

ПРОТОКОЛ № 1 от 17.12.2019г
единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Голубое
Сургутский проезд дом 1 корпус 3,
проводимого в форме общего собрания в очной форме 17.12.2019 года.

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент» д.у. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Сибпромстрой Югория» (сокращённое наименование ООО «УК «Центр Менеджмент» д.у. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория», ОГРН 1107746172907; ИНН 7701868359, КПП 860201001, адрес местонахождения: 628422, Россия, Тюменская область, город Сургут, улица Базовая, д. 2, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-100744 от 12 августа 2010 года, Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибпромстрой Югория», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 03 марта 2011 года в реестре за № 2073-94174120, с учётом Изменения и дополнения №9, зарегистрированные 27.07.2017 г Центральным Банком РФ за №2073-94174120-9), в лице генерального директора ООО «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Грачевой Иры Петровны, действующей на основании Устава ООО «УК «Центр Менеджмент», и в силу закона представляя интересы владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного «Сибпромстрой Югория», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паёв в реестре владельцев инвестиционных паёв и счетов депо владельцев инвестиционных паёв (также далее по тексту может именоваться – **Единственный Собственник**).

Дата проведения собрания: «17» декабря 2019 года в 18 часов 00 минут.

Дата составления настоящего протокола: **«17» декабря 2019 г.**

Место проведения собрания: в офисе управляющей организации ООО «СибЖилСтрой №1» по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Голубое, строение 1.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Голубое, Сургутский проезд, дом 1 корпус 3 (далее также может именоваться – МКД и/или многоквартирный дом) проведено в форме очного голосования.

Присутствовали на собрании:

1. Собственники помещений МКД: Единственный Собственник, который владеет на праве собственности жилыми и нежилыми помещениями в МКД общей площадью 19324,1 кв.м., в том числе жилые помещения общей площадью 18031,00 кв.м. (без учета балконов, лоджий, веранд и террас), нежилое помещение площадью 1293,1 кв.м., на которые зарегистрировано право собственности на момент проведения настоящего собрания. Право собственности Единственного собственника на помещения общей площадью 6229,6 кв.м., в том числе жилые помещения общей площадью 233,2 кв.м, нежилое помещение площадью 996,4 кв.м., находится на государственной регистрации.

Сведения о регистрации права собственности Единственного собственника на помещения в МКД, указаны в **Приложении №1** к настоящему протоколу.

2. Протяжение линии: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Сиближстрой №1», (официальное наименование ООО «Сиближстрой №1», ОГРН 1125024002531, ИНН 5024127502, КПП 504401001, адрес местонахождения офиса 141551, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Голубое, строение 1), в лице генерального директора Петрина Сергея Петровича, действующего на основании Устава ООО «Сиближстрой №1», Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 11.06.2015 г №868 выданной органом: Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области».

Общая площадь МКД – 29 968,4 кв.м., согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 30.05.2019 г № ги 50-9-13607-2019, выданному Министерством жилищной политики Московской области, в том числе:

– общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) в МКД – 23 264,2 кв.м., из них площадь жилых помещений, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности, 0,00 кв.м. Общее количество жилых помещений в МКД – 408 квартир;

– общая площадь двух нежилых помещений в МКД – 2 289,5 кв.м., на одно из которых зарегистрировано право собственности, а на другое регистрируется собственность, из них площадь нежилых помещений, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности 0,00 кв.м.;

– общая площадь нежилых помещений в МКД, входящих в состав общего имущества МКД и которые поставлены на кадастровый учёт – 2 964,6 кв.м.

На момент проведения настоящего собрания Единственному собственнику на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в МКД общей площадью 19324,1 кв.м., что составляет 100% от общего числа голосов всех помещений в МКД, на которые зарегистрировано право собственности или 75,62% голосов от общего количества голосов помещений в МКД.

