

Приложение № 1
к бюллетеню для голосования
на годовом общем собрании собственников
помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Кузнецова., дом 11, корп. 1, лит. А

Тарифы (размер обязательных платежей) на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Кузнецова, дом 11, корп. 1, лит. А (далее – МКД)

	Вид платежа	Текущий тариф руб./м2 в месяц (МКД)	Предлагаемый тариф руб./м2 в месяц (МКД)	Ед. изм
Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом				
1.	<i>Содержание общего имущества МКД</i>			
1.2.	Содержание общего имущества МКД	11,90	16,97	Руб/кв.м.
1.3.	Охрана	10,03	13,65	Руб/кв.м.
1.4.	Обслуживание шлагбаумов	0,27	0,34	Руб/кв.м
1.5.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,37	0,47	Руб/кв.м
1.6.	Уборка мест общего пользования	2,15	4,31	Руб/кв.м
1.7.	Санитарное содержание территории	2,40	5,17	Руб/кв.м.
1.8	Вывоз и утилизация ТБО	Услуга по обращению с ТКО перешла из жилищных в состав коммунальных. Расчет платы будет производиться в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга		Руб/кв.м.
1.9	Содержание и ремонт АППЗ	0,44	0,53	Руб/кв.м.
1.10	Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,53	Руб/кв.м.
1.11	Содержание и ремонт лифтов	3,10	3,10	Руб/кв.м.
1.12	<i>Текущий ремонт</i>	6,21	6,33	Руб/кв.м.
2.	<i>Управление многоквартирным домом</i>	4,20	4,49	Руб/кв.м.
	ИТОГО	41,60	55,89	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.

Приложение № 1
к бюллетеню для голосования
на годовом общем собрании собственников
помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Кузнецова., дом 11, корп. 1, лит. А

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 тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД» связано с изменением стоимости на работы и материалы, необходимых для выполнения плановых и внеплановых работ в рамках осуществления надлежащего содержания общедомового имущества.

Увеличить тариф предлагается на 5,07 руб./м².

1.3. 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 2,16 руб./м², «Санитарное содержание» - на 2,77 руб./м².

1.4. Увеличение тарифа по статье «Охрана» предлагается на основании предложения от охранной организации в связи с увеличением расходов, в том числе на заработную плату сотрудников. Увеличить тариф «Охрана» предлагается на 3,62 руб./м².

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

по согласованию элементов благоустройства земельного участка ЖК «Тринити», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Кузнецова, дом 11, корпуса 1, 2, 3.

1. Разработка и согласование «Проекта благоустройства элементов благоустройства ЗУ ЖК «Тринити»» (далее – «Проект») в установленном законодательством порядке.

Стадия «Проекта» - П.

2. Список элементов благоустройства, подлежащих согласованию в рамках «Проекта»:

- размещение общего для ЖК «Тринити» земельного участка по периметру ограждения высотой 1.80-2.00 м (точное место размещения рассматривается совместно с членами Советов домов и в увязке с требованиями КГА и существующего законодательства);
- размещение ворот (откатных) в ограждении ЗУ;
- размещение шлагбаумов ограничения и регулирования автомобильного движения машин, принадлежащих собственникам ЖК «Тринити» (количество - 2 шт.);
- размещение полусфер ограничения автомобильного движения;
- размещение столбиков ограничения автомобильного движения;
- размещение контейнерной площадки для складирования ТКО в увязке с требованиями КГА, Роспотребнадзора, ОНД

3. Разработка «Проекта» стадии Р.

4. Открытие/закрытие Ордера ГАТИ.

«Проект» (стадии П и Р) подлежит согласованию в следующих профильных государственных Комитетах, учреждениях и ведомствах:

- КГА СПб (Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга);
- КБ СПб (Комитет по благоустройству Санкт-Петербурга);
- Роспотребнадзор;
- ОНД СПб;
- ГАТИ СПб (Государственная административно-техническая инспекция Санкт-Петербурга);
- Администрация Красносельского района;
- ГИБДД СПб

Список законодательных норм:

- постановление Правительства Санкт-Петербурга № 961 от 09.11.2016 г.
- постановление Правительства Санкт-Петербурга № 40 от 31.01.2017 г. («Эстетические регламенты»)
- Закон СПб № 891-180 «О благоустройстве в Санкт-Петербурге» от 25.12.2015 г.
- Градостроительный кодекс РФ
- Земельный кодекс РФ
- ПЗЗ СПб – постановление Правительства СПб
- нормы и требования Роспотребнадзора, ОНД СПб и других организаций.

