

**Тарифы (размер обязательных платежей) на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Саперная д. 55 корпус 2 строение 5 (далее – МКД)**

	Вид платежа	Текущий тариф руб./м2 в месяц (МКД)	Предлагаемый тариф руб./м2 в месяц (МКД)	Ед. изм
<b>Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом</b>				
1	<i>Содержание общего имущества МКД</i>			
1.1	Содержание общего имущества МКД	20,39	21,47	Руб/кв.м.
1.2	Охрана	6,37	10,82	Руб/кв.м.
1.3	Обслуживание СКУД	1,75	1,95	Руб/кв.м
1.4	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,36	0,47	Руб/кв.м
1.5	Уборка мест общего пользования	5,07	5,47	Руб/кв.м
1.6	Санитарное содержание территории	6,79	10,30	Руб/кв.м.
1.7	Вывоз и утилизация ТБО	0	0	Руб/кв.м.
1.8	Содержание и ремонт АППЗ	0,44	0,47	Руб/кв.м.
1.9	Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,70	Руб/кв.м.
1.10	Содержание и ремонт лифтов	3,10	4,48	Руб/кв.м.
1.11	<i>Текущий ремонт</i>	3,50	5,30	Руб/кв.м.
2.	<i>Управление многоквартирным домом</i>	4,49	6,18	Руб/кв.м.
	<b>ИТОГО</b>	<b>52,79</b>	<b>67,61</b>	Руб/кв.м.

По истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание жилого помещения и иных платежей (в том числе, в порядке индексации в соответствии с настоящим решением) размер такой платы (платежей) подлежит индексации на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики, при условии, что размер такой платы (платежей) не был изменён решением общего собрания собственников помещений в Доме, либо в порядке, определённом решением общего собрания собственников помещений в Доме.

Датой установления размера платы за содержание жилого помещения в том числе является дата изменения отдельных составляющих платы.

## Пояснительная записка к тарифам

**1.1** ООО «ЮИТ Сервис» включило в повестку для голосования вопрос об индексации размера платы за содержание помещения и иных платежей на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный период, публикуемый Федеральной службой государственной статистики.

Индексация платы обусловлена ростом потребительских цен, тарифов на ГСМ, услуги связи, энергоносителей, а также другими факторами, влияющими на стоимость услуги по содержанию помещения и соответствует реальным затратам УК на содержание общего имущества в МКД.

Принятие собственниками решения об индексации платы позволит управляющей организации обеспечить предоставление жилищных услуг надлежащего качества и не будет поставлено в зависимость от принятия общим собранием ежегодных решений об изменении такой платы.

Индексация в 2021 году составила **2,7%** на основании официальных данных, опубликованных Росстатом.

**1.2** Увеличение тарифов по статьям «Содержание общего имущества МКД», «Обслуживание СКУД», «Обслуживание системы видеонаблюдения», «Содержание и ремонт АППЗ», «Содержание и ремонт ПЗУ», «Содержание и ремонт лифтов» связано с изменением стоимости услуг и материалов, необходимых для выполнения плановых и внеплановых работ в рамках осуществления надлежащего содержания общедомового имущества.

Увеличить тариф предлагается:

Содержание общего имущества МКД на **1,08 руб./м2**

Обслуживание СКУД на **0,20 руб./м2**

Обслуживание системы видеонаблюдения на **0,11 руб./м2**

Содержание и ремонт АППЗ на **0,03 руб./м2**

Содержание и ремонт ПЗУ на **0,17 руб./м2**

Содержание и ремонт лифтов на **1,38 руб./м2**

**1.3** Увеличение тарифа по статье «Охрана» предлагается на основании предложения от охранной организации в связи с увеличением расходов, в том числе на заработную плату сотрудников по сравнению с 2016 годом, когда был установлен тариф.

Увеличить тариф «Охрана» предлагается на **4,45 руб./м2**.

**1.4** Увеличение тарифа по статье «Уборка мест общего пользования» и «Санитарное содержание территории» предлагается на основании Коммерческого предложения от подрядной организации. Вызвано значительным подорожанием услуг по вывозу снега, расходных материалов, а также увеличением заработной платы персонала.

Увеличить тариф «Уборка мест общего пользования» при этом предлагается на **0,40 руб./м2**, «Санитарное содержание» - на **3,51 руб./м2**.

**1.5** Увеличение тарифа по статье «Текущий ремонт» предлагается в связи с окончанием срока гарантии Застройщика и увеличения необходимых работ по текущему ремонту в связи с продолжительной эксплуатацией МКД.

Увеличить тариф предлагается на **1,80 руб./м2**. При этом городской тариф составляет **6,33 руб./м2**.

2. Увеличение тарифа по статье «Управление многоквартирным домом» предлагается в связи с увеличением расходов УК, в том числе на заработную плату сотрудников. Структура статьи «Управление МКД»:

- Электронные сервисы: сайт, личный кабинет, мобильное приложение;
- бухгалтерское и операционное сопровождение;
- ведение счетов и налоговая отчетность;
- расчет суммы оплаты коммунальных и жилищных услуг и перечисление организациям поставщикам услуг;
- подготовка сведений о задолженностях, ведение документооборота;
- печать квитанции и услуг по жилищным и коммунальным услугам;
- взаимодействие по вопросам обслуживания дома с государственными учреждениями;
- канцелярские расходы, материалы;
- содержание оргтехники и компьютеров, программное обеспечение;
- расходы на телекоммуникационные услуги (телефон, Интернет);
- оплата труда административного персонала (распределяемые) – управляющий, административный, расчетный, юридический отдел, отдел персонала и т.д., включая налоги и выплаты;
- работа по обновлению и раскрытию информации;
- дезинфекция офиса, СИЗ;
- другие управленческие расходы.

Увеличить тариф предлагается **на 1,69 руб./м<sup>2</sup>.**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к решению собственника  
на годовом общем собрании собственников  
помещений многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, г. Пушкин,  
ул. Саперная д. 55 корпус 2 строение 5

**Приложение №2  
к решению собственника  
на годовом общем собрании собственников  
помещений многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Саперная , дом 55, корп. 2, стр. 5**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_  
аренды общего имущества собственников многоквартирного дома**

Санкт-Петербург

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, в лице ООО «ЮИТ Сервис», действующего на основании Решения от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_, а также Решения совета дома от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ в качестве представителя собственников, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ (доверенности № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.), именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

- 1.1 Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное и пользование следующую часть общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул.(пр.) \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, (далее Многоквартирный Дом) общей площадью \_\_\_\_ кв. м.:
  - [идентифицировать часть имущества, передаваемого в пользование] (далее – Объект).
- 1.2 Передаваемый Объект отмечен на плане, являющемся приложением № 1 к настоящему Договору.
- 1.3 Объект передается Арендатору в целях \_\_\_\_\_.
- 1.4 Объект входит в состав имущества, являющегося общей долевой собственностью собственников помещений Многоквартирного Дома.
- 1.5 Основанием заключения настоящего Договора является протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного Дома от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_, выписка из которого является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N 2)

**2. Срок пользования Объектом и срок действия договора**

- 2.1. Срок пользования Объектом по настоящему Договору начинается с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.
- 2.2. Арендодатель передает Арендатору Объект во временное владение и пользование на срок 11 (одиннадцать) месяцев.
- 2.3. По истечении срока, указанного в п. 2.2. настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Объект, что подтверждается актом приема-передачи, подписанного Сторонами.
- 2.4. Настоящий Договор действует с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором.

**3. Порядок передачи Объекта**

- 3.1. Передача Объекта производится по Акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 3 (трех) дней с момента подписания Договора Сторонами.
- 3.2. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Объект Арендодателю по Акту приема-передачи не позднее 5 (пяти) дней с момента прекращения действия настоящего Договора.
- 3.3. В случае если Арендатор произвел какие-либо отделимые улучшения Объекта, перед возвратом Объекта Арендатор должен удалить такие улучшения, если иное не определено Сторонами дополнительно.
- 3.4. В случае если Арендатор произвел за свой счет и с предварительного письменного согласия Арендодателя какие-либо неотделимые улучшения, Арендатор не имеет права удалить такие неотделимые улучшения, и они рассматриваются, как разрешенные на данный момент к возвращению Арендодателю. Арендатор не имеет права ни на какую компенсацию стоимости таких неотделимых улучшений если иное не определено Сторонами дополнительно.