В связи с этим, кворум для принятия решений имеется. Настоящее общее собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

В тексте настоящего протокола при использовании словосочетания «Пользователь помещения» понимается – лицо, которому Помещение не принадлежит на праве собственности и которое постоянно/временно проживает в Помещении и/или пользуется на ином основании, в том числе на основании договоров аренды, найма, социального найма.

Повестка дня:

1. Выбор способа управления многоквартирным домом.
2. Выбор управляющей организации, для оказания услуг по управлению многоквартирным домом.
3. Установка системы контроля доступа в подъезде (домофonia), установка шлагбаумов МКД, системы видеонаблюдения МКД, поэтажная внутридомовая система видеонаблюдения и система контроля доступа в межквартирный холл и установления размера платы за их содержание, в том числе текущий ремонт.
4. Принятие решения о создании поста консьержа и утверждение платы за содержание поста консьержа.
5. Состав общего имущества МКД.
6. Утверждение перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.
7. Утверждение размера платы за содержание жилого помещения.
8. Утверждение порядка распределения объема коммунального ресурса (холодное водоснабжение, электроснабжение,

вогообделение) в размере превышении нормативов потребления коммунального ресурса в целях поддержания общего износа и многоквартирном доме.

9. Заключение собственниками помещений в МКД прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающим организациями, договоров на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами (ТКО) с региональным оператором по обращению с ТКО.

10. О демонтаже поквартирных распределителей тепловой энергии. Порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом или нежилом помещениях в МКД, являющихся частной собственностью.

11. Определение условий выполнения управляющей организацией дополнительных работ по устранению неисправностей общего имущества МКД и элементов благоустройства, входящих в состав общего имущества МКД, не относящихся к текущему ремонту и не входящих в состав платы за содержание жилого помещения. Определение условий и порядка оплаты собственниками помещений в МКД таких дополнительных работ.

12. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом.

13. Принятие решений о наделении управляющей организации правом представлять интересы собственников помещений в МКД в их отношениях с третьими лицами, а также о наделении полномочиями обращаться в контролирующие (надзорные), правоохранительные, судебные органы, органы прокуратуры, службу судебных приставов, иные органы, для защиты интересов собственников помещений МКД

14. Услуги управляющей организации по приостановлению или ограничению коммунальных услуг.

15. Принятие решений об использовании общего имущества МКД.

16. Определение лица, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества МКД и определение условий таких договоров.

17. Распределение дохода, полученного от использования общего имущества МКД.

18. Переустройство, перепланировка жилых помещений МКД.

19. Переустройство, перепланировка, реконструкция нежилых помещений, расположенных на нижних этажах МКД.

20. Изменение остекления лоджии.

21. Установка (размещение) индивидуальных антенн, внешних блоков кондиционеров.

22. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Определение лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете. Выбор российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет. Установление размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт. Установление размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием, ведением и обслуживанием.

23. Выбор приоритетного способа уведомления собственников помещений в МКД о наличии задолженности по плате за

содержание жилого помещения.

