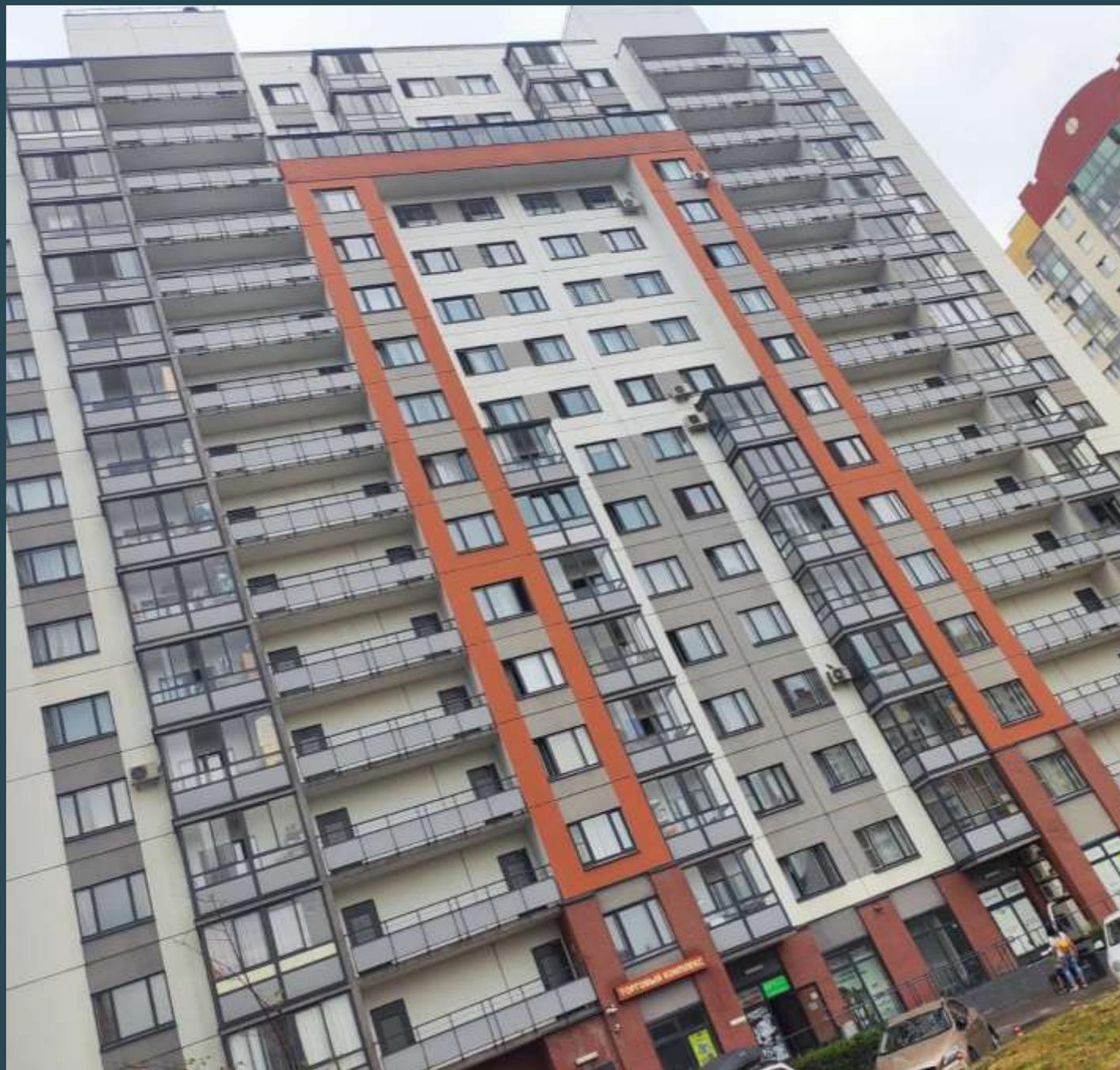




Жилой комплекс  
«Комендантский квартал»  
Парашютная ул., 27 корп.2  
2021 год

---

**ЕЖЕГОДНОЕ СОБРАНИЕ  
СОБСТВЕННИКОВ**



# План встречи

---

- Отчет о работе за прошедший год
  - Работа с заявками
  - Мероприятия по результатам опроса NPS
  - Текущий ремонт
  - Благоустройство
  - Работа с задолженностью
- Собрание собственников
  - Организационные моменты
  - Основные вопросы повестки
  - Предложение по изменению тарифов
  - Оплата коммунальных услуг на общедомовые нужды по счетчикам
  - Прямые договоры с ресурсными организациями
  - Использование общего имущества
  - Электронное голосование
- Ответы на вопросы