**Приложение №2**  
**к решению собственника**  
**на годовом общем собрании собственников**  
**помещений многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, ул. Саперная , дом 55, корп. 2, стр. 5**

3.5. На момент возврата Объекта все возможные неурегулированные долги в отношении платы за пользование должны быть определены и оплачены Арендатором.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

##### **4.1. Права Арендодателя:**

- 4.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеет право доступа в арендуемый объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством при наличии документа, оформленного надлежащим образом. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня Арендатора, а в случае аварии - в любое время суток.
- 4.1.2. Арендодатель имеет право самостоятельно демонтировать отделимые улучшения, если обязательство по их удалению своевременно не исполнено Арендатором, освободить Объект от любого имущества Арендатора, размещенного на Объекте, в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе условий о размере предоставляемого Объекта; условий и порядка оплаты, или в случае неисполнения Арендатором обязательств, по возврату Объекта в первоначальном состоянии, письменно уведомив о таком демонтаже улучшений, или удалении имущества Арендатора не позднее, чем за 7 (семь) календарных дней до его начала, и Арендатор обязан будет возместить Арендатору все расходы связанные с демонтажем, вывозом и утилизацией имущества в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения требования Арендодателя.

##### **4.2. Арендодатель обязан:**

- 4.2.1. В трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора передать Объект аренды Арендатору по Акту приема-передачи.
- 4.2.2. При запросе Арендатора о передаче своих прав и обязанностей по настоящему Договору другому лицу Арендодатель обязан в течение 1 (одного) месяца уведомить Арендатора о своем решении.
- 4.2.3. В случае аварий на инженерных сетях и коммуникациях арендуемого Объекта, принимать необходимые меры к их устранению, когда такая авария произошла не по вине Арендатора.
- 4.2.4. В двухнедельный срок рассматривать письменные обращения Арендатора по вопросам использования Объекта, его ремонта и оборудования.
- 4.2.5. Немедленно извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу Арендатора на Объекте ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения имущества Арендатора.

##### **4.3. Права Арендатора:**

- 4.3.1. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя сдать Объект аренды или его часть в субаренду или безвозмездное пользование, или уступить права и обязанности по Договору третьему лицу.
- 4.3.2. В случае передачи по настоящему договору в пользование помещения, Арендатор в соответствии с действующими правилами размещения рекламы и по письменному согласованию с Арендодателем имеет право установить на наружной части помещения вывеску со своим названием.
- 4.3.3. Неотделимые улучшения Объекта производятся Арендатором только с письменного согласия Арендодателя. Вопросы и условия проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного, заключенного Сторонами, Договора.

##### **4.4. Обязанности Арендатора:**

- 4.4.1. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.3 настоящего Договора.

**Приложение №2  
к решению собственника  
на годовом общем собрании собственников  
помещений многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Саперная , дом 55, корп. 2, стр. 5**

- 4.4.2. Арендатор обязан в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора Сторонами принять Объект аренды от Арендодателя и подписать Акт приема-передачи.
- 4.4.3. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности с соблюдением требования электробезопасности, пожарной безопасности, техники безопасности.
- 4.4.4. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды Арендодателя (его полномочных представителей), представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.
- 4.4.5. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему Объекта.
- 4.4.6. Арендатор обязуется возвратить Объект в первоначальном состоянии с учетом естественного износа, если Сторонами дополнительно не согласовано иное.

**5. Платежи и расчеты по договору**

- 5.1. За указанный в разделе 1 настоящего Договора Объект устанавливается плата в размере \_\_\_\_\_ в месяц.
- 5.2. Указанная в п. 5.1. плата вносится Арендатором ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа текущего (того, за который производится оплата) месяца. При прекращении действия Договора Арендатор обязан полностью рассчитаться с Арендодателем по платежам не позднее 10 (десяти) дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды Арендодателю.
- 5.3. Арендатор считается исполнившим свою обязанность по уплате арендной платы с момента ее поступления на расчетный счет Арендодателя.
- 5.4. Начисление платы за пользование Объектом производится Арендатором с даты, указанной в п.2.1 настоящего Договора.
- 5.5. В случае, если настоящий Договор будет заключен Сторонами на новый срок, либо если срок аренды по настоящему договору будет продлен, плата за пользование Объектом на следующий срок исходя из роста индекса потребительских цен Российской Федерации (по данным Госкомстата РФ в процентах к тому месяцу предыдущего года, в котором в текущем году производится увеличение).  
Упомянутое ежегодное увеличение платы не требует подписания Сторонами какого-либо изменения или дополнения к настоящему Договору, или подписания Сторонами какого-либо дополнительного документа.
- 5.6. Плата за период времени, отличный от месяца, исчисляется исходя из деления суммы ежемесячной платы за пользование Объектом на фактическое число календарных дней в соответствующем месяце и последующего умножения полученного частного на фактическое число календарных дней нахождения Объекта у Арендатора, включая день передачи Объекта по Акту приема-передачи и день возврата Объекта. В случае, если Объект был передан Арендатору позднее срока, установленного для выплаты платы (п. 5.2. Договора) плата подлежит внесению Арендатором не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента передачи Объекта.

**6. Ответственность и досрочное расторжение договора аренды**

- 6.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.
- 6.2. Если Арендатор допускает просрочку в платеже в соответствии с настоящим Договором, то Арендатор обязан выплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1 (ноль целых и одна десятая) процентов от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки начиная со дня, когда этот платеж должен быть внесен по договору и до момента фактического получения причитающегося платежа Арендодателю.
- 6.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 6.4. Каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом другую Сторону за 30 (тридцать) дней. В случае отказа одной Стороны от исполнения Договора, обязательства Арендатора по уплате арендной платы и возврату Объекта аренды

**Приложение №2**  
**к решению собственника**  
**на годовом общем собрании собственников**  
**помещений многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, ул. Саперная, дом 55, корп. 2, стр. 5**

действуют до момента их исполнения.

- 6.5. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке, с предупреждением за 15 календарных дней, отказаться от исполнения Договора, в частности, при нарушении Арендатором следующих условий:
- 6.5.1. фактического использования большей площади Объекта аренды, чем предусмотрено Договором;
  - 6.5.2. использования Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.3. Договора;
  - 6.5.3. нарушения сроков оплаты арендных платежей (то есть неоплаты арендных платежей или оплаты не в полном размере) более, чем на 10 (десять) рабочих дней.

**7. Прочие условия**

- 7.1. Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах: один для у Арендатора, один - для Арендодателя.
- 7.2. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ в суде по месту исполнения договора.
- 7.3. В качестве обеспечения исполнения обязательств, принятых по настоящему Договору об оплате арендных платежей и возмещению убытков, вызванных неисполнением обязательств Арендатор передает Арендодателю сумму равную \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Сумма обеспечения не является задатком или авансом.
- 7.4. Арендатор обязан перечислить сумму обеспечения на расчетный счет Арендодателя не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.
- 7.5. При досрочном расторжении, либо окончании срока действия договора Арендодатель обязан вернуть сумму обеспечения в течение десяти (10) календарных дней с момента предъявления Арендатором требования о возврате обеспечения.
- 7.6. Сумма обеспечения может быть зачтена сторонами в счет исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 7.7. Арендатор и Арендодатель договариваются, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которое может иметься у Арендодателя, Арендодатель имеет право периодически производить вычеты из суммы обеспечения в следующих размерах:
- в размере сумм, причитающихся Арендодателю в соответствии с настоящим Договором и не полученных им в течение 5 (пяти) рабочих дней после наступления соответствующих сроков уплаты;
  - в размере сумм убытков, понесенных Арендодателем в результате повреждения Объекта, или имущества Арендодателя, или третьих лиц (а также любых их частей), произошедшего по вине Арендатора, или понесенных Арендодателем в результате других нарушений Арендатором своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе возмещения сумм в соответствии с п. 3.4. и п. 4.1.2. Договора;
  - в размере всей суммы обеспечительного платежа в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, связанным с нарушением Арендатором условий Договора.
- 7.8. При осуществлении Арендодателем вычетов из обеспечительного платежа в соответствии с п. 7.7. Договора право собственности на эти суммы переходит к Арендодателю с момента осуществления вычета.
- 7.9. Арендодатель уведомляет Арендатора о вычете любой суммы из обеспечительного платежа. Такое уведомление направляется Арендатору в течение четырнадцати (14) календарных дней с момента осуществления вычета Арендодателем и должно содержать расчет суммы вычета и информацию о причине и дате производства вычета.
- 7.10. Арендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения уведомления и счета Арендодателя, выплачивает Арендодателю сумму, необходимую для восстановления первоначального размера обеспечительного платежа.
- 7.11. Стороны договариваются, что внесение Арендатором суммы обеспечения или обоснованный вычет Арендодателем сумм из обеспечения не влияет на право Арендодателя предъявлять