Окончанием работ по согласованию «Проекта» считается закрытие Ордера ГАТИ и передача необходимой документации в Администрацию Красносельского района.

Приложение № 2

к бюллетеню для голосования
на годовом общем собрании собственников
помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Кузнецова, дом 11, корп. 1, лит. А

В схеме предусматриваются корректировки по результатам согласований в профильных
государственных Комитетах, учреждениях и ведомствах

-  Автоматический шлагбаум
-  Проектируемое ограждение



Требования к наружным вывескам в ЖК «Тринити» в многоквартирном доме, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецова пр-т, дом 11 к. 1.

Настоящие требования разработаны советами домов ЖК «Тринити» в интересах собственников помещений, с целью привести к единообразию всю наружную рекламу в ЖК, а также освободить фасады от нагромождения разноплановой рекламы – баннеров, световых коробов и крупногабаритных вывесок, которые нарушают проектный облик зданий, перекрывают архитектурные элементы фасадов.

Настоящие требования применяются ко всем информационным вывескам, рекламным конструкциям, размещенным на территории ЖК «Тринити».

В случае, если Вывески были размещены до момента утверждения настоящих требований – настоящие правила не применяются до момента истечения срока действующего договора использования общего имущества.

В случае несоблюдения настоящих требований при размещении Вывесок – договор об использовании общего имущества не заключается (не пролонгируется).

Вывеска - комплекс взаимосвязанных элементов без подложки, объекты для размещения информации (рекламного и не рекламного характера).

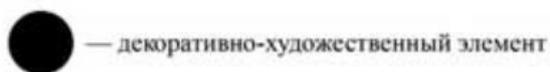
Вывеска должна располагаться на единой линии с другими настенными вывесками на данном здании.

Вывески в витринах обязаны размещаться только внутри помещения и не должны нарушать прозрачность витрины.

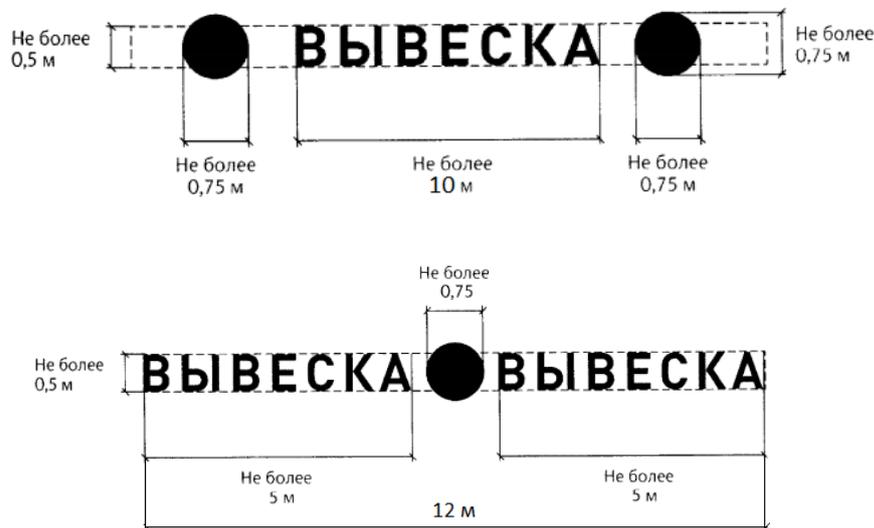
Запрещается использовать подложку и короба, разрешаются только объемные буквы.

