

Предложение о проведении комплекса работ по установке дополнительных камер видеонаблюдения в «слепых зонах», направленных на придомовую территорию дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.44, корп. 2, лит. А (далее – Дом)

1. Описание:

На основании пожеланий собственников Дома предлагается установить 3 (три) дополнительные камеры видеонаблюдения в «слепых зонах»: первая – направленная на проезд (в углу дома 3-я парадная), вторая - направленная на калитку (на внешней стороне дома, выход на школу), третья – направленная в сторону 4-ой парадной (на фасаде).

Вопрос по замене камер видеонаблюдения на фасаде Дома включен в повестку дня с целью повышения уровня безопасности собственников на придомовой территории.

Предлагается принять решение о проведении работ по установке 3-х дополнительных камер видеонаблюдения.

2. Коммерческое предложение:

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество	Цена (руб.)	Сумма (руб.)
	Оборудование				
1	iFLOW F-IC-1121M (2.8 mm) iFlow цилиндрическая IP- камера, 2Мп, ИК, микрофон	шт.	3	4 580,00	13 740,00
2	Коробка монтажная DS-1260ZJ	шт.	1	2 660,00	2 660,00
3	Лицензия Макрокоп	шт.	4	3 500,00	14 000,00
	Стоимость оборудования:				30 400,00
	Материалы				
1	Кабель витая пара UTP 5е 4х2	м	140	39,00	5 460,00
2	Гофрированная труба пнд/пвх	м	120	17,00	2 040,00
3	Распределительная коробка 100*100	шт.	3	220,00	660,00
4	Труба антивандальная подготовленная	шт.	3	2 250,00	6 750,00
5	Расходные материалы и набор крепежа	ком	1	3 500,00	3 500,00
	Стоимость материалов:				18 410,00
	Монтажные работы				
1	Затягивание кабеля в трубу гофрированную	м	129	79,00	10 191,00
2	Прокладка кабеля в открытом лотке	м	129	96,00	12 384,00
3	Открытая прокладка провода (открыто)	м	11	122,00	1 342,00
4	Монтаж сетевого коммутатора	шт	1	1 269,00	1 269,00
5	Монтаж распределительной коробки	шт	3	306,00	918,00
6	Монтаж Видеокамера уличная, внутренняя на высоте до 4 м.	шт	3	2 537,00	7 611,00
	Стоимость монтажных работ:				33 715,00
	Общая стоимость (с учетом НДС 5%):				82 525,00
	НДС 5%:				3 929,76

3. Расчет целевого взноса:

Наименование затрат	Стоимость работ согласно КП, руб. с НДС (5%)	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	30 400,00	3 040,00	33 440,00	27 912,8	1,20
Стоимость материалов	18 400,00	1 840,00	20 240,00	27 912,8	0,72
Стоимость монтажных работ	33 715,00	3 371,50	37 086,50	27 912,8	1,33
Итого:	82 525,00	8 252,50	90 777,50	27 912,8	3,25

Размер целевого взноса составит 3,25 руб./кв.м. площади жилого и нежилого помещения Дома.

В случае положительного решения общего собрания собственников помещений внесения целевого взноса будет произведено путем включения в счет-квитанции в строке «Цел. взнос ВН» в размере – 3,25 руб./кв.м. в марте 2026 г. Стоимость дальнейшего технического обслуживания системы видеонаблюдения не изменится.

Предлагается 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». Поручить управляющей организации ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» заключить соответствующий договор с подрядной организацией на проведение работ по установке дополнительных камер видеонаблюдения. Начало производства работ – не ранее сбора денежных средств в размере более 90% от определенной стоимости работ.

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, в связи с увеличением ставки НДС 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 провести работы по установке дополнительных камер видеонаблюдения (для этого заключить соответствующий договор с подрядной организацией) с учетом повышения цены на оборудование не более чем на 30% с последующим выставлением стоимости собственникам помещений Дома. При повышении стоимости работ по установке дополнительных камер видеонаблюдения свыше 30% от стоимости данных работ на дату принятия собственниками помещений положительного решения, провести 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.

РЕГЛАМЕНТ

въезда, стоянки автотранспорта на территории ЖК «Тореза, 44»

(об определении порядка въезда, стоянки и организации парковочных мест на придомовой территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 44, корпус 2, литера А).

1. Общие положения.

1.1 Настоящий Регламент въезда, стоянки автотранспорта на территории жилого комплекса «Тореза, 44» (далее по тексту – Регламент) разработан с целью реализации положений ст. 161 ЖК РФ в части обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения безопасного движения транспортных средств и пешеходов в отведенных зонах движения, соблюдение требований пожарной безопасности, обеспечение беспрепятственного проезда большегрузного и специального транспорта по придомовой территории многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, пр.Тореза, дом 44, корпус 2, литера А (далее по тексту – МКД).