**Приложение №2  
к решению собственника  
на годовом общем собрании собственников  
помещений многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Саперная , дом 55, корп. 2, стр. 5**

претензии к Арендатору в связи с нарушением какого-либо из обязательств Арендатора по настоящему Договору.

7.12. За все время нахождения суммы обеспечения у Арендодателя проценты за ее пользование не начисляются и не выплачиваются.

**8. Приложения к договору**

Приложение 1. Схема размещения Объекта

Приложение 2. Выписка из протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного Дома

**9. Реквизиты сторон**

**Арендодатель:**

Общее собрание собственников  
помещений в лице представителя, действующего  
на основании Решения от \_\_.\_\_.20\_\_ г. № \_\_

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Приложение №2**  
**к решению собственника**  
**на годовом общем собрании собственников**  
**помещений многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, ул. Саперная , дом 55, корп. 2, стр. 5**

Приложение 1

К договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Схема размещения Объекта**

**Арендодатель:**

Общее собрание собственников  
помещений в лице представителя,  
действующего на основании Решения от  
\_\_ . \_\_ . 20\_\_ г. № \_\_\_\_

\_\_\_\_\_ /

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_ /

**Приложение №2**  
**к решению собственника**  
**на годовом общем собрании собственников**  
**помещений многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, ул. Саперная , дом 55, корп. 2, стр. 5**

Приложение 2

К договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Выписка из протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного  
Дома**

**Арендодатель:**

Общее собрание собственников  
помещений в лице представителя,  
действующего на основании Решения от  
\_\_ . \_\_ .20\_\_ г. № \_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_

**Приложение №3**  
**к решению собственника**  
**на годовом общем собрании собственников**  
**помещений многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, ул. Саперная, дом 55, корп. 2, стр. 5**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**на установку и эксплуатацию рекламных конструкций**

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, в лице Общества с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис», действующего на основании Решения от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_, \_\_\_\_\_, а также Решения совета дома от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, в качестве представителя собственников, именуемое в дальнейшем "**Арендодатель**", с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (организационно-правовая форма юридического лица) «\_\_\_\_\_» (фирменное наименование организации) в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "**Арендатор**", с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

- 1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее общее имущество собственников помещений жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_, корпус \_\_\_\_ (далее – Дом) общей площадью \_\_\_\_\_ **кв. м:**
  - \_\_\_\_ кв. м. наружной части стены фасада нежилого помещения № \_\_-Н дома (далее – Объект аренды, объекты);
- 1.2. Объект аренды передается Арендатору для использования в целях размещения информационных вывесок (табличек) и/или рекламных конструкций в соответствии со схемой размещения (Приложение № 1 к Договору). Размеры и тип информационной вывески (таблички) и/или рекламной конструкции (Приложение № 2 к Договору), их содержание (Приложение № 3) должны соответствовать законодательству о рекламе.
- 1.3. Основанием заключения настоящего Договора является протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного Дома от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_, выписка из которого является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 4).
- 1.4. Арендатор имеет разрешение на размещение рекламной конструкции на сдаваемом в аренду месте, выданное "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего разрешение) за № \_\_\_\_\_ (заверенная копия указанного документа приведена в Приложении № 5 к настоящему Договору). Срок действия указанного разрешения: \_\_\_\_\_.
- 1.5. В случае, если в силу положений действующего законодательства Арендатору не требуется разрешения на установку информационной вывески (таблички), то Стороны договорились, что положения п. 1.4. Договора на отношения сторон не распространяются и стороны не оформляют Приложение №5 к Договору.

**2. Порядок передачи Объекта**

- 2.1. Передача Объекта аренды производится по Акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 3 (трех) дней с момента подписания Договора Сторонами.

**Приложение №3**  
**к решению собственника**  
**на годовом общем собрании собственников**  
**помещений многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, ул. Саперная, дом 55, корп. 2, стр. 5**

2.2. В случае окончания срока действия Договора или в случае его расторжения Арендатор передает Объект аренды Арендодателю по Акту приема-передачи не позднее 15 (Пятнадцати) дней с момента прекращения действия настоящего Договора.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Права Арендодателя:**

- 3.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеет право проверять Объект аренды на предмет соблюдения Арендатором техники безопасности и пожарной безопасности его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.
- 3.1.2. Арендодатель имеет право самостоятельно демонтировать информационные вывески (таблички) и/или рекламные конструкции, размещенные на Объекте аренды, в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе условий о размере предоставляемого Объекта аренды, а также формы, внешнего вида и содержания рекламы, размещаемой на Объекте аренды; условий и порядка оплаты, или в случае неисполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 3.4.5. Договора, письменно уведомив о таком демонтаже Арендатора не позднее, чем за 7 (семь) календарных дней до его начала, и Арендатор обязан будет возместить Арендатору все расходы связанные с демонтажем в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения требования Арендодателя.

#### **3.2. Обязанности Арендодателя:**

- 3.2.1. В трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора передать Объект аренды Арендатору по Акту приема-передачи.
- 3.2.2. При письменном запросе Арендатора о согласии Арендодателя на передачу Арендатором своих прав и обязанностей по настоящему Договору аренды другому лицу Арендодатель обязан в течение 1 (одного) месяца уведомить Арендатора о своем решении.

#### **3.3. Права Арендатора:**

- 3.3.1. Арендатор вправе производить техническое обслуживание и ремонт Объекта аренды за свой счет, собственными силами и с привлечением третьих лиц, соблюдая необходимые требования безопасности и охраны труда.
- 3.3.2. Действия Арендатора по п. 3.3.1 с объектом (ремонт, монтаж, демонтаж) осуществляются под контролем ООО «ЮИТ Сервис».
- 3.3.3. Неотделимые улучшения производятся Арендатором только с письменного согласия Арендодателя. Вопросы и условия проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного, заключенного Сторонами, Договора.

#### **3.4. Обязанности Арендатора:**

- 3.4.1. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.2 настоящего Договора.
- 3.4.2. Арендатор обязан в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора Сторонами принять Объект аренды от Арендодателя и подписать Акт приема-передачи.
- 3.4.3. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности с соблюдением требования электробезопасности, пожарной безопасности, техники безопасности.
- 3.4.4. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск для осмотра Объекта аренды представителями Арендодателя (его полномочных представителей), представителями органов исполнительной власти и административных органов в любое время.