# 1

## Отчет о работе за 2020-2021 год

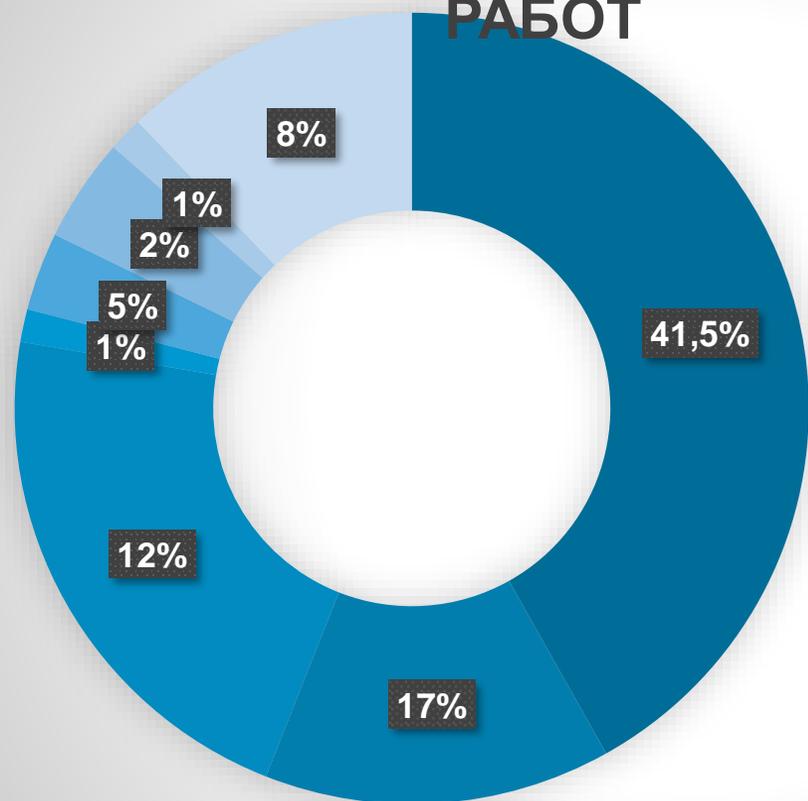
---

- Работа с заявками
- Мероприятия по результатам опроса NPS
- Текущий ремонт
- Благоустройство
- Работа с задолженностью



## Работа с заявками

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАЯВОК ПО ВИДАМ РАБОТ



- Сантехника
- Электрика
- Расчеты
- Системы вентиляции
- Лифт
- Уборка МОП
- Уборка территории
- Конструктив

1436  
выполнено

41%

прошли через  
контроль  
качества

4,85

Средняя оценка

# Мероприятия по результатам опроса NPS

Нужно было улучшить:

- Информирование по заявкам, выполнение которых занимает длительное время
- Качество уборки подъездов

Было сделано:

- Телефонные звонки клиентам, чьи заявки требуют многоэтапного выполнения, с целью информирования о стадии выполнения работ и сроках, причинах задержек и непредвиденных обстоятельствах
- Подробный инструктаж персонала о правилах уборки мест общего пользования в соответствии с регламентом, ежедневные проверки в соответствии с чек-листом.

РЕЗУЛЬТАТЫ

344

жителей опросили

88%

довольны нашей работой

ИНДЕКС NPS

41%

# Выполненные работы

## ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

- Окраска стен на лестничных клетках, в местах общего пользования.
- Ремонт ЛКП детской площадки.
- Замена индикатора кабины лифта.

## СОДЕРЖАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

- Прочесывание газонов, подкормка, рыхление кустов, посев травы.
- Высадка однолетних цветов.
- Удаление вандальных надписей со стен домов, лестничных площадок.
- Ремонт стояков водоснабжения в местах общего пользования.
- Окраска скамеек.
- Замена замков входных дверей.
- Отсыпка ям щебнем на придомовой территории.
- Замена тротуарной плитки на крыльцах придомовой территории.
- Окраска полусфер



Покраска скамеек



Высадка однолетних  
растений



Удаление  
вандалных  
надписей

Окраска стен  
в МОП





Окраска полусфер

## Работа с дебиторской задолженностью

474 048 тыс.

Общая сумма долга

89 520 тыс.

Просрочка более 6 мес

104 764 тыс.

Просрочка более 1 года

15

Дел передано в суд

258 493 тыс.

Сумма долга, требуемая  
по судебным приказам



# 2

## Повестка собрания

---

- Предложение по изменению тарифов
- Оплата коммунальных услуг на общедомовые нужды по счетчикам
- Прямые договоры с ресурсными организациями
- Использование общего имущества
- Электронное голосование
- Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете



# Организационные моменты

Собрание проводится в очно-заочной форме с 17 июня 2021 года по 17 августа 2021 года.

## Что это значит?

### 1 Очная часть

- Встреча с жителями в определенный день и время
- Отчитываемся о работе
- Разбираем вопросы повестки, отвечаем на вопросы
- Можно сразу проголосовать заполнив бюллетень или в электронной форме через ГИС ЖКХ

### 2 Заочная часть

- Есть время изучить материалы собрания, которые выложены на сайте вместе с бланком бюллетеня
- Определиться с решениями по вопросам повестки
- Заполнить бюллетень и передать его в УК или проголосовать в электронной форме посредством ГИС ЖКХ

### 3 Подведение итогов

- В течение 10 дней после окончания собрания подсчитываются голоса
- В подсчете участвуют члены счетной комиссии
- Собрание состоялось, если число голосов его участников больше 50% от общего числа голосов собственников дома
- Протокол и информация о результатах размещаются на стенде и на сайте УК

# Основные вопросы повестки

Для принятия решения по вопросу, нужно, чтобы **ЗА** него было отдано **более 50% голосов участников собрания**.  
Некоторые вопросы требуют **более 50% голосов всех собственников**, чтобы решение по ним было принято.

**>50%**  
участников

## Примеры вопросов

- Изменение размера тарифов и ввод новых тарифов
- Переход на прямые расчеты с ресурсными организациями
- Проведение собраний собственников с использованием информационной системы

**>50%\***  
собственников

## Примеры вопросов

- Изменение способа формирования капремонта
- Использование общего имущества третьими лицами

\* Некоторые вопросы требуют более 66% голосов собственников, вопросы о выделении части общего имущества в пользование отдельным собственникам – 100% голосов собственников

# Предложение по изменению тарифов

Статья	Действующий тариф, руб./кв.м.	Предлагаемый тариф, руб./кв.м.	Изменение тарифа руб/кв.м.	Начисление за месяц по текущему тарифу*, руб.	Начисление за месяц по статье по предлагаемому тарифу*, руб.	Изменение суммы, руб.
Содержание общего имущества	8,54	15,23	6,69	81 022	144 493	63 471
Охрана	6,40	8,54	2,14	60 719	81 022	20 303
Вывод и утилизация ТБО	2,90	5,14	2,24	27 513	48 763	21 250
Содержание и ремонт АППЗ	0,41	0,54	1,13	12 403	16 335	3 932
Содержание и ремонт ПЗУ	0,46	0,53	0,07	3 889	5 028	1 139
Уборка мест общего пользования	2,12	4,25	2,13	20 113	40 321	20 208
Санитарное содержание территории	1,92	4,02	2,10	18 215	38 139	19 924
Содержание и ремонт лифтов	3,10	3,42	0,32	29 410	32 446	3 036
Управление многоквартирным домом	3,22	4,91	1,69	30 549	46 583	16 034
Текущий ремонт	3,00	6,33	3,33	28 462	60 055	31 593