24. Определение способа уведомления собственников помещений в МКД о проведении общих собраний собственников помещений МКД, а также о принятых решениях (протоколах).
25. Определение места хранения копии протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД.
26. О применении положений настоящего решения (протокола) в отношении Пользователей Помещений в МКД.
27. Определение положений настоящего решения (протокола) в отношении Пользователей Помещений в МКД.
28. Об определении платы за художественно-архитектурную подсветку многоквартирного дома. Включение художественно-архитектурной подсветки в общее имущество многоквартирного дома.
29. О решении вопроса об организации площадки для сбора твёрдых коммунальных отходов.
30. Об определение платы за услугу по мытью витражного остекления лоджий многоквартирного дома. Включение витражного остекления лоджий многоквартирного дома в общедомовое имущество.
31. Межевание земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:183277, на котором расположен МКД.
32. Благоустройство жилого комплекса, организация парковки и движения транспорта по территории жилого комплекса.
33. Эксплуатация крыши подземной автостоянки, расположенной в пределах земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:183277.
34. О применении утверждённых тарифов с начислением налога на добавленную стоимость.
- Учитывая, что на момент проведения настоящего собрания собственников помещений в МКД, ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированный «СПС Югория» является единственным собственником всех жилых помещений в МКД, а также руководствуясь положениями п.7 ст.46 Жилищного кодекса РФ решения по вопросам повестки дня настоящего собрания собственников помещений в МКД, принимаются Единственный Собственником единолично и оформляются настоящим протоколом.
- Обязанности председательствующего на общем собрании, секретаря общего собрания и обязанности лица для подсчета голосов на общем собрании, Единственный Собственник выполняет самостоятельно.
- | № п/п | Решения по вопросам повестки дня |
|--------------|--|
| 1. | Вопрос №1: Выбор способа управления многоквартирным домом. |
| | РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: |
| | Способом управления многоквартирным домом выбрать – управление управляющей организацией. |
| 2. | Вопрос №2: Выбор управляющей организации, для оказания услуг по управлению многоквартирным домом. |
| | РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: |
| | Управляющей организацией выбрать Общество с ограниченной ответственностью «СибЖилСтрой №1» (ОГРН 1125024002531, ИНН 5024127502, КП 504401001, адрес местонахождения офиса для обслуживания собственников, пользователей помещений в МКД: 141551, Московская область, городской округ Солнечногорск, д.Полубое, строение1). |

3.

Вопрос №3: Установка системы контроля доступа в подъезде (домофонии), установка шлагбаумов, спускные выделительные МКД, поэтажная видеонаблюдения и система контроля доступа в многоквартирных холлах и установление размера платы за их содержание, в том числе текущий ремонт.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Поручить Управляющей организацией своими силами и/или с привлечением третьих лиц установить в местах общего пользования МКД систему домофонии, систему видеонаблюдения, поэтажную систему видеонаблюдения и контролю доступа, шлагбаумы (далее – Система контроля).

Система домофонии: устанавливается на входных дверях в подъезды МКД с разводкой инженерной части. Установка абонентского устройства (далее – трубка) домофонии внутри индивидуального жилого помещения (далее – квартира) МКД, осуществляется обслуживающей организацией на основании письменного соглашения, заключаемого с собственниками квартир МКД за дополнительную плату, которая взимается единовременно. Размер дополнительной платы устанавливается МКД на фасаде МКД с сопутствующей инженерной разводкой, обеспечивающей работу видеокамер и передачу видеосигнала в сети Интернет. Система видеонаблюдения устанавливается без установки абонентского устройства в квартирах собственников. Изображения с видеокамер выводятся в сети Интернет на сайте, адрес которого будет указан Управляющей организацией в едином платёжном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг (далее ЕПД). Управляющая организация самостоятельно определяет сайт, на который будет осуществлен вывод видеосигнала для просмотра. Срок хранения видеозаписи 5 (пять) календарных дней. Предоставление фрагмента записи в электронном виде производится Управляющей организацией по письменной заявке собственника помещения и за дополнительную плату. Размер такой дополнительной платы Управляющая организация определяет самостоятельно.

Поэтажная система видеонаблюдения и контроля доступа устанавливается со 2 по 25 этажи многоквартирного дома с сопутствующей инженерной разводкой, обеспечивающей работу видеокамер и передачу видеосигнала в сети Интернет. При этом видеонаблюдение устанавливается в лифтовых холлах и в лифтах, на техэтаже (выход на кровлю), а магнитные запирающие устройства (контроль доступа) устанавливаются на дверях лифтового холла и дверях выхода на лестничную клетку. Система поэтажного видеонаблюдения и контроля доступа устанавливается без установки абонентского устройства в квартирах собственников. Изображения с видеокамер выводятся в сети Интернет на сайте, адрес которого будет указан Управляющей организацией в едином платёжном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг (далее ЕПД). Управляющая организация самостоятельно определяет сайт, на который будет осуществлен вывод видеосигнала для просмотра. Срок хранения видеозаписи 5 (пять) календарных дней. Предоставление фрагмента записи в электронном виде производится Управляющей организацией по письменной заявке собственника помещения и за дополнительную плату. Размер такой дополнительной платы Управляющая организация определяет самостоятельно.