**Приложение №3**  
**к решению собственника**  
**на годовом общем собрании собственников**  
**помещений многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, ул. Саперная, дом 55, корп. 2, стр. 5**

- 3.4.5. Арендатор обязан вернуть Объект аренды Арендодателю в состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа. В случае расторжения Договора по любым основаниям, или в случае окончания срока действия Договора Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет демонтировать информационные вывески (таблички) и/или рекламные конструкции на Объекте аренды в строгом соответствии с правилами и нормами производства такого вида работ.
- 3.4.6. В случае, если Арендатор после расторжения Договора не демонтировал информационные вывески (таблички) и/или рекламные конструкции на Объекте, то Арендодатель вправе самостоятельно осуществить произвести работы по демонтажу рекламных конструкций и работы по приведению Объекта аренды в первоначальное состояние, с отнесением расходов на Арендатора.  
При этом Арендодатель вправе по своему усмотрению осуществить складирование демонтированных информационных вывесок (табличек) и/или рекламные конструкции на придомовой территории Объекта, а в случае, если они не будут востребованы и вывезены Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней демонтажа, Арендодатель вправе осуществить вывоз и утилизацию демонтированного имущества, принадлежащего Арендатору с отнесением расходов по такому вывозу и утилизации на счет Арендатора. В случае такого демонтажа Арендатор не вправе предъявить какие-либо требования, связанные с возмещением каких-либо убытков, возмещений и любых иных сходных требований к Арендодателю.
- 3.4.7. До начала установки рекламных конструкций на Объектах аренды Арендатор обязан предоставить Арендодателю все необходимые согласования и разрешения на установку рекламной конструкции, в том числе согласование Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга (далее КГА СПб).
- 3.4.8. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет установить информационные вывески (таблички) и/или рекламные конструкции на Объекте аренды в строгом соответствии с правилами и нормами производства такого вида работ.
- 3.4.9. Арендатор обязан производить необходимый ремонт информационных вывесок (табличек) и/или рекламных конструкций за свой счет, в том числе в соответствии с предписаниями Арендодателя и контролирующих государственных органов.
- 3.4.10. Арендатор обязан оплачивать арендную плату в соответствии с условиями Договора.

#### **4. Срок действия договора и арендная плата**

- 4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и заключен на срок 11 (одиннадцать) месяцев.
- 4.2. Стороны договорились, что течение срока аренды начинается с момента подписания сторонами акта приема-передачи.
- 4.3. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет преимущественное право заключить новый договор.
- 4.4. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи до дня подписания Сторонами Соглашения о расторжении Договора или до даты отправки Арендодателем уведомления об одностороннем расторжении Договора.
- 4.5. За указанный в разделе 1 настоящего Договора Объект аренды величина арендной платы устанавливается в размере \_\_\_\_\_ рублей в месяц.
- 4.6. Срок оплаты арендной платы 10 число текущего (оплачиваемого) месяца. При прекращении действия Договора Арендатор обязан полностью рассчитаться с

**Приложение №3  
к решению собственника  
на годовом общем собрании собственников  
помещений многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Саперная, дом 55, корп. 2, стр. 5**

Арендодателем по арендным платежам не позднее 10 (десяти) дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды Арендодателю.

4.7. Арендатор считается исполнившим свою обязанность по уплате арендной платы с момента ее поступления на расчетный счет Арендодателя.

## **5. Порядок расторжения договора аренды**

5.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.2. Каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом другую Сторону за 30 (тридцать) дней. В случае отказа одной Стороны от исполнения Договора, обязательства Арендатора по уплате арендной платы и возврату Объекта аренды действуют до момента их исполнения.

5.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке, с предупреждением за 15 календарных дней, отказаться от исполнения Договора, в частности, при нарушении Арендатором следующих условий:

5.3.1. фактического использования большей площади Объекта аренды, чем предусмотрено Договором;

5.3.2. использования Объекта аренды для размещения информационных вывесок (табличек) и/или рекламных конструкций, не соответствующей условиям настоящего Договора;

5.3.3. нарушения сроков оплаты арендных платежей (то есть неоплаты арендных платежей или оплаты не в полном размере) более, чем на 10 (десять) рабочих дней;

5.3.4. прекращение действия разрешения, указанного в п. 1.4. настоящего договора;

## **6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

6.2. Если Арендатор допускает просрочку в платеже в соответствии с настоящим Договором, то Арендатор обязан выплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1 (ноль целых и одна десятая) процентов от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки начиная со дня, когда этот платеж должен быть внесен по договору и до момента фактического получения причитающегося платежа Арендодателю.

## **7. Прочие условия**

7.1. Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах: один хранится у Арендатора, один - у Арендодателя.

7.2. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. В качестве обеспечения исполнения обязательств, принятых по настоящему Договору об оплате арендных платежей и возмещению убытков, вызванных неисполнением обязательств Арендатор передает Арендодателю сумму равную \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Сумма обеспечения не является задатком или авансом.

7.4. Арендатор обязан перечислить сумму обеспечения на расчетный счет Арендодателя не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

7.5. При досрочном расторжении, либо окончании срока действия договора Арендодатель обязан вернуть сумму обеспечения в течение десяти (10) календарных дней с момента предъявления Арендатором требования о возврате обеспечения.

7.6. Сумма обеспечения может быть зачтена сторонами в счет исполнения обязательств по настоящему Договору.

**Приложение №3**  
**к решению собственника**  
**на годовом общем собрании собственников**  
**помещений многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, ул. Саперная, дом 55, корп. 2, стр. 5**

- 7.7. Арендатор и Арендодатель договариваются, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которое может иметься у Арендодателя, Арендодатель имеет право периодически производить вычеты из суммы обеспечения в следующих размерах:
- в размере сумм, причитающихся Арендодателю в соответствии с настоящим Договором и не полученных им в течение пяти (5) рабочих дней после наступления соответствующих сроков уплаты;
  - в размере сумм убытков, понесенных Арендодателем в результате повреждения Объекта аренды или имущества Арендодателя или третьих лиц (а также любых их частей), произошедшего по вине Арендатора, или понесенных Арендодателем в результате других нарушений Арендатором своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе возмещения сумм в соответствии с п. 3.4.6. Договора;
  - в размере всей суммы обеспечительного платежа в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, связанным с нарушением Арендатором условий Договора.
- 7.8. При осуществлении Арендодателем вычетов из обеспечительного платежа в соответствии с п. 7.7. Договора право собственности на эти суммы переходит к Арендодателю с момента осуществления вычета.
- 7.9. Арендодатель уведомляет Арендатора о вычете любой суммы из обеспечительного платежа. Такое уведомление направляется Арендатору в течение четырнадцати (14) календарных дней с момента осуществления вычета Арендодателем и должно содержать расчет суммы вычета и информацию о причине и дате производства вычета.
- 7.10. Арендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения уведомления и счета Арендодателя, выплачивает Арендодателю сумму, необходимую для восстановления первоначального размера обеспечительного платежа.
- 7.11. Стороны договариваются, что внесение Арендатором суммы обеспечения или обоснованный вычет Арендодателем сумм из обеспечения не влияет на право Арендодателя предъявлять претензии к Арендатору в связи с нарушением какого-либо из обязательств Арендатора по настоящему Договору.
- 7.12. За все время нахождения суммы обеспечения у Арендодателя проценты за ее пользование не начисляются и не выплачиваются

## **8. Приложения к договору**

- 8.1. Приложение 1. Схема размещения рекламы
- 8.2. Приложение 2. Характеристики рекламной конструкции
- 8.3. Приложение 3. Эскиз рекламного объявления
- 8.4. Приложение 4. Выписка из протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного Дома
- 8.5. Приложение 5. Копия разрешения на установку рекламной конструкции

## **9. Реквизиты сторон**

**Арендодатель:**

**Арендатор:**

Общее собрание собственников  
помещений в лице представителя, действующего  
на основании Решения от \_\_. \_\_.20\_\_ г. № \_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



**Приложение №3**  
**к решению собственника**  
**на годовом общем собрании собственников**  
**помещений многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, ул. Саперная, дом 55, корп. 2, стр. 5**

Приложение 1  
К договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г

**Схема размещения рекламы**

**Арендодатель:**  
Общее собрание собственников  
помещений в лице представителя,  
действующего на основании Решения от  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_ г. № \_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ /

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_ /

**Приложение №3**  
**к решению собственника**  
**на годовом общем собрании собственников**  
**помещений многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, ул. Саперная, дом 55, корп. 2, стр. 5**

Приложение 2

К договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Характеристики рекламной конструкции**

Общая длина фасада \_\_\_\_\_ м, торца \_\_\_\_\_ м.