1.2 Регламент определяет комплекс правил и мероприятий, направленных на предотвращение бесконтрольного въезда, проезда, парковки и стоянки автотранспорта, а также соблюдение норм и правил при организации парковок на придомовой территории жилого комплекса «Тореза, 44», расположенной на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0535303:19 (далее - территория ЖК «Тореза, 44», либо ЖК).

1.3 Регламент распространяется на всех граждан, проживающих по адресу: г. Санкт-Петербург, пр.Тореза, дом 44, корп. 2, литера А (далее – дом, МКД) и их посетителей (собственники, родственники собственников, арендаторы, служащие, гости, работники служб доставки, грузовых компаний и т.п.).

1.4. Основные положения:

- определение порядка организованного въезда и выезда автотранспорта на территорию ЖК.
- обеспечение оптимального размещения личного автотранспорта жителей МКД на территории ЖК.
- создание максимально безопасных условий нахождения на территории ЖК жителей и их автотранспорта.
- обеспечение сохранности элементов благоустройства, озеленения, ландшафтного дизайна, малых архитектурных форм на территории ЖК.

1.5. На территории ЖК организованы парковочные места только для стоянки личного автотранспорта собственников МКД, на основании решений общих собрания собственников МКД (далее – ОСС) в 2010 г. и 2022 г. об использовании части придомовой территории для организации мест парковки личного автотранспорта собственников МКД (протокол №1 от 26.04.2010 года и протокол №1/2022 от 28.01.2022 года).

1.6. Для автотранспорта служб доставки, такси и компаний по перевозке грузов разрешен только временный въезд для доставки, посадки/высадки пассажиров и погрузо-разгрузочных работ.

1.7. Регламент въезда, стоянки автотранспорта на территории ЖК «Тореза, 44» и любые изменения к нему утверждаются общим собранием собственников помещений МКД.

1.8. Лицом, уполномоченным решать организационные вопросы, связанным с установкой (демонтажем), ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией ограждающих устройств (шлагбаумов), в интересах собственников МКД является управляющая организация МКД.

1.9. На территории ЖК категорически запрещается:

- перекрывать пути проезда спец. техники (автомобилям скорой помощи, полиции, спецмашинам МЧС, коммунальных и аварийных служб);
- перекрывать пути вывоза мусорных контейнеров;
- перекрывать возможность движения другим автомобилям, существенно ограничивая возможность их маневра для парковки и въезда/выезда;
- перекрывать пути въезда/выезда с территории ЖК, а также проход пешеходов к калиткам;
- парковка автотранспорта, незарегистрированного в информационной базе системы контроля и управления доступом;

- наезжать (либо парковаться) на бордюрные камни, пешеходные дорожки, газоны и прочие насаждения;
- двигаться со скоростью более 10 км/час;
- сквозное движение, учебная езда;
- оставлять автотранспорт с работающим двигателем более 5 минут;
- оставлять автомобиль с включенной неисправной звуковой сигнализацией;
- хранить ветхие, ржавые и неисправные транспортные средства, прицепы, домики на колесах, лодки и другой крупногабаритный транспорт;
- проводить ремонт транспортного средства (за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами);
- парковка грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т. (п. 17.2 Правил дорожного движения РФ);
- мойка автомобилей;

Не рекомендован проход пешеходов в зоне открытого шлагбаума. В связи с установленным датчиком системы открывания, реагирующим на любую помеху (в том числе на движение пешеходов), время цикла проезда транспортных средств через систему «шлюз» увеличится, что повлечет необоснованное ожидание и недовольство автовладельцев.

2. Правила въезда, парковки и стоянки автотранспорта на территории ЖК.

2.1. Самостоятельный въезд на территорию ЖК для стоянки имеют право собственники МКД - автотранспорт, принадлежащий собственникам жилых и нежилых помещений МКД, проживающих в МКД, и членам их семей (супруг/супруга, дети, родители, братья/сестры), при условии регистрации автотранспорта в информационной базе системы контроля и управления доступом (СКУД) ЖК «Тореза, 44». Регистрации подлежат не более двух автотранспортных средств на одну квартиру.

Регистрация автотранспорта производится на основании: правоустанавливающего документа, предоставленного собственником; свидетельства о браке; свидетельства о рождении; справок по форме №3, №8, №9; отметки в документе, удостоверяющем личность, о регистрации по адресу: г.Санкт-Петербург, пр.Тореза, 44, корпус 2, литера А; данных о регистрации автотранспорта в информационной базе системы контроля и управления доступом (СКУД) ЖК «Тореза, 44».