Не допускается цвет вывески любых оттенков оранжевого (RAL 2000- 2012), красного (RAL 3000-3033) и фиолетового (RAL 4000-4012)

ВЫВЕСКА — текстовая часть



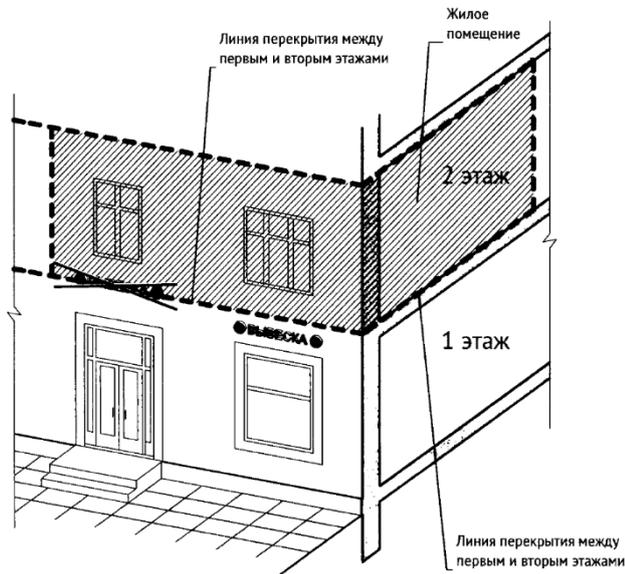
Допустимые размеры вывески:



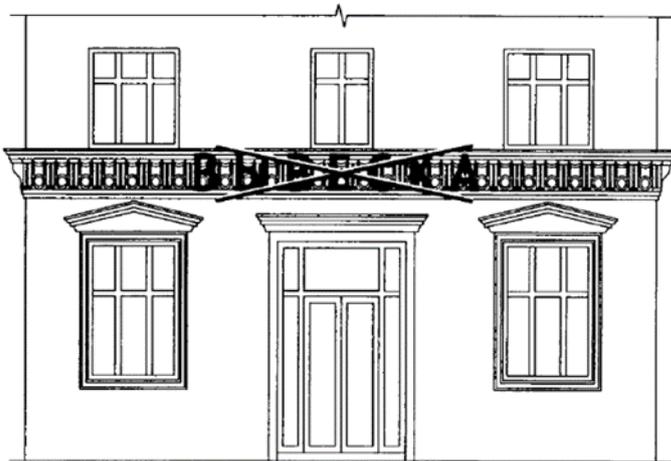
Приложение № 3
к бюллетеню для голосования
на годовом общем собрании собственников
помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Кузнецова, дом 11, корп. 1, лит. А

Запрещается:

1. Размещение вывесок выше линии перекрытия между первым и вторым этажами

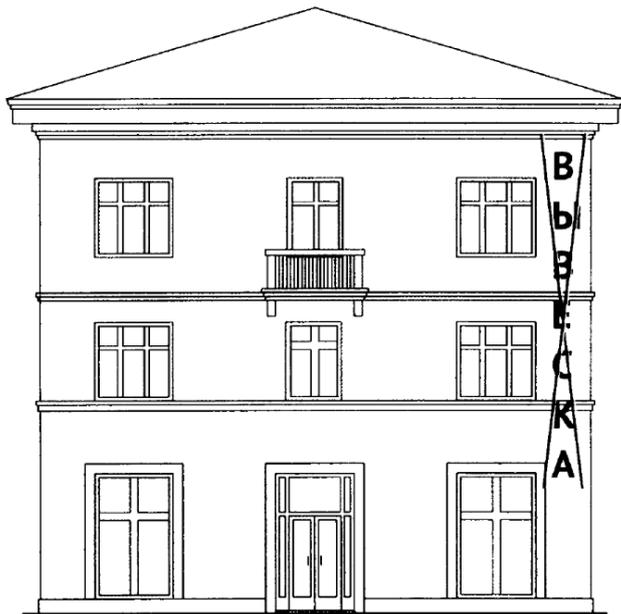


2. Размещение вывесок на ограждающих конструкциях (заборах, ограждениях, перилах)
3. Размещение объемных символов на подложке
4. Размещение вывесок на архитектурных деталях фасадов