\* начисляемая площадь 9 487,4 м<sup>2</sup>

# Изменение тарифа

## Содержание общего имущества

### Что входит в тариф

Заработная плата электрика, сантехника, плотника  
Распределяемые расходы на заработную плату инженеров по направлениям: теплотехник, энергетик, инженер и техник по обслуживанию вентиляции, инженер по слаботочным системам  
Круглосуточная диспетчерская служба  
Собственная круглосуточная аварийная служба – мобильные бригады, которые обеспечивают решение аварийных ситуаций в нерабочие часы и выходные дни  
Механическая уборка, погрузка, вывоз и утилизация снега  
Обслуживание ИТП, ГРЩ, УУТЭ, плановая прочистка выпусков канализации  
Обслуживание системы диспетчеризации дома, включая связь с лифтами  
Дератизация и дезинфекция мест общего пользования  
Размещение сменных ковров в холлах 1 этажа  
Работы по содержанию дома в отношении систем, на обслуживание которых не представлен отдельный тариф (перечень работ в соответствии с действующими отраслевыми нормами, указан в договоре на управление).

Текущий тариф

8,54

Предлагаемый тариф

15,23

# Изменение тарифа

## Управление многоквартирным домом

### Что входит в тариф

Заработная плата управляющего.

Распределяемые затраты на сотрудников: территориального руководителя, территориального инженера, специалистов по расчету квартплаты, юристов, специалистов административного отдела, специалистов по закупкам.

Электронные сервисы: сайт, личный кабинет, мобильное приложение.

Компьютерное оборудование, программное обеспечение, поддержка программ.

Затраты на печать и доставку квитанций.

Работа с дебиторской задолженностью.

Текущий тариф

3,22

Предлагаемый тариф

4,91

# Изменение тарифа

## Санитарное содержание территории

### Что входит в тариф

Услуги специализированной клининговой компании (включая предоставление персонала, оборудования и расходных материалов) в соответствии с регламентом, прописанным в договоре на управление.

Текущий тариф

1,92

Предлагаемый тариф

4,02

## Уборка мест общего пользования

### Что входит в тариф

Услуги специализированной клининговой компании (включая предоставление персонала, оборудования и расходных материалов) в соответствии с регламентом, прописанным в договоре на управление.

Текущий тариф

2,12

Предлагаемый тариф

4,25

# Изменение тарифа

## Охрана

Что входит в тариф

Услуги лицензированного охранного предприятия: 1 круглосуточный пост охраны с функциями оператора видеонаблюдения. В обязанности охранника, также, входит контроль системы диспетчеризации (лифт, пожарная сигнализация). Обеспечение общественного порядка в ЖК и на прилегающей территории, выявление, предупреждение и пресечение противоправных действий в отношении жильцов ЖК и общедомового имущества; Выявление признаков подготавливаемых преступлений в отношении физических лиц и общедомового имущества, предупреждение о возможных угрозах; Пресечение попыток несанкционированного проникновения в ЖК посторонних лиц (с учётом спецификации каждого жилого комплекса); Пресечение административных правонарушений на территории ЖК, в том числе распития спиртных напитков; Незамедлительное реагирование на обращения жителей, в пределах своей компетенции, при необходимости - оказание помощи, а также вызов представителей полицейских органов, скорой помощи, МЧС и т.д.; Круглосуточное патрулирование территории ЖК, в том числе мест общего пользования; Осуществление круглосуточного видеонаблюдения за охраняемым объектом; Взаимодействие с территориальными органами полиции и ГИБДД.

Текущий тариф

6,40

Предлагаемый тариф

8,54

# Изменение тарифа

## Вывоз и утилизация ТБО

### Что входит в тариф

Ежедневный вывоз бытовых отходов из мусорокамер.

Раздельный сбор отходов. Сбор и утилизация опасных отходов (батареек, аккумуляторов)

При переходе на прямые договоры по вывозу мусора с региональным оператором будет применяться тариф регионального оператора.

Текущий тариф

2,90

Предлагаемый тариф

5,14

## Содержание и ремонт АППЗ

### Что входит в тариф

Обслуживание систем пожарной безопасности по договору с лицензированной организацией.

Перезарядка огнетушителей, замена датчиков пожарной сигнализации и тому подобные мероприятия.

Текущий тариф

0,41

Предлагаемый тариф

0,54

# Изменение тарифа

## Текущий ремонт

### Что входит в тариф

Работы для устранения дефектов и неполадок, которые появляются в процессе эксплуатации дома.