Электрическая разводка систем домофонии и видеонаблюдения (без установленного оборудования) с момента ее установки в местах общего пользования МКД входит в состав общего имущества МКД, а собственникам жилых помещений в МКД начисляется абонентская плата за ее содержание в размере 350 руб. 00 копеек в месяц (без учета НДС), из расчета за одно жилое помещение МКД принадлежащие собственнику на праве собственности, которая включает плату за домофонию в размере 80 рублей 00 копеек в месяц (без учета НДС), а также плату за содержание (в том числе текущий ремонт) шлагбаумов из расчета 40,00 копеек в месяц (без учета НДС), а также плату за содержание (в том числе текущий ремонт) шлагбаумов из расчета 40,00

рублей в месяц (без учета НДС), плату за содержание почтовой системы видеонаблюдения и консьержа в размере 150,00 рублей в месяц (без учета НДС).

Все оборудование систем домофонии и видеонаблюдения (электромагнитные замки, видеокамеры, блоки питания, коммутаторы и т.п.), за исключением установленных в МКД слаботочных сетей, являются собственностью организации, установившей данное оборудование.

О начале работ по установке систем домофонии, контроля доступа, видеонаблюдения и шлагбаумов об их окончании, и о дате начисления платы за содержание установленных систем Управляющей организации предварительно уведомляет собственника (-ов) путем размещения объявления на стенах, установленных в подъезде МКД, или на досках объявлений, размещенных на каждой входной группе МКД, и на официальном сайте Управляющей организации не позднее, чем за 14 дней. Поручить Управляющей организации собственными силами или с привлечением третьих лиц установить шлагбаумы в соответствии с **Приложением № 2** и принять их на содержание совместно с собственниками иных многоквартирных домов, расположенных на ЗУ З.

Шлагбаум включает в себя механизм управления и контроллер, инженерную часть – слаботочные сети и иное оборудование, необходимое для нормальной работоспособности шлагбаума.

Право собственности на шлагбаумы принадлежит организации, их установившей.

Стоимость услуг и текущего ремонта Системы контроля ежегодно с 01 апреля индексируется на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.

Магнитные ключи от Системы контроля выдаются один раз бесплатно по 1 штуке на одного собственника.

4. Вопрос №4: Принятие решения о создании поста консьержа и определять плату за услуги консьержа в подъезде многоквартирного дома

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

В целях создания более благоприятных условий проживания в МКД, разрешить Управляющей организации создать круглосуточный пост консьержа в подъезде многоквартирного дома. Обязанности и права консьержа регулируются Управляющей организацией внутренним документом (должностной инструкцией). Плату за услугу консьержа в подъезде МКД из расчета 6,80 рублей в месяц (без учета НДС) за один квадратный метр жилого помещения в МКД, принадлежащего собственнику. Стоимость платы за услуги консьержа в подъезде многоквартирного дома ежегодно с 01 апреля индексируется на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.

5. Вопрос №5: Состав общего имущества МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с законодательством РФ, решениями собственников помещений в МКД, актов записей о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости и на момент принятия настоящего решения указан в **Приложении № 2** к настоящему протоколу.

6. Вопрос №6: Утверждение перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД. (также далее по тексту протокола может называться – Перечень услуг и работ в МКД), согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «о минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения».

7. Вопрос №7: Утверждение размера платы за содержание жилого помещения.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ) по вопросу:

Утвердить размер платы за содержание жилого помещения МКД (далее – Тарифы), согласно **Приложению №3** к настоящему протоколу. Формулировка «содержание жилого помещения МКД» подразумевает работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД и распространяет свое действие в отношении всех собственников жилых и нежилых помещений МКД.