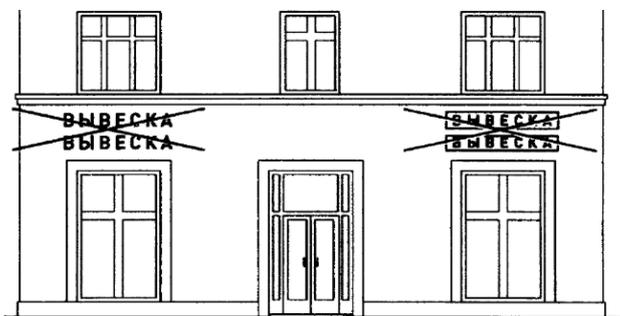


5. Размещение вывесок путем непосредственного нанесения на поверхность фасада художественного или текстового изображения методом покраски, наклейки и т.п.
6. Вертикальный порядок расположения букв на информационном поле вывески

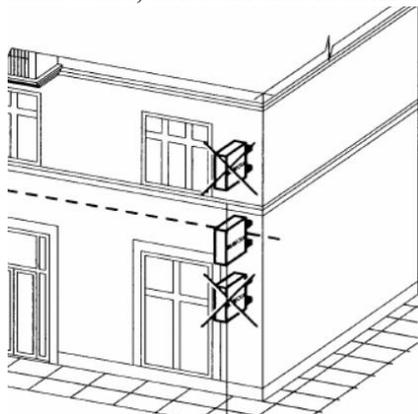
Приложение № 3
к бюллетеню для голосования
на годовом общем собрании собственников
помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Кузнецова, дом 11, корп. 1, лит. А



7. Размещение вывесок с использованием мигающих (мерцающих) элементов, бегущей строки.
8. Размещение настенных вывесок одна над другой.

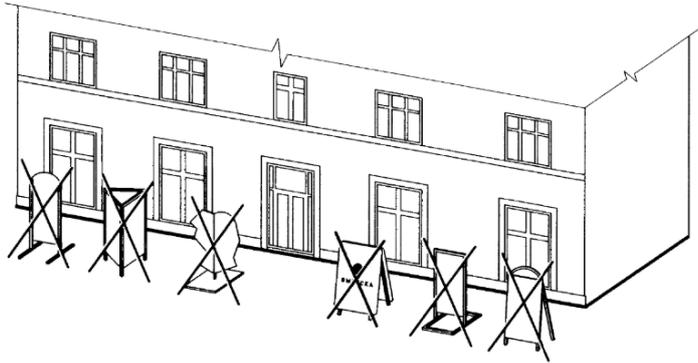


9. Размещение вывесок на козырьках зданий
10. Перекрытие оконных и дверных проемов, а также витражей и витрин
11. Размещение вывесок с использованием картона, ткани и других мягких материалов
12. Размещение консольных вывесок, в виде фигурного короба, прямоугольного короба лайтбокса, консоли или панель-кронштейна.

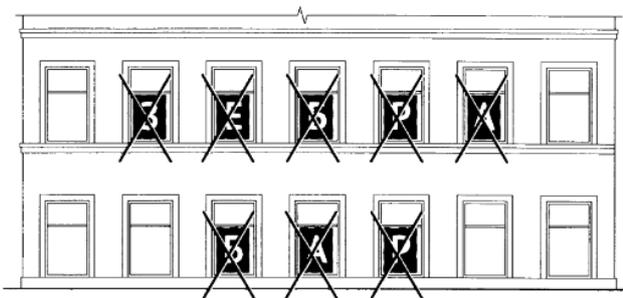
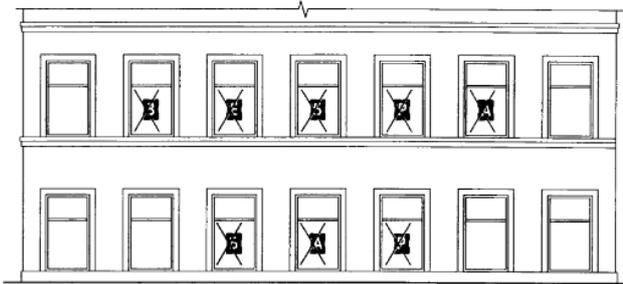


Приложение № 3
к бюллетеню для голосования
на годовом общем собрании собственников
помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Кузнецова, дом 11, корп. 1, лит. А

13. Окраска и покрытие декоративными пленками поверхности остекления витрин (за исключением размещения непосредственно на поверхности остекления витрины вывесок в виде отдельных букв и декоративных элементов из декоративных пленок)
14. Размещение вывесок в виде отдельно стоящих сборно-разборных (складных) конструкций-стендеров