Помимо прочего включают такие работы, как:

Обновление архитектурных элементов здания, герметизация стыков

Покраска фасада

Ремонт в подъездах

Замена или восстановление оборудования, обеспечивающего подачу коммунальных услуг

Устранение неисправностей электрических сетей

Текущий тариф

3,00

Предлагаемый тариф

6,33

# Изменение тарифа

## Содержание и ремонт ПЗУ

Работы выполняемых в ходе технического обслуживания переговорно-замочного устройство  
Вызов мастера по мере поломок и неисправностей  
Ремонт абонентских переговорных устройств  
Ремонт и регулировка дверных доводчиков  
Замена дверных доводчиков, штанг доводчиков  
Ремонт, замена блоков вызова, коммутатора, блока питания, электромагнитного замка, платы управления замка, ключевого устройства, лузы считывателя, платы контроллера  
Ремонт линий связи при обрыве кабеля и устранение дефектов при ослабление крепежных элементов системы  
Кодирование магнитного ключа

Текущий тариф

0,46

Предлагаемый тариф

0,53

## Содержание и ремонт лифтов

### Что входит в тариф

Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;  
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);  
Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);  
Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования

Текущий тариф

3,10

Предлагаемый тариф

3,42

# Прямые договоры с ресурсными организациями

## Какие коммунальные услуги можно будет оплачивать напрямую поставщикам

- Холодную и горячую воду
- Водоотведение (канализацию)
- Отопление\*
- Вывоз мусора\*\*

## Что будет после принятия решения

- Показания счетчиков нужно будет подавать поставщику ресурса
- Квитанции на оплату коммунальных услуг будут выставлять поставщики ресурсов
- УК будет выставлять в квитанции плату за объем коммунальных ресурсов только на содержание общего имущества
- Плату за вывоз бытового мусора будет выставлять региональный оператор

## А если подавать показания в УК, они учтутся?

Да. Такие показания будут направлены расчетным отделом УК в адрес поставщика ресурса.

## Если из крана пойдет грязная вода, куда обращаться?

Все заявки по вопросам коммунальных услуг будет продолжать принимать и обрабатывать УК. Составить акт о некачественной коммунальной услуге, также, придут сотрудники УК.

## Где почитать подробнее о прямых договорах?

В Жилищном Кодексе. Статья 157.2.

\*Если помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепла

\*\*После начала работы регионального оператора

# Использование общего имущества

## Что такое общее имущество

Крыши, несущие и ограждающие конструкции, коридоры, подвалы, земельный участок и благоустройство на нем, а также внутридомовые коммуникации и оборудование, которое обслуживает больше одного помещения.

## Какие виды использования могут быть

- **Безвозмездное**

Например УК занимает помещения общего пользования в целях исполнения договора управления, провайдеры используют кабельные каналы для прокладки сетей интернета и ТВ

- **Возмездное, то есть за плату**

Например коммерческая организация хочет разместить на фасаде рекламу или установить в лифтовом холле автомат для продажи продуктов.

## Зачем нужно решение собрания собственников

При принятии решения о заключении договоров с владельцами рекламных конструкций собственники получают дополнительный доход на нужды дома.

## Раз мы не принимали решение, все вывески и кондиционеры на фасаде незаконны?

Интерес собственников связан с взиманием платы за размещение вывесок или оборудования. За согласование вывесок, рекламы, кондиционеров отвечают уполномоченные государственные службы. То есть без принятия решения о взимании платы, согласованные в этих службах вывески будут размещены законно.

## Зачем принимать решения о безвозмездном использовании общего имущества?

Это нужно для соблюдения требования законодательства о необходимости получения согласия собственников на использование их имущества.

# Использование общего имущества

## Предлагаем

- Установить следующий порядок использования фасада многоквартирного дома в целях установки инженерного оборудования собственниками помещений:
- А) место установки – часть фасада в границах помещения собственника
- Б) установка допускается при наличии согласования уполномоченных органов власти.
- В) установка допускается в соответствии с техническими условиями, выдаваемыми по запросу обратившегося собственника управляющей организацией
- Пункт А, В порядка не применяется к установленному в соответствии с действующим законодательством инженерному оборудованию на момент принятия решения.
- Разрешить использование фасада собственниками помещений в целях установки инженерного оборудования, разместившим инженерное оборудование, при условии наличия согласования органов власти, на фасаде на момент принятия настоящего решения.