<i>Наименование</i>	<i>Характеристики</i>	<i>Описание</i>
<b>Логотип</b>	<b>0000 x 000 мм</b>	Фигурный световой короб с аппликацией пленкой ПВХ ....

**Арендодатель:**

Общее собрание собственников  
помещений в лице представителя,  
действующего на основании Решения от  
\_\_.\_\_.20\_\_ г. № \_\_\_\_

\_\_\_\_\_ /

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_ /

**Приложение №3**  
**к решению собственника**  
**на годовом общем собрании собственников**  
**помещений многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, ул. Саперная, дом 55, корп. 2, стр. 5**

Приложение 3

К договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Эскиз рекламного объявления**

**Приложение №3**  
**к решению собственника**  
**на годовом общем собрании собственников**  
**помещений многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, ул. Саперная, дом 55, корп. 2, стр. 5**

Приложение 4  
К договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Выписка из протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного  
Дома**

**Арендодатель:**

Общее собрание собственников  
помещений в лице представителя,  
действующего на основании Решения от  
\_\_ . \_\_ . 20\_\_ г. № \_\_\_\_

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_

**Приложение №3  
к решению собственника  
на годовом общем собрании собственников  
помещений многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Саперная, дом 55, корп. 2, стр. 5**

**Приложение №3  
к решению собственника  
на годовом общем собрании собственников  
помещений многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Саперная, дом 55, корп. 2, стр. 5**

К договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Приложение 5

**Копия разрешения на установку рекламной конструкции**

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 4**  
**к решению собственника**  
**на общем собрании собственников**  
**помещений многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Саперная, д. 55, к. 2, стр. 5**

**Правила пользования придомовой территорией жилого комплекса по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Саперная, д. 55, к. 2, стр. 1-9**

Настоящий документ 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, соблюдения требований пожарной безопасности, обеспечения беспрепятственного проезда большегрузного и специального транспорта по придомовой территории жилого комплекса по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Саперная, д. 55, к. 2, стр. 1-9

Настоящие Правила утверждаются общим собранием собственников жилья и являются обязательными для всех лиц, использующих транспортные средства на придомовой территории жилого комплекса по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Саперная, д. 55, к. 2, стр. 1-9.

### **1. Общие положения**

1.1. В соответствии с Правилами на придомовой территории жилого дома ведется строгий учёт въезда/выезда транспортных средств, для обеспечения которого используются бумажные и электронные средства хранения и обработки информации.

1.2. С целью обеспечения учёта въезда/выезда собственник/арендатор помещения либо член семьи собственника/арендатора помещения, при наличии в пользовании указанного лица транспортного средства, должен иметь персональный радиобрелок для проезда принадлежащего ему на праве собственности, а равно на правах личного или служебного пользования, транспортного средства через шлагбаум, ограничивающий проезд.

1.3. Использование для проезда транспортного средства персонального радиобрелока, зарегистрированного на другое транспортное средство, категорически запрещено.

1.4. На придомовую территорию разрешается проезд без использования персонального радиобрелока машин, предназначенных для вывоза мусора жилого дома, уборки территории, спецтранспорта, машин экстренных служб.

1.5. В случае необходимости проезда и парковки гостевых транспортных средств, такси и транспортных средств, осуществляющих доставку/вывоз грузов, принимающий собственник/арендатор (или доверенное лицо) обязан по телефону или через консьерж-связь уведомить о такой необходимости сотрудников охранного предприятия с указанием номера строения, квартиры, марки и государственного номера транспортного средства, планируемого времени пребывания на территории.

Сотрудник охраны записывает указанные данные в журнал и выдает пропуск водителю заявленного транспортного средства с занесением номера пропуска в журнал, а также предупреждает водителя о необходимости хранить данный пропуск на передней панели транспортного средства во время стоянки на придомовой территории. При выезде пропуск должен быть передан сотруднику охраны.

Сотрудник охраны отмечает все сданные пропуска. В 21:30 старший охраны проводит проверку несданных пропусков. В случае наличия несданного пропуска, в отсутствие предупреждения о намерении гостя пробыть на территории дольше указанного времени, старший смены охранного предприятия связывается с приглашающим собственником/арендатором и сообщает о необходимости выезда транспортного средства с придомовой территории.

В случае если транспортное средство покинуло территорию, но пропуск не был сдан, приглашающая сторона обязана вернуть пропуск **в течение 7 календарных дней**.

1.6. Стоянка гостевых транспортных средств, такси, транспортных средств для доставки/вывоза, транспортных средств, принадлежащих собственникам/арендаторам только нежилых помещений, ограничивается интервалом с 9:00 до 21:00. В период с 21:00 до 09:00 разрешено нахождение транспортного средства только для высадки пассажиров, разгрузки/погрузки на период не более 1 часа.

## **2. Правила парковки на придомовой территории**

На территории жилого дома не разрешается:

- парковка транспортных средств, затрудняющая проезд/выезд других транспортных средств, в том числе специальных машин;
- парковка транспортных средств на тротуарах, газонах, пешеходных дорожках;
- парковка транспортных средств в зоне пожарных проездов, пожарных ворот, у пожарных столбиков, на местах для инвалидов в отсутствие соответствующего права;
- самовольная установка заграждений и прочих конструкций на парковочных местах;
- стоянка прицепов, специальной техники, грузовых транспортных средств;
- маневрирование и стоянка транспортных средств в нарушение требований дорожных знаков и **разметки на придомовой территории**, в том числе парковка одного транспортного средства на двух и более парковочных местах.

Собственник транспортного средства, имеющий право парковки на местах для инвалидов, при подаче данных о транспортном средстве в Управляющую компанию предоставляет подтверждающие документы.

Собственник транспортного средства должен принимать незамедлительные меры с целью скорейшего отключения сработавшей сигнализации и предотвратить ее дальнейшее срабатывание.

### **Нарушение настоящих Правил влечет за собой:**

- при первом нарушении – вынесение предупреждения;
- при повторном нарушении – блокировку радиобрелока на одну неделю;
- при третьем нарушении – блокировку радиобрелока на один месяц.

## **3. Получение радиобрелока**

Радиобрелоки доступа на территорию приобретаются возмездно собственниками, которые являются водителями транспортных средств, с целью проезда и парковки на придомовой территории, ограниченной шлагбаумом.

Выданные ранее радиобрелоки подлежат обязательной перерегистрации с целью актуализации базы используемых жителями транспортных средств.

После регистрации транспортных средств в базе Управляющей компании, а также перерегистрации имеющихся, проводятся выборочные проверки на постоянной основе соответствия зарегистрированных государственных номеров транспортных средств и транспортных средств, фактически находящихся на придомовой территории.

При выявлении постороннего транспортного средства радиобрелок, по которому был произведен въезд такого транспортного средства на территорию, блокируется.

Для получения или перекодировки радиобрелока заявителю необходимо сообщить марку, государственный номер транспортного средства, а также документы, подтверждающие:

- право собственности или пользования помещением по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Саперная, д. 55, к. 2, стр. 1-9;
- пользование указанным в заявлении транспортным средством.

Право собственности или пользования помещением должно быть подтверждено документально собственником или арендатором (нанимателем) лично или по электронной почте с предоставлением соответствующих документов.

Каждое заявляемое транспортное средство должно соответствовать одному радиобрелоку.

При смене транспортного средства необходимо пройти перерегистрацию радиобрелока в Управляющей компании в срок до 7 дней. При смене собственника помещения радиобрелок предыдущего собственника блокируется.



