

Для проведения в будущем работ по установке ограждения, переноса шлагбаума и устройства калитки на территории многоквартирного Дома, устройству мягкого покрытия на детской площадке 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 вопросы по установке ограждения, переноса шлагбаума и устройства калитки на территории многоквартирного Дома, устройству мягкого покрытия на детской площадке.

2. Коммерческое предложение

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на разработку и согласование проекта благоустройства элементов благоустройства земельного участка с кадастровым номером 78:32:0007503:25, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: Московский пр., д. 73 к. 4 лит. А.

№	Вид работ	Сроки Месяцы	Стоимость Рубли
1	Разработка проекта	9	210 900
2	Согласование проекта в КГА		
ИТОГО:			210 900

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., с НДС	Площадь жилых и нежилых помещений, машино-мест в доме, м2	Размер целевого взноса
Разработка проекта благоустройства элементов благоустройства и согласование его в КГА	210 900	21 090,00	231 990,00	35 222,50	6,59

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-квитанции в месяце, следующим за месяцем окончания голосования в размере 6,59 руб./кв.м. общей площади помещения (жилого, нежилого, машино-места) в строке «Цел. взнос проект».

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

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

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 № 9-15 ПОВЕСТКИ СОБРАНИЯ**. В случае если положительное решение хотя бы по одному из вопросов № 9-15 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, способами 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.

1. 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).

2. Утверждение 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.

3. Выбор 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.

4. Выбор 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.

5. Выбор 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.

6. 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 – **5,00 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.

7. Об утверждении ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» (ОГРН 1089848022967) в качестве 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.