# Электронное голосование

## Какое решение предлагаем принять

- Проводить собрания собственников в заочной форме и голосовать онлайн с использованием информационной системы ГИС ЖКХ.

## Почему нужно выбирать какую-то систему и нельзя использовать любой сервис для голосования

- Такой порядок определен Жилищным кодексом. К системам для проведения собраний собственников применяются строгие требования.

## Можно будет голосовать как обычно на бумаге?

- Конечно. Те собственники, которые не могут или не хотят голосовать онлайн, могут заполнить и передать в УК бумажный бюллетень. Администратор внесет бюллетень в систему.

## Кто будет подсчитывать голоса?

- Решения, принятые на собрании, автоматически формируются в протокол и публикуются в системе в течение часа после окончания голосования.

## Можно будет провести собрание «по старинке» без систем?

- Никаких ограничений к проведению собраний в очной и очно-заочной форме не возникнет.

## Где почитать подробнее

- В материалах собрания (приложения к бюллетеню для голосования)
- В Жилищном кодексе. Статьи 44 и 47.1

# Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

## Плюсы

- 1) Самостоятельность в принятии решений, в т.ч. регулировании сроков капремонта, определения его видов и объемов, выборе подрядной организации и т.д.;
  - 2) Индивидуализированный, контролируемый счёт конкретного дома. Режим расходования средств допускает их использование только в отношении данного МКД.
- Управляющая компания имеет возможность контролировать сумму на счете регионального оператора – информация о размере начисленных и уплаченных взносах, размере средств, потраченных на капитальный ремонт, размере задолженности предоставляется по запросу (ч.2 ст.183 ЖК)

## Минусы

- 1) Необходимо обеспечить высокую собираемость взносов;
- 2) Для принятия решений необходимо согласие собственников (регулярные ОСС);
- 3) Если на момент проведения капремонта необходимая сумма не собрана, собственники должны брать кредит (или переносить сроки, если это законно);
- 4) Для сбора необходимой суммы чаще всего прибегают к повышению взноса или к целевым сборам средств;
- 5) «содержание» спецсчета платное.

**Together  
we can  
do it.**

**Приложение № 1**  
**к бюллетеню для голосования**  
**на годовом общем собрании собственников**  
**помещений многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, ул. Парашютная, дом 27, корп.2, литера А**

**Тарифы (размер обязательных платежей)**  
**на управление, техническое обслуживание,**  
**содержание и ремонт общего имущества многоквартирного**  
**дома расположенного по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, ул. Парашютная дом 27, корп. 2, лит. А (далее – МКД)**

	<b>Вид платежа</b>	<b>Предлагаемый тариф руб./м2 в месяц</b>	<b>Ед.изм</b>
<b>Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом</b>			
1	<i>Содержание общего имущества МКД</i>		
1.1.	Содержание общего имущества МКД	15,23	Руб/кв.м. в месяц
1.2.	Охрана	8,54	Руб/кв.м. в месяц
1.3.	Уборка мест общего пользования	4,25	Руб/кв.м. в месяц
1.4.	Санитарное содержание территории	4,02	Руб/кв.м. в месяц
1.5.	Вывоз и утилизация ТБО	5,14	Руб/кв.м. в месяц
1.6.	Содержание и ремонт АППЗ	0,54	Руб/кв.м. в месяц
1.7.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	Руб/кв.м. в месяц
1.8.	Содержание и ремонт лифтов	3,42	Руб/кв.м. в месяц
2	<i>Управление многоквартирным домом</i>	4,91	Руб/кв.м. в месяц
3	<i>Текущий ремонт</i>	6,33	Руб/кв.м. в месяц
	<b><i>ИТОГО</i></b>	<b>52,91</b>	<b>Руб/кв.м. в месяц</b>

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.