15. Размещение в витрине, а также на (в) окнах букв и (или) символов, не отвечающих требованиям к вывескам



Правила пользования придомовой территорией ЖК «Тринити» (далее по тексту «Правила»)

Раздел 1. Общие положения

- 1.1 Правила разработаны с целью реализации положений ст. 161 ЖК РФ в части обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения безопасного движения транспортных средств и пешеходов в отведенных зонах движения, соблюдение требований пожарной безопасности, обеспечение беспрепятственного проезда большегрузного и специального транспорта по придомовой территории домов по адресу: г. Санкт-Петербург пр. Кузнецова д.11 к.1,2,3. (далее по тексту «ЖК «Тринити»).
- 1.2 Правила действуют с момента ограждения придомовой территории ЖК «Тринити» (установки дополнительных шлагбаумов либо иной реализации закрытого контура придомовой территории).
- 1.3 Правила утверждаются общим собранием собственников жилья и являются обязательными для всех лиц, использующих транспортные средства на придомовой территории ЖК «Тринити».
- 1.4 В соответствии с Правилами на придомовой территории ЖК «Тринити» ведется строгий учёт въезда/выезда транспортных средств, для обеспечения которого используются бумажные и электронные средства хранения и обработки информации.
- 1.5 С целью обеспечения учёта въезда/выезда собственник помещения либо член семьи собственника помещения, при наличии в пользовании указанных лиц транспортных средств, обязан иметь персональный радиобрелок для проезда принадлежащих ему на праве собственности, а равно на правах личного или служебного пользования, транспортных средств через шлагбаумы, ограничивающие проезд. Для получения радиобрелка собственник помещения, либо член его семьи с собственного согласия подает заявку в обслуживающую организацию (Управляющая организация) письменно, либо по электронной почте с указанием адреса помещения, принадлежащего ему, либо члену его семьи, государственного номерного знака транспортного средства, собственника транспортного средства, правоустанавливающий документ. На одно транспортное средство изготавливается один радиобрелок. Разрешается выдача радиобрелоков из расчета не более чем на два транспортных средства на одну квартиру или коммерческое помещение.
- 1.6 На территорию ЖК «Тринити» разрешается проезд без использования персонального радиобрелока только машин, предназначенных для вывоза мусора, уборки территории, такси, имеющих специальную цветографическую схему на кузове (шашечки) либо опознавательный фонарь такси на крыше, транспортные средства, осуществляющие доставку/вывоз грузов общей массой не более 5 тонн. Для проезда вышеуказанных ТС сотрудник охраны ЖК записывает в журнал регистрации въезда/выезда ТС данные водителя и ТС, после чего осуществляет пропуск данного ТС на территорию и контролирует погрузо-разгрузочные работы и незамедлительный выезд ТС средства с территории ЖК после окончания погрузо-разгрузочных работ.

Приложение № 4
к бюллетеню для голосования
на годовом общем собрании собственников
помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Кузнецова, дом 11, корп. 1, лит. А

- 1.7 Выезд с территории ЖК ТС собственников либо членов семьи собственников помещений без радиобрелока осуществляется только при предъявлении сотруднику охраны ЖК удостоверения личности, свидетельства о регистрации ТС и записью в журнал регистрации въезда/выезда ТС.
- 1.8 Въезд на территорию ЖК Тринити ТС собственников либо членов семьи собственников помещений без использования персонального радиобрелока, а также использование для проезда персонального радиобрелока ТС, не соответствующего указанному в заявке на данный радиобрелок, категорически запрещен.
- 1.9 Нарушение настоящих Правил влечет за собой вынесение **предупреждения** при первом нарушении, либо блокировку работы персонального радиобрелока на въезд ТС при повторном либо каждом последующем нарушении **сроком на одну неделю**, для чего составляется акт (Приложение 1) о выявленном нарушении вышеуказанных положений передается представителю управляющей организации для последующего исполнения.