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 4**  
**к решению собственника**  
**на общем собрании собственников**  
**помещений многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Саперная, д. 55, к. 2, стр. 5**

**Предложение на проведение комплекса работ по модернизации  
системы охранного телевидения в ЖК «Инкери» по адресу:  
г. Санкт-Петербург, улица Саперная, дом 55, корпус 2, строение 1–9.**

1. Перечень работ устанавливается согласно представленному коммерческому предложению.
2. Начало производства работ – не ранее сбора денежных средств в размере 90% от предполагаемой стоимости работ.
3. Предполагаемая стоимость работ – **472 527,00 руб.**
4. В случае фактической стоимости проведения работ менее предполагаемой стоимости работ – разницу между собранными денежными средствами и фактической стоимостью аккумулировать на расчетном счете Управляющей организации до принятия решения общим собранием собственников помещений либо Советом Дома о финансировании на остаток иных работ в целях благоустройства Дома.
5. В случае отсутствия предложений подрядных организаций на момент сбора денежных средств в размере 90% от предполагаемой стоимости работ по производству согласованных работ, стоимость которых не превышает 110% по отношению к предполагаемой стоимости работ – работы не производить до момента определения дополнительного источника финансирования. Денежные средства в таком случае аккумулировать на расчетном счете управляющей организации до принятия решения общим собранием собственников помещений.
6. В случае наступления событий, изложенных в п. 4, 5, а также в случае не сбора денежных средств согласно п. 2 в течение 12 месяцев с момента положительного решения общего собрания и отсутствии принятых решений соответственно общего собрания собственников либо Совета Дома по направлению денежных средств на иные цели в течение календарного года – ООО «ЮИТ Сервис» производит возврат внесенных денежных средств по заявлению собственников помещений Дома, с приложением документов подтверждающих внесение денежных средств на производство работ.
7. Данное предложение действительно для реализации при условии принятия положительного решения собрания собственников всеми строениями №№ 1–9 по адресу: ул. Саперная, дом 55, корпус 2.
8. Стоимость обслуживания устанавливаемого оборудования составит 0,10 руб./м<sup>2</sup> в месяц по статье «Обслуживание СКУД».
9. Описание:  
Планируется установить 11 дополнительных видеокамер для обзора дворовой территории, заменить 2 видеокамеры на 5-ти мегапиксельные (спортивная и детская площадки) с выводом их на центральный пост охраны, установить большой монитор видеонаблюдения.

10. Коммерческое предложение

<b>Оборудование и материалы</b>					
1	Цилиндрическая 5Мп IP-видеокамера с WDR100 RedLine RL-IP15P-S.WDR	шт.	13	9 600,00р.	124 800,00р.
2	Программное обеспечение "Интеллект" - Подключение видеокамеры	шт.	11	9 900,00р.	108 900,00р.
3	Dahua PFT1200 гигабитный POE инжектор	шт.	9	3 790,00р.	34 110,00р.
4	Dahua PFT1300 пассивный POE удлинитель	шт.	9	2 690,00р.	24 210,00р.
5	Коммутатор 4-портовый POE коммутатор RL-SW4P2	шт.	4	3 850,00р.	15 400,00р.
6	Кабель сетевой HQ UTP, cat.5E, 305м, 4 пары, 26AWG, медь, одножильный (solid), 1 шт, серый	шт.	1	11 570,00р.	11 570,00р.
7	Коннектор Lanmaster (TWT-PL45-8P8C) UTP кат.5е RJ45 (упак.:100шт)	шт.	1	1 280,00р.	1 280,00р.
8	Труба гофрированная ПВХ 16мм с протяжкой строительная (100м)	шт.	1	1 600,00р.	1 600,00р.
9	Монтажные конструктивы и расходные материалы(разъемы, крепеж, стяжки, дюбеля, саморезы, бирки и т.д.)	к-т.	1	15 000,00р.	15 000,00р.
10	Телевизор LG 50UP77506LA, 50" или аналогичный, с кронштейном на стену и кабелем	шт.	1	47 200,00р.	47 200,00р.
<b>Итого по оборудованию</b>					<b>384 070,00р.</b>
<b>Работы</b>					
1	Линейно-кабельные и монтажные работы	шт.	1		29 000,00р.
2	Пуско-наладочные работы	шт.	1		16 500,00р.
<b>Итого по работам</b>					<b>45 500,00р.</b>
<b>ВСЕГО:</b>					<b>429 570,00р.</b>

11. Расчет целевого взноса:

Наименование работ	Стоимость работ согласно КП, руб., с НДС (20%)	Предполагаемая стоимость работ, руб., с НДС и увеличением стоимости (10%)	Площадь жилых и нежилых помещений в доме, м2	Стоимость на 1м2 с НДС (20%)
Оборудование и материалы	384 070,00	422 477,00	40144,70	10,52
Проведение работ	45 500,00	50 050,00	40144,70	1,25
<b>Итого</b>	<b>429 570,00</b>	<b>472 527,00</b>	<b>40144,70</b>	<b>11,77</b>

**Предложение на проведение комплекса работ по модернизации режима работы системы контроля доступа проезда автомобилей на посту охраны у 7 стр. в ЖК «Инкери» по адресу:  
г. Санкт-Петербург, улица Саперная, дом 55, корпус 2, строение 1–9.**

1. Перечень работ устанавливается согласно представленному коммерческому предложению.
2. Начало производства работ – не ранее сбора денежных средств в размере 90% от предполагаемой стоимости работ.
3. Предполагаемая стоимость работ – **447 243,06 руб.**
4. В случае фактической стоимости проведения работ менее предполагаемой стоимости работ – разницу между собранными денежными средствами и фактической стоимостью аккумулировать на расчетном счете Управляющей организации до принятия решения общим собранием собственников помещений либо Советом Дома о финансировании на остаток иных работ в целях благоустройства Дома.
5. В случае отсутствия предложений подрядных организаций на момент сбора денежных средств в размере 90% от предполагаемой стоимости работ по производству согласованных работ, стоимость которых не превышает 110% по отношению к предполагаемой стоимости работ – работы не производить до момента определения дополнительного источника финансирования. Денежные средства в таком случае аккумулировать на расчетном счете управляющей организации до принятия решения общим собранием собственников помещений.
6. В случае наступления событий, изложенных в п. 4, 5, а также в случае не сбора денежных средств согласно п. 2 в течение 12 месяцев с момента положительного решения общего собрания и отсутствии принятых решений соответственно общего собрания собственников либо Совета Дома по направлению денежных средств на иные цели в течение календарного года – ООО «ЮИТ Сервис» производит возврат внесенных денежных средств по заявлению собственников помещений Дома, с приложением документов подтверждающих внесение денежных средств на производство работ.
7. Данное предложение действительно для реализации при условии принятия положительного решения собрания собственников всеми строениями №№ 1–9 по адресу: ул. Саперная, дом 55, корпус 2.
8. Стоимость обслуживания устанавливаемого оборудования составит 0,05 руб./м<sup>2</sup> в месяц по статье «Обслуживание СКУД».
9. ОПИСАНИЕ:
  - Планируется модернизировать систему контроля доступа проезда автомобилей (СКУД) на въездном посту у шлагбаумов рядом с 7-м строением, организовать дополнительное рабочее место с возможностью вывода изображения с камер видеонаблюдения и данных с сервера СКУД, с возможностью управления доступом и оперативным контролем въезжающего автотранспорта, а также организации

**Приложение № 6**  
к решению собственника  
на годовом общем собрании собственников  
помещений многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, улица Саперная,  
дом 55, корпус 2, строение 5

выборочной проверки доступа автотранспорта на территорию (проезд с санкции охраны/в полуавтоматическом режиме, когда сотрудник охраны сверяет госномер с данными сервера СКУД и принимает решение о доступе).

- Необходимо заменить вводной кабель к посту охраны у строения 7, так как существующий кабель не может пропустить электрическую мощность, требуемую для проведения модернизации поста охраны. Кабельная линия проложена в земле.