**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 4)

**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 возвратить 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 произвёл 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.
- 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. 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.
- 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 одиннадцатимесячный 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 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 хранится у Арендатора, один - у 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 пяти (5) 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 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. Реквизиты сторон

### Арендодатель:

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

### Арендатор:

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

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

Приложение № 3  
к бюллетеню для голосования  
на годовом общем собрании собственников  
помещений многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Парашютная, дом 27, корп. 2, литера А

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

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, 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. помещения № \_\_-Н (наружной части стены фасада нежилого дома);
- 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.
- 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.
- 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 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.
- 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. № \_\_\_\_

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

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

**Схема размещения рекламы**

**Арендодатель:**  
**ООО «ЮИТ Сервис»**

\_\_\_\_\_ /

**Арендатор:**

**1** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**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:**  
**ООО «ЮИТ Сервис»**

\_\_\_\_\_ /

**Арендатор:****2** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

К договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Эскиз рекламного объявления**

**Арендодатель:**  
**ООО «ЮИТ Сервис»**

\_\_\_\_\_

**Арендатор:**

**3**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

К договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. Приложение 5

**Копия разрешения на установку рекламной конструкции**

к бюллетеню для голосования  
на годовом общем собрании собственников  
помещений многоквартирного дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Парашютная ул, д.27. к.2 лит.А

## КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

### НА КЛИНИНГОВЫЕ УСЛУГИ

ДЛЯ ОБЪЕКТА:  
ЖК «КОМЕНДАНТСКИЙ КВАРТАЛ»  
ул.Парашютная, д. 27 корп.2

#### Состав работ

#### Места общего пользования (МОП)

Наименование	Периодичность данный момент	Предлагаемая периодичность	Дополнительные услуги
Уборка щеткой лифтов и первых этажей			<b>1 раз в неделю</b>
Влажная уборка площадок и маршей 1-го этажа	6 раз в неделю (понедельник-пятница 2 раза в день, сб. - раз в день)	6 раз в неделю (понедельник-пятница 2 раза в день, сб. - раз в день)	
Мытьё квартирных холлов и этажных площадок все этажи	2 раза в неделю	<b>3 раза в неделю</b>	
Мытьё маршей и площадок пожарной лестницы с 1 по 16 (25) этаж	2 раза в неделю	2 раза в неделю	
Мытьё пола кабины лифта	6 раз в неделю	6 раз в неделю	
Очистка направляющих дверей кабины лифта	6 раз в неделю, по необходимости	6 раз в неделю, по необходимости	
Влажная протирка стен, дверей лифта	6 раз в неделю	6 раз в неделю	
Влажная протирка плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц	2 раза в месяц	
Мытьё площадки перед входом в подъезд (летом), включая грязезащитные системы	2 раза в неделю	2 раза в неделю	
Влажная протирка дверей переходных лоджий	1 раз в неделю	1 раз в неделю	
Влажная протирка стен, плафонов, потолков, пожарных шкафов	1 раз в месяц	1 раз в месяц	
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов, информационных стенов	1 раз в неделю	1 раз в неделю	

Наименование	Периодичность данный момент	Предлагаемая периодичность	Дополнительные услуги
Контрольная уборка (удаление локальных загрязнений)	6 дней в неделю (по мере необходимости, по заданию сотрудников УК)	6 дней в неделю (по мере необходимости, по заданию сотрудников УК)	
Влажная уборка переходных лоджий (летом) Уборка снега (зимой)	1 раз в неделю или по мере необходимости (по заданию сотрудника УК)	1 раз в неделю или по мере необходимости (по заданию сотрудника УК)	
Генеральная уборка (мытьё стен, дверей, удаление застарелых пятен, усиленная комплексная уборка, уборка кровли пристроек или крылец), размыв плитки	2 раза в год (даты начала работ согласовываются с УК), локальные загрязнения – по необходимости	2 раза в год (даты начала работ согласовываются с УК), локальные загрязнения – по необходимости	
Вынос бытового мусора с этажных и лестничных площадок	По заданию сотрудника УК	По заданию сотрудника УК	
Мойка окон: 1-ых этажей с двух сторон, выше второго этажа - с внутренней стороны. Мойка стеклянных входных дверей.	Мойка окон – 2 раза в год Стеклянные двери первого этажа моются ежедневно. Локальные загрязнения окон удаляются по запросу Управляющей Компании.	Мойка окон – 2 раза в год Стеклянные двери первого этажа моются ежедневно. Локальные загрязнения окон удаляются по запросу Управляющей Компании.	
Влажная протирка пожарных шкафов изнутри	2 раза в год в присутствии представителя Заказчика	2 раза в год в присутствии представителя Заказчика	
Очистка радиаторов отопления от трудноудаляемого мусора	2 раза в год в присутствии представителя Заказчика и обеспечении доступа	2 раза в год в присутствии представителя Заказчика и обеспечении доступа	
Уборка помещения КУИ	Ежедневно, после окончания уборки МОП	Ежедневно, после окончания уборки МОП	
Уборка помещений охраны, УК, диспетчерской	1 раз в неделю	1 раз в неделю	