Раздел 2. Специальная часть

На территории ЖК «Тринити»:

- 2.1. Запрещена парковка ТС, затрудняющая проезд/выезд с парковки других автотранспортных средств, в том числе специальных транспортных средств, осуществляющих вывоз мусора.
- 2.2. Запрещена парковка ТС на тротуарах, газонах, пешеходных дорожках
- 2.3. Запрещается самовольная установка ограждения и прочих конструкций на парковочных местах.
- 2.4. На территории ЖК разрешена стоянка только транспортных средств категории L и M1 (в соответствии с Решением Комиссии Таможенного союза от 09.12.2011 N 877 (ред. от 21.12.2021) "О принятии технического регламента Таможенного союза "О безопасности колесных транспортных средств"). Стоянка прицепов, автотрейлеров, специальной техники запрещена, за исключением специальной техники, предназначенной для нужд ЖК.
- 2.5. Собственники автотранспортных средств должны принимать незамедлительные меры с целью скорейшего отключения ложно сработавшей сигнализации и предотвратить ее дальнейшее ложное срабатывание.
- 2.6. Запрещается парковка автотранспортных средств вне мест, предназначенных для парковки, при наличии соответствующей разметки на территории ЖК.
- 2.7. Запрещается маневрирование и стоянка ТС в нарушение требований дорожных знаков и разметок, установленных на территории.
- 2.8. Въезд на территорию ЖК ТС без государственных регистрационных знаков запрещен.

Раздел 3. Лица, уполномоченные составлять акт о нарушении Правил (далее – Акт)

Акт о выявленном нарушении составляется сотрудником охранной организации ЖК, с последующей передачей акта сотруднику управляющей организации.

В случае первого нарушения положений разделов 1,2 сотрудник УК производит запись «Предупреждение» в графе о вынесенном решении и составляет соответствующий акт.

Приложение № 4
к бюллетеню для голосования
на годовом общем собрании собственников
помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Кузнецова, дом 11, корп. 1, лит. А

В случае повторного и последующих нарушений положений раздела 1,2 сотрудник УК производит запись «Ограничение въезда сроком на одну неделю» в графе о вынесенном решении.

Копия акта о выявленном нарушении направляется нарушителю в почтовый ящик, по адресу в ЖК «Тринити», указанному в заявке на персональный радиобрелок соответствующий гос. номеру ТС нарушителя.

Лицом, составившим Акт, также производится фото фиксация нарушения. На фотографии должны быть различимы: государственный номерной знак ТС нарушителя, положение ТС, указывающее на нарушение Правил, а также общее положение ТС нарушителя, указывающее на нахождение ТС на придомовой территории ЖК Тринити. Данные фото могут быть использованы в качестве доказательства факта нарушения в случае несогласия нарушителя с вынесенным решением по предупреждению либо ограничению въезда.

Приложение № 4
к бюллетеню для голосования
на годовом общем собрании собственников
помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Кузнецова, дом 11, корп. 1, лит. А

Приложение 1 к Правилам пользования
придомовой территории ЖК «Тринити»

АКТ

О нарушении правил пользования придомовой территории ЖК «Тринити»

"__" _____ 20__ г. __ час. __ мин.

место составления: Придомовая территория ЖК «Тринити» г. Санкт-Петербург пр. Кузнецова д.11. кор 1-3.

Я, _____,
(фамилия, инициалы лица, составившего акт, должность в случае составления сотрудником охраны)

составил настоящий акт о том, что транспортное средство:

_____, _____,
(марка) (гос.рег. знак)

"__" _____ 200__ г. в __ час. __ мин.

- Расположено на территории ЖК в нарушение п. ____ Правил пользования, а именно

Сделаны фотографии свидетельствующие о нарушении.

- Было помещено на территорию ЖК с использованием персонального радиобрелока не соответствующего данному ТС и указанному в заявке на данный радиобрелок.
(не нужно зачеркнуть)

Данное решение является первым/повторным
(не нужно зачеркнуть)

Вынесенное решение: Предупреждение/ Ограничение въезда сроком на одну неделю
(не нужно зачеркнуть)

Подпись лица, составившего Акт, _____

Отметки сотрудника УК:

Получено «__» _____ 201__ г.

«__» _____ 201__ г. _____
(фио, должность сотрудника УК)

Приложение № 5
к бюллетеню для голосования
на годовом общем собрании собственников
помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Кузнецова., дом 11, корп. 1, лит. А

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 № 9-16 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-spб.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 – 4,88 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.