10. Коммерческое предложение на комплекс работ по модернизации режима работы системы СКУД на КПП у 7 строения:

<b>Оборудование и материалы</b>					
1	Компьютер ASUS D540MC-I58500005R, Intel Core i5 8500, DDR4 8ГБ, 256ГБ(SSD), Intel UHD Graphics 630, Windows 10 Professional, черный [90pf0112-m18050]	шт.	1	48 490,00р.	48 490,00р.
2	ИБП IPRON Smart Power Pro II Euro 1200, 1200ВА [1029740]	шт.	1	12 280,00р.	12 280,00р.
3	Монитор Samsung LF24T350FHXC1 23.8", черный	шт.	2	14 440,00р.	28 880,00р.
4	Сетевой фильтр PILOT m-MAX, 3м, серый	шт.	2	1 120,00р.	2 240,00р.
5	Точка доступа	шт.	2	7 480,00р.	14 960,00р.
6	Кабель сетевой HQ UTP, cat.5E, 305м, 4 пары, 26AWG, медь, одножильный (solid), 1 шт. серый	шт.	1	11 570,00р.	11 570,00р.
7	Кабель силовой ЭЛПРОКАБЕЛЬ NUM-J, 3x2.5мм2, 10м, ГОСТ, медь, серый	шт.	1	1 070,00р.	1 070,00р.
8	Провод ЭлПроКабель ПВС 3x0.75мм2 10м ГОСТ медь белый	шт.	2	400,00р.	800,00р.
9	Коннектор Lanmaster (TWT-PL45-8P8C) UTP кат.5е RJ45 (упак.:100шт)	шт.	1	1 280,00р.	1 280,00р.
10	Кабель VGA НАМА Н-20185, VGA (m) - VGA (m), 1.8м, серый [00020185]	шт.	1	510,00р.	510,00р.
11	Кабель HDMI HDMI (m) - DisplayPort (m), 2м, черный	шт.	1	1 100,00р.	1 100,00р.
12	Розетка Schneider Electric Blanca (BLNRA010312) откр. зазем. IP20 бежевый	шт.	2	245,00р.	490,00р.
13	С-2000-2 контроллер доступа на 2 считывателя	шт.	1	4 000,00р.	4 000,00р.
14	Программное обеспечение "Интеллект" - Удаленное рабочее место мониторинга (УРММ)	шт.	1	14 000,00р.	14 000,00р.
15	ПО "Монитор Орион Про"	шт.	1	6 092,00р.	6 092,00р.
16	Кнопка CP1-30G-11 зеленая без фиксации 1НО+1НЗ	шт.	1	753,00р.	753,00р.
17	Кнопка CP1-30R-11 красная без фиксации 1НО+1НЗ	шт.	1	753,00р.	753,00р.
18	Переключатель кулачковый 2 позиции черный С2SS2-30В-11 с фиксацией 1НО+1НЗ	шт.	1	808,00р.	808,00р.
19	Корпус кнопочного поста МЕРЗ-0 пластиковый 3 места	шт.	1	1 092,00р.	1 092,00р.
20	Труба гофрированная ПВХ 16мм с протяжкой строительная (100м)	шт.	1	1 600,00р.	1 600,00р.
21	Выключатель одноклавишный, наружный IP44, 10А, белый	шт.	1	365,00р.	365,00р.
22	Светодиодная информационная табличка МЕСТ НЕТ	шт.	1	17 000,00р.	17 000,00р.
23	Монтажные конструктивы и расходные материалы(разъемы, крепеж, стяжки, дюбеля, саморезы, бирки и т.д.)	к-т.	1	15 000,00р.	15 000,00р.
<b>Итого по</b>					<b>185 133,00р.</b>
<b>Работы</b>					
1	Линейно-кабельные и монтажные работы	шт.	1		18 200,00р.
2	Пуско-наладочные работы	шт.	1		31 500,00р.
<b>Итого по работам</b>					<b>49 700,00р.</b>
<b>ВСЕГО:</b>					<b>234 833,00р.</b>

**Приложение № 6**  
к решению собственника  
на годовом общем собрании собственников  
помещений многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, улица Саперная,  
дом 55, корпус 2, строение 5

11. Коммерческое предложение на комплекс работ по замене вводного кабеля к посту охраны у строения 7:

<b>Материалы</b>					
1	Труба гофрированная двухстенная 50 мм с протяжкой красная ДКС (100 м).	м.	100	97,80р.	9 780,00р.
2	Кабель силовой ВВГнг(А)-LS 3*6-0,66 однопроволочный круглый Алюр.	м.	100	231,25р.	23 125,00р.
3	Лента сигнальная ЛСЭ "Осторожно кабель" 150*100 EKF Basic.	шт.	1	1 071,36р.	1 071,36р.
4	Труба гофрированная ПВХ 25 мм с протяжкой тяжелая серая ДКС (50 м).	м.	50	47,58р.	2 379,00р.
5	Держатель с защёлкой 25 мм для труб ДКС.	шт.	50	4,61р.	230,50р.
6	Стяжка кабельная 300*3,6 белая (100 шт).	упак.	2	254,69р.	509,38р.
7	Дюбель PR 6*30 нейлон (100 шт).	упак.	1	52,09р.	52,09р.
8	Саморез гипсокартон-дерево 3,5*45 (100 шт).	упак.	1	77,90р.	77,90р.
9	Пена однокомпонентная огнезащитная ДКС баллон 740 мл.	шт.	3	1 498,79р.	4 496,37р.
10	Битумный праймер Bitumast.	шт.	1	300,00р.	300,00р.
11	Щебенка, песок, битумная мастика, ЦПС-300 , сетка арматурная.	кв.м.	1	3 100,00р.	3 100,00р.
12	Грунт плодородный, семена травы.	кв.м.	40	120,00р.	4 800,00р.
	Итого				49 921,60р.
<b>Работы</b>					
13	Демонтаж отмостки	п.м.	1	2 650,00р.	2 650,00р.
14	Сверление 2-х отверстий через фундамент с внешней стороны здания	шт.	2	4 270,00р.	8 540,00р.
15	Подготовка траншеи под укладку кабеля от внешней стены здания до поста охраны по газонному покрытию L=40 пм, Ш=300мм, Г=500мм	п.м.	40	490,00р.	19 600,00р.
16	Устройство проколов под тротуарами с асфальтовым покрытием	шт.	2	3 850,00р.	7 700,00р.
17	Прокладка кабеля ВВГнг(А)-LS 3*6 в гофрированной трубе, в земле.	п.м.	50	410,00р.	20 500,00р.
18	Прокладка кабеля ВВГнг(А)-LS 3*6 в гофрированной трубе по существующим кабельным лоткам.	п.м.	50	350,00р.	17 500,00р.
19	Герметизация отверстий в стене после укладки кабеля	шт.	2	2 200,00р.	4 400,00р.
20	Обработка отверстий стены обмазочной гидроизоляцией.	шт.	2	230,00р.	460,00р.
21	Восстановление противопожарных проходок кабеля	шт	2	1 365,00р.	2 730,00р.
22	Засыпка траншеи с укладкой сигнальной ленты	кв.м.	40	350,00р.	14 000,00р.
23	Восстановление отмостки	шт.	1	2 750,00р.	2 750,00р.
24	Восстановление благоустройства территории	кв.м.	40	350,00р.	14 000,00р.
25	Транспортные расходы, доставка материалов, вывоз мусора	шт.	2	3 500,00р.	7 000,00р.
	Итого				121 830,00р.
<b>Итого по</b>					<b>171 751,60р.</b>

**Приложение № 6**  
к решению собственника  
на годовом общем собрании собственников  
помещений многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, улица Саперная,  
дом 55, корпус 2, строение 5

**12. Расчет целевого взноса:**

Наименование работ	Стоимость работ согласно КП, руб, с НДС (20%)	Предполагаемая стоимость работ, руб., с НДС и увеличением стоимости (10%)	Площадь жилых и нежилых помещений в доме, м2	Стоимость на 1м2 с НДС (20%)
<b>Модернизация СКУД</b>				
Оборудование и материалы	185 133,00	203 646,30	40 144,70	5,07
Проведение работ	49 700,00	54 670	40 144,70	1,36
<b>Замена вводного кабеля</b>				
Оборудование и материалы	49 921,60	54 913,76	40 144,70	1,37
Проведение работ	121 830,00	134 013,00	40 144,70	3,34
<b>Итого</b>	<b>406 584,60</b>	<b>447 243,06</b>	<b>40144,70</b>	<b>11,14</b>