Размер платы за содержание жилого помещения МКД, ежегодно с 01 апреля индексируется на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.

8. Вопрос №8: Утверждение порядка распределения объема коммунального ресурса (холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение) в размере превышения из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ) по вопросу:

Включить в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение), потребляемых при содержании общего имущества в МКД, с учётом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД.

Утвердить распределение объема коммунального ресурса в размере превышения объема коммунального ресурса (холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение) в размере превышения объема коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества в МКД, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в МКД, между всеми собственниками помещений в МКД пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, принадлежащего на праве частной собственности.

9. Вопрос №9: Заключение собственниками помещений в МКД прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, договоров на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами (ТКО) с региональным оператором по обращению с ТКО.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ) по вопросу:

Договоры на поставку (предоставление) коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) для собственников помещений МКД, заключаются напрямую собственниками помещений МКД самостоятельно с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с ТКО. Условия потребления таких услуг, их оплата, обязанности и права собственников помещений МКД, в том числе по передаче данных ИПУ, а также права и обязанности ресурсоснабжающих организаций, регионального оператора по обращению с ТКО, определяются законодательством РФ и условиями прямых договоров заключённых между ними.

10. Вопрос №10: О демонтаже поквартирных распределителей тепловой энергии. Порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом или нежилом помещениях в МКД, являющихся собственностью.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ) по вопросу:

1) В целях сокращения расходов собственников помещений в МКД на обслуживание и содержание, демонтировать поквартирные распределители тепловой энергии, так как стоимость их обслуживания и межсервисная поверка либо замена превысит эффект от учета тепла с их использованием.

2) размер платы за коммунальную услугу по отоплению в индивидуальной единице или общем имуществе в МКД, оплачиваемый частной собственностью, производится исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, согласно следующей формуле:

$$P_i = V^L \times \frac{S^i}{S^{об}} \times T^i,$$

где:
 P_i – размер платы;

V^L – объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом;

S^i – общая площадь индивидуального жилого или нежилого помещения;

$S^{об}$ – общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома;

T^i – тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. Вопрос №11: Определение условий выполнения управляющей организацией дополнительных работ по устранению неисправностей общего имущества МКД и элементов благоустройства, входящих в состав общего имущества МКД, не относящихся к текущему ремонту и не входящих в состав платы за содержание жилого помещения. Определение условий и порядка оплаты собственниками помещений в МКД таких дополнительных работ.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

1) определить, что к дополнительным работам по устранению неисправностей общего имущества МКД и элементов благоустройства, входящих в состав общего имущества МКД, которые не относятся к текущему ремонту и не входящих в состав платы за содержание жилого помещения, относятся работы по устранению неисправностей общедомового имущества МКД вызванных физическим разрушением систем, оборудования, конструктивных элементов МКД (в том числе окна, двери помещений общего пользования, система противолыжной защиты (при наличии) вследствие пожаров, действий лиц (кража, противопожарный трубопровод, система противолыжной защиты (при наличии) вследствие пожаров, действий лиц (кража, вандализма, действий и т.д.) и не относящиеся к механическому или физическому износу (пожар, стихийные бедствия, затопление и т.д.), вызванному нормальной эксплуатацией отдельных элементов общедомового имущества МКД.

2) Стоимость таких дополнительных работ, оплачивают все собственники помещений в МКД в сроки, установленные для внесения платы за содержание жилого помещения. Основанием для начисления стоимости дополнительных работ является: дефектная ведомость, локальный сметный расчет, выполняемые управляющей организацией, либо третьим лицом по поручению управляющей организации, а также акт, которым зафиксирован причиненный ущерб общедомовому имуществу МКД. Информация о необходимости выполнения дополнительных работ, доводится до собственников помещений в МКД путем размещения: на досках объявлений, на сайте управляющей организации, не позднее 14 дней до даты начала таких работ и не позднее одного месяца до выставления в ЕПД на оплату собственникам помещений в МКД стоимости выполненных работ к оплате. Стоимость дополнительных работ, для каждого собственника помещения в МКД рассчитывается пропорционально его доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД (т.е. пропорционально площади помещения, принадлежащего ему на праве собственности) и указывается в ЕПД отдельной графой «прочее».