Приложение № 4

к бюллетеню для голосования

на годовом общем собрании собственников

помещений многоквартирного дома по адресу:

г. Санкт-Петербург, ул. Парашютная ул, д.27. к.2 лит.А

<b>Уборка мест общего пользования доп. к основному тарифу</b>	<b>M2</b>	<b>1,95</b>
<b>Итого тариф: Уборка мест общего пользования</b>	<b>M2</b>	<b>6,20</b>

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

Обращаем внимание, что **ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ НЕОБХОДИМО ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ ПО ВСЕМ ВОПРОСАМ № 9-16 ПОВЕСТКИ СОБРАНИЯ**. В случае если положительное решение хотя бы по одному из вопросов № 10-17 повестки собрания не будет принято – реализация решения о формировании фонда на специальном счете будет невозможна.

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

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

В соответствии с Законом были внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, предметом которых является регулирование вопросов, регламентирующих порядок проведения и финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД)

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.02.2014 №84 была утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге.

Обновление Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге производится ежегодно.

### Региональный оператор

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

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

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

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

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

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

### Выбор способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

▶ Согласно п. 3 ст. 170 ЖК РФ могут быть разные способы накопления денег: а) на специальном счёте б) на счетах самого регионального оператора. В первом случае это индивидуализированный счёт

конкретного дома, а во втором – общий счет всех МКД регионального оператора. Режим распоряжения денежными средствами на специальном счете одинаков, вне зависимости от вида владельца (распоряжение на основании решения общего собрания собственников в МКД).

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

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

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

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений не распоряжаются денежными средствами, и у собственников помещений возникает право требования проведения капитального ремонта за счет средств регионального оператора.

Решение о проведении капитального ремонта в таком случае должно содержать перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту и предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту, исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга.

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

В случае отсутствия принятых решений о проведении капитального ремонта собственниками помещений решение о проведении необходимых работ в соответствии с региональной программой принимает Администрация района в соответствии с распоряжением Жилищного комитета Санкт-Петербурга от 16.08.2018 № 1560-р.

Услуги и (или) работы в рамках минимального перечня (п. 1 ст. 166 ЖК РФ, п. 4 ст. 2 Закона С-Пб от 11.12.2013 № 690-120) при этом выполняются региональным оператором независимо от собранных средств.

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

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

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

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

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

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

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

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

Также важным аспектом при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете является платежная дисциплина. В случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера начисленных взносов, Государственная жилищная инспекция (ГЖИ) уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в МКД и необходимости погасить такую задолженность в срок не более чем пять месяцев с момента поступления такого уведомления. Владелец специального счета осуществляет только информирование о наличии задолженности.

Через три месяца после поступления уведомления инициируется собрание собственников по вопросу принятия решения о порядке погашения задолженности.

При непогашении задолженности, способ формирования изменяется на общий счет по решению органа местного самоуправления.

## СПЕЦИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ. РАЗЪЯСНЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ СОБРАНИЯ.

### **1. Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.**

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

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

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

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

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

### **2. Утверждение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.**

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

Управляющая организация и собственники помещений имеют возможность контролировать сумму на счете регионального оператора – информация о размере начисленных и уплаченных взносов, размере средств, потраченных на капитальный ремонт, размере задолженности предоставляется по запросу (ч.3 ст.183 ЖК).

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

### **3. Выбор владельца специального счета.**

Владельцем специального счета может являться Управляющая организация либо Региональный оператор.

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

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

Предлагается выбрать в качестве владельца специального счета Регионального оператора.

### **4. . Выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.**

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

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

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

### **5. Выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет.**

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

ООО «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 – 2,96 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.