**Предложение на проведение комплекса работ по установке  
ограждения вокруг спортивной площадки по адресу:  
г. Санкт-Петербург, улица Саперная, дом 55, корпус 2, строение 1-9**

1. Перечень работ устанавливается согласно представленному коммерческому предложению.
2. Начало производства работ – не ранее сбора денежных средств в размере 90% от предполагаемой стоимости работ.
3. Предполагаемая стоимость работ – **235 815,80 руб.**
4. В случае фактической стоимости проведения работ менее предполагаемой стоимости работ – разницу между собранными денежными средствами и фактической стоимостью аккумулировать на расчетном счете Управляющей организации до принятия решения общим собранием собственников помещений либо Советом Дома о финансировании на остаток иных работ в целях благоустройства Дома.
5. В случае отсутствия предложений подрядных организаций на момент сбора денежных средств в размере 90% от предполагаемой стоимости работ по производству согласованных работ, стоимость которых не превышает 110% по отношению к предполагаемой стоимости работ – работы не производить до момента определения дополнительного источника финансирования. Денежные средства в таком случае аккумулировать на расчетном счете управляющей организации до принятия решения общим собранием собственников помещений.
6. В случае наступления событий, изложенных в п. 4, 5, а также в случае не сбора денежных средств согласно п. 2 в течение 12 месяцев с момента положительного решения общего собрания и отсутствии принятых решений соответственно общего собрания собственников либо Совета Дома по направлению денежных средств на иные цели в течение календарного года – ООО «ЮИТ Сервис» производит возврат внесенных денежных средств по заявлению собственников помещений Дома, с приложением документов подтверждающих внесение денежных средств на производство работ.
7. Описание:
  - Планируется установить сетчатое ограждение по периметру спортивной площадки высотой 2,5 м.
  - Для входа на площадку предусмотрена калитка.
8. Коммерческое предложение на комплекс работ по установке ограждения вокруг спортивной площадки.



**Приложение № 7**  
к решению собственника  
на годовом общем собрании собственников  
помещений многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, улица Саперная,  
дом 55, корпус 2, строение 5

№	Наименование работ	Ед. изм.	Количество	Цена за ед. с НДС, руб.	Стоимость с НДС, руб.
1	Сетка Гиттер 3D "ГУД МАСТЕР" / цинк+ППК (h=2,4м) цвет зеленый, толщина прутка 5 мм. Размер Сетки 2400 мм на 2500 мм.	шт	26	3 900,00	101 400,00
2	Столб 50*50 мм, цинк+ППК	шт	22	2035,00	44 770,00
3	Крепёж	шт	100	45,00	4 500,00
4	Монтаж забора из сетки Гиттер	м.п	63,4	620,00	39 308,00
5	Калитка из сетки Гиттер.	шт	1	16 000,00	16 000,00
6	Монтаж калитки из сетки Гиттер	шт	1	3 400,00	3 400,00
7	Транспортно-такелажные работы	усл.	2	2 500,00	5 000,00
<b>Итого:</b>					<b>214 378,00</b>
в т.ч. НДС 20%:					35 729,67

Стоимость работ включает все затраты, связанные с исполнением работ на объекте.

9. Расчет целевого взноса:

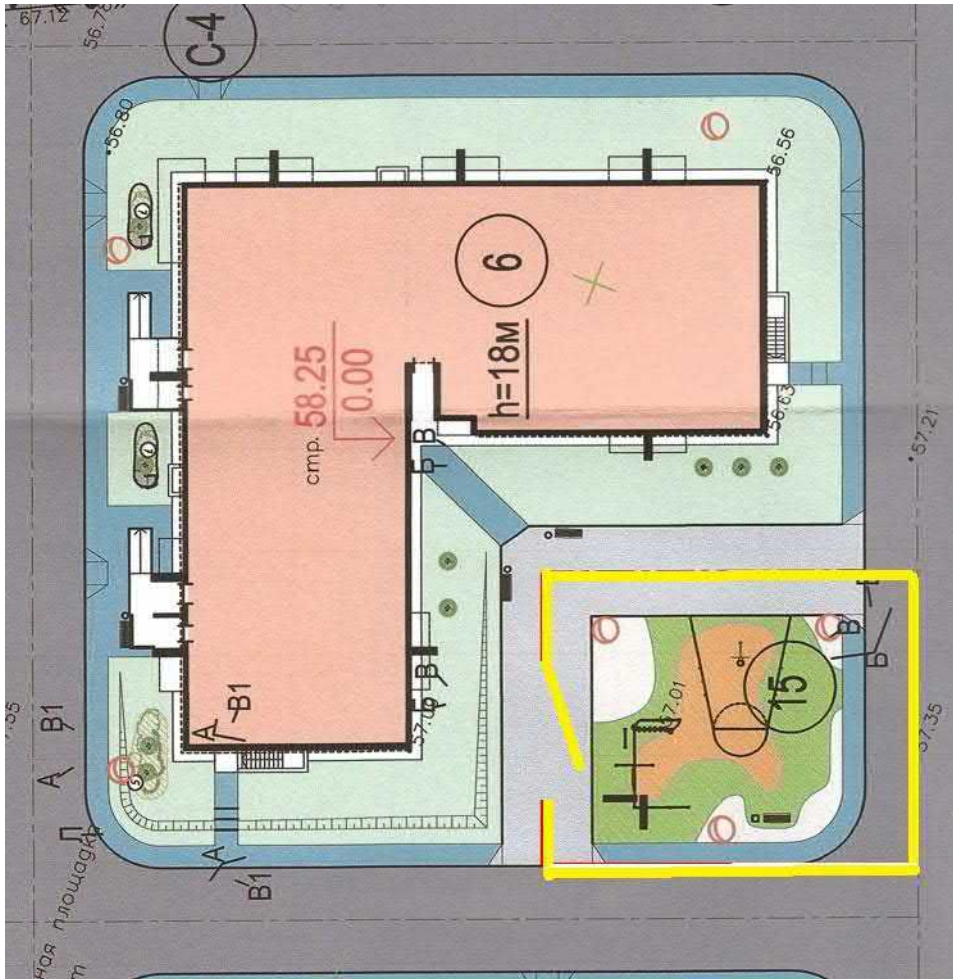
Наименование работ	Стоимость работ согласно КП, руб, с НДС (20%)	Предполагаемая стоимость работ, руб., с НДС и увеличением стоимости (10%)	Площадь жилых и нежилых помещений в доме, м2	Стоимость на 1м2 с НДС (20%)
Проведение работ	214 378, 00	235 815,80	40 144,70	5,87
<b>Итого:</b>	<b>214 378, 00</b>	<b>235 815,80</b>	<b>40 144,70</b>	<b>5,87</b>

**Внешний вид ограждения:**



**Приложение № 7**  
к решению собственника  
на годовом общем собрании собственников  
помещений многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, улица Саперная,  
дом 55, корпус 2, строение 5

10. Схема ограждения площадки.



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 № 15-22 ПОВЕСТКИ СОБРАНИЯ**. В случае если положительное решение хотя бы по одному из вопросов № 15-22 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 иницируется 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 «ЮИТ Сервис» готово оказывать такие услуги, в данном пункте предлагается уполномочить ООО «ЮИТ Сервис» на оказание таких услуг. В последующем пункте предлагаются условия, на которых ООО «ЮИТ Сервис» готово оказывать данные услуги.

**6. Об утверждении порядка представления платежных документов, размера расходов, связанных с представлением платёжных документов, об определении условий оплаты этих услуг.**

ООО «ЮИТ Сервис» 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 «ЮИТ Сервис» 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.

**7. Об утверждении ООО «ЮИТ Сервис» (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 «ЮИТ Сервис» 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 «ЮИТ Сервис» для последующей передачи собственникам помещений.

**8. Выбор лица, уполномоченного направить в адрес регионального оператора оригинал протокола настоящего собрания.**

В данном пункте предлагается выбрать ООО «ЮИТ Сервис» в качестве лица, которое от имени собственников помещений направит протокол собрания для запуска процесса по изменению способа формирования фонда капитального ремонта, и сможет вести официальную переписку в случае возникновения вопросов.