3.) Акт, которым фиксируется причинение ущерба общежилому имуществу МКД, составленный управляемой организацией с виновным правонарушителем с по подписью не менее двух собственников МКД, либо составляется управляемой организацией с виновным правонарушителем органом;

4) В случае если будет установлено лицо виновное в причинении ущерба общедомовому имуществу МКД, расходы на дополнительные работы управляющая организация взыскивает с виновного лица.

12. Вопрос №12: Утверждение условий договора на управление многоквартирным домом.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Утвердить проект договора управления МКД, согласно Приложению №4 к настоящему протоколу. Договор управления МКД заключается на срок 5 (пять) лет. Условия договора управления МКД применяются с учётом принятых решений собственников помещений в МКД, в том числе последующих решений.

В случае изменений в законодательстве Российской Федерации, относительно прав и обязанностей сторон договора управления МКД, а также иных условий утверждённого настоящим протоколом (решением) проекта договора управления МКД, такие изменения становятся обязательными для собственников помещений в МКД и для управляющей организации с момента их вступления в законную силу. Такие изменения принимаются и применяются без подписания дополнительных соглашений к договору на управление МКД. Управляющая организация в свою очередь о таких изменениях уведомляет собственников помещений в МКД путём указания такой информации в ЕПД.

13. Вопрос №13: Принятие решений о наделении управляющей организации правом представлять интересы собственников помещений в МКД в их отношениях с третьими лицами, а также о наделении полномочиями обращаться в контролирующие (надзорные), правоохранительные, судебные органы, органы прокуратуры, службу судебных приставов, иные органы, для защиты интересов собственников помещений МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Наделить управляющую организацию правом представлять интересы собственников помещений МКД, в том числе в их отношениях с третьими лицами, а также специальными полномочиями обращаться в контролирующие (надзорные), правоохранительные, судебные органы, органы прокуратуры, службу судебных приставов, иные органы, для защиты интересов собственников помещений МКД, быть истцом, ответчиком в судах (арбитражных, судах общей юрисдикции, административных судах, мировых судах) со всеми правами и полномочиями стороны по делу, в том числе собственников помещений МКД, быть истцом, ответчиком в судах (арбитражных, судах общей юрисдикции, административных судах, мировых судах) со всеми правами и полномочиями стороны по делу, в том числе предусмотренными статьями 35, 54 Гражданского процессуального кодекса РФ, статьями 41, 62 Арбитражного процессуального кодекса РФ, статьями 45, 56 Кодекса административного судопроизводства РФ, но не ограничиваясь ими. Прописанными правами и полномочиями управляющая организация наделяется в целях защиты интересов собственников помещений МКД, в случае причинения ущерба общему имуществу МКД третьими лицами и/или самими собственниками помещений, в целях взыскания любой задолженности возникшей в связи с неуплатой/несвоевременной уплатой платежей за пользование общим имуществом МКД и/или платы за содержание жилого помещения, в целях истребования земельного участка придомовой территории МКД из чужого незаконного владения, о демонтаже (сносе) некапитальных нестационарных сооружений, в том числе нестационарных торговых объектов с придомовой территорией МКД.

14. Вопрос №14: Услуги управляющей организации по приостановлению или ограничению коммунальных услуг.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Управляющая организация имеет право, самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц, оказывать услуги (работы) (далее – услуги) по приостановлению или ограничению коммунальных услуг (электроснабжение, водоотведение) (в зависимости от технической возможности), а также оказывать услуги по уведомлению собственников помещений в МКД о приостановлении или ограничении коммунальных услуг. Управляющая организация оказывает на основании письменного соглашения

(заявка, заявление, договор, соглашение и т.п.) с ресурсоснабжающей организацией, представляющей коммунальную услугу собственнику помещения в МКД.