2.2. Самостоятельный въезд на территорию ЖК для стоянки имеют право арендаторы помещений в МКД и прочие наниматели, при условии регистрации принадлежащего им автотранспорта в информационной базе СКУД ЖК «Тореза, 44».

Регистрация автотранспорта производится на основании: договора аренды, зарегистрированного в установленном законом порядке, копии правоустанавливающего документа, предоставленного собственником, согласия собственника помещения на предоставление самостоятельного въезда на территорию ЖК.

2.3. Временный въезд разрешен автотранспорту:

- служб доставки для доставки товаров;
- такси для посадки/высадки пассажиров;
- компаниям по перевозке грузов для выгрузки и погрузки и т.п.,

при условии получения временного допуска службой охраны ЖК, заранее оформленного собственниками, арендаторами и прочими нанимателями (п.2.1. и п.2.2. Регламента), с обязательным последующим выездом без права на длительную стоянку.

2.4. Въезд автотранспорта (незарегистрированного в базе данных СКУД ЖК «Тореза, 44») на территорию ЖК осуществляется путем оформления разового временного допуска через службу охраны ЖК в следующем порядке:

- заявители, лица указанные в п.2.1 и п.2.2. Регламента, направляют заявку в службу охраны ЖК по телефону (контактный номер службы охраны размещен на информационных стендах в подъездах дома);
- заявка должна содержать следующую информацию: ФИО, номер квартиры/помещения, конт.номер телефона заявителя, гос.номер и марка транспортного средства, которому необходим допуск на территорию ЖК, примерное время прибытия, примерное время пребывания на территории ЖК, цель пребывания: доставка товаров, такси, перевозка грузов и т.п.;
- заявитель обязан устно ознакомить водителей, получивших временный допуск, с Регламентом, заявитель несет ответственность за соблюдение ими Регламента;

- время пребывания транспортных средств, не зарегистрированных в базе данных СКУД ЖК «Тореза, 44» на территории ЖК не должно превышать 60 минут, исключение для погрузо-разгрузочных работ (по необходимости);

- пропускной режим для транспортных средств, получивших временный допуск, действует с 9.00-21.00; пропускной режим для такси- круглосуточно.

2.5. Въезд автотранспорта (незарегистрированного в базе данных СКУД ЖК «Тореза, 44») для периодической доставки ТМЦ, продуктов питания в целях предпринимательской деятельности по оказанию услуг общественного питания, розничной торговли на территорию ЖК осуществляется путем оформления допуска на срок не более 3-х месяцев в следующем порядке:

- заявители (собственники и арендаторы нежилых помещений, пользующиеся данными услугами), направляют заявку о предоставлении допуска уполномоченному лицу - управляющему ЖК, иному представителю управляющей организации дома, либо Председателю Совета дома (при наличии выборного органа - Совет дома);

- заявка должна содержать следующую информацию: ФИО, номер помещения, конт.номер телефона заявителя;

- заявитель обязан устно ознакомить водителей, получивших допуск, с п.1.9. Регламента, так как крупногабаритные транспортные средства могут создавать существенные помехи для движения другого автотранспорта по территории ЖК;

- ответственность за соблюдение Регламента для крупногабаритных транспортных средств, въезжающих для погрузо-разгрузочных работ, несет заявитель;

- пропускной режим для данной категории транспортных средств ограничен временем пребывания на территории не более 30 минут и периодом погрузо-разгрузочных работ с 04.00 до 19.00.

2.6. Без ограничений разрешен временный въезд для спец транспорта:

- автомобили скорой помощи, полиции и спецмашины МЧС;

- спецмашины коммунальных и аварийных служб.

3. Порядок оформления права въезда автотранспорта на территорию ЖК.

3.1. Право самостоятельного въезда на территорию ЖК (выдача пульта (брелока), либо предоставление возможности открывания шлагбаума со смартфона путем внесения данных в систему PAL GATE) предоставляется собственникам, арендаторам, нанимателям помещений в МКД, а также лицам в соответствии с п. 2.1 и 2.2. Регламента, при условии регистрации автотранспорта в информационной базе СКУД ЖК «Тореза, 44».

3.2. Регистрация автотранспорта в информационной базе СКУД ЖК «Тореза, 44», а также внесение данных в систему PAL GATE, осуществляется после предоставления уполномоченному лицу - управляющему ЖК, иному представителю управляющей организации дома, либо Председателю Совета дома (при наличии выборного органа - Совет дома) следующего комплекта документов:

- заявление установленного образца от собственника (нанимателя) помещения в МКД на предоставление права въезда на территорию ЖК.

В заявлении указывается ФИО собственника (нанимателя) помещения в МКД, гос.номер и марка транспортного средства, перечень лиц, имеющих право управлять данным транспортным средством, контакты: эл.почта, конт.телефон и дополнительный контактный телефон для экстренной связи с собственником либо его представителем, в случае чрезвычайной ситуации либо нарушения правил стоянки.