Стоимость оказания таких услуг и дополнительные условия порядка их оказания определяется письмом о согласовании модуля управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.

15.

Вопрос №15: Принятие решений об использованием общего имущества МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

разрешить:

- размещать рекламу на фасаде МКД. Размер платы за размещение рекламы на фасаде МКД установить в размере 5 000 рублей (без учёта НДС) за 1кв.м. ежемесячно, либо на основании наиболее выгодного коммерческого предложения, при условии отсутствия рекламных организаций, согласных на вышеуказанных условиях. Размещаемая реклама не должна содержать информацию, не предназначенную к просмотру несовершеннолетними лицами, в соответствии с законодательством РФ.

- размещать (в том числе прокладывать) линии связи и телекоммуникационное оборудование для оказания услуг связи, при этом, не нарушая требований пожарной безопасности. Размещение телевидения, Интернет и прочие другие телекоммуникационного оборудования и линий связи, и потребление электрической мощности, устанавливать плату размещение телекоммуникационного оборудования и линий связи не должны создавать препятствия для в размере 500 рублей (без учёта НДС, который начисляется в соответствии с законодательством РФ) за одну единицу оборудования ежемесячно. Телекоммуникационное оборудование и линии связи не должны создавать препятствий для управляющей организацией по содержанию общего имущества МКД с соблюдением санитарных норм и правил, пользования собственниками, пользователями и поставщиками услуг связи, осуществлять

- размещать (устанавливать) на кровле МКД антennы сотовой связи и иное оборудование сотовой связи, осуществлять прокладку фидерной трассы по параллельным стенкам, а также подключение к источнику электроснабжения. Размещение антenn на кровле МКД осуществляется только при наличии технической возможности по предварительному согласованию с управляющей организацией. Плату за размещение антenn сотовой связи и иного оборудования устанавливать управляющей организацией самостоятельно в соответствии с соответствующими договорами.

С лицами, использующими общее имущество МКД заключаются соответствующие договоры, в том числе аренды, оказания услуг, на размещение оборудования, на размещение рекламы, на размещение телекоммуникационного оборудования и линий связи, на установку и эксплуатацию конструкций.

Запретить:

- размещение некапитальных нестационарных сооружений, в том числе нестационарных торговых объектов на придомовой территории МКД ближе, чем на 15 метров от фасада МКД, с целью соблюдения норм пожарной безопасности и правил благоустройства, утвержденных действующим законодательством РФ.

Вопрос №16: Определение лица, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества МКД и определение условий таких договоров.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Определить управляющую организацию – лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества МКД: аренды, оказания услуг, размещения оборудования, на размещение рекламы на фасаде многоквартирного дома, на размещение антenn сотовой связи, телекоммуникационного оборудования и линий связи, на установку и эксплуатацию конструкций (далее также по тексту протокола могут именоваться – договоры на пользование общим имуществом МКД).

Указанием право не пользоваться общей организацией здания на иное здание общим имуществом МКД с каждым, кто обратился в управляющую организацию с соответствующими заявлениями и документами.

Лицо, которому управляющая организация дала согласие на размещение рекламы, рекламных конструкций, антикапитальной связи, телекоммуникационного оборудования и линий связи, Интернета, телевидения, обязано до заключения договора на пользование общим имуществом МКД предварительно получить все необходимые согласования (разрешения) с государственными органами, органами местного самоуправления, если такое согласование и/или получение разрешений требуется в силу закона. Отсутствие таких положительных согласований (разрешений) является самостоятельным основанием для отказа в заключении договора на пользование общим имуществом МКД.

Договоры на пользование общим имуществом МКД заключаются на срок не более 5 (пяти) лет с правом заключения нового договора на новый срок на тех же условиях, при налаживании выполнении арендатором своих обязанностей, если имуществом МКД передается только во временное пользование. Общее имущество