- удостоверение личности собственника (нанимателя, арендатора), правоустанавливающие документы на квартиру или нежилое помещение в МКД (либо договор найма, договор аренды, зарегистрированный в установленном законом порядке).

В случае, если заявителем является член семьи собственника - документы, подтверждающие принадлежность к членам семьи собственника (супруг/супруга, дети, родители, братья/сестры): свидетельство о браке, свидетельство о рождении и т.п.; либо отметки в документе, удостоверяющем личность, о регистрации по адресу: г.Санкт-Петербург, пр.Тореза, 44, корпус 2, литера А, либо справки по форме №3, №8, №9.

- документы, подтверждающие право распоряжаться транспортным средством, указанным в заявлении на предоставление права въезда на территорию ЖК (свидетельство о регистрации, доверенность на управление и т.п.).

Данные, указанные заявителем, проверяются на соответствие предоставленным документам, на актуальность и достоверность. В случае наличия у заявителя ранее выданных пультов и фактов нарушения Регламента, заявителю может быть отказано в выдаче пульта (брелока).

3.3. Сроки предоставления права самостоятельного въезда на территорию ЖК устанавливаются уполномоченным лицом в соответствии с технической возможностью систем PAL GATE, СКУД ЖК «Тореза, 44», наличием пультов (брелоков).

При получении пульта (брелока) заявитель расписывается в Журнале регистрации и подтверждает принятие положений данного Регламента.

Запрещается передавать пульты третьим лицам, не зарегистрированным в информационной базе СКУД ЖК «Тореза, 44», открывать шлагбаум и ворота своим пультом, для проезда на территорию ЖК автотранспорта третьих лиц или автотранспорта, не зарегистрированного за данным пультом.

4. Правила парковки на территории ЖК.

Стоянка и парковка автотранспорта, незарегистрированного в базе данных СКУД ЖК «Тореза, 44», на территории ЖК запрещена.

Запрещается парковка более двух автотранспортных средств от одной квартиры.

5. Ограничение и запрет на въезд автотранспорта на территорию ЖК.

Ограничение на въезд автотранспорта на территорию ЖК применяется в следующих случаях:

- наличие задолженности (период более 6 месяцев) по оплате платежей за коммунальные и жилищные услуги (ограничение на въезд снимается при погашении задолженности);
- наличие задолженности (период более 6 месяцев) по оплате платежей за аренду общего имущества МКД (ограничение на въезд снимается при погашении задолженности);
- по представлению службы охраны МКД акта с фотофиксацией о нарушении порядка Регламента.

Решение о запрете на въезд на территорию ЖК принимается управляющим ЖК совместно с Советом дома.

6. Заключительные положения.

6.1. Жители МКД (собственники помещений, лица, зарегистрированные по адресу МКД, арендаторы и другие наниматели) обязаны:

- выполнять требования, установленные настоящим Регламентом;
- участвовать в обеспечении необходимых мер, связанных с реализацией настоящего Регламента;
- нести бремя расходов на обслуживание СКУД;
- нести бремя расходов на модернизацию СКУД ЖК «Тореза, 44», при условии принятия такого решения общим собранием собственников МКД, либо принятии решений Советом дома в рамках решений, принятых ранее на общих собраниях собственников МКД.

6.2. Контроль за осуществлением пропускного режима возлагается на службу охраны ЖК.

6.3. Настоящий Регламент является обязательным к исполнению всеми собственниками жилых и нежилых помещений, членами их семей, лицами, зарегистрированными по адресу МКД, арендаторами жилых и нежилых помещений МКД, прочими нанимателями, службой охраны ЖК, управляющей организацией и вступает в силу с момента утверждения Регламента общим собранием собственников МКД.

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 Санкт-Петербурга. 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 размер платы за услугу может быть изменен управляющей организацией 1 раз в год в пределах базового индекса потребительских цен, установленного (определенного в субъекте РФ (Санкт-Петербург) за прошедший календарный год в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определённого и официально опубликованного в порядке, установленном действующим законодательством, а также при изменении законодательства о налогах и сборах в части, увеличивающей ставки налогообложения на размер такой ставки.

Предоставить ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» право распределять полученные от использования общего имущества денежные средства в следующем объеме: в размере 80 % от чистой прибыли, полученной по таким договорам использовать на работы по дополнительному текущему ремонту и благоустройству многоквартирного дома, на нужды содержания дома, расходуются по решению общего собрания, 20 % 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 ОСС).
3. О возможной пролонгации договора, если обе стороны не изъявили желание о расторжении в письменной форме.
4. Право арендодателя расторгнуть договор 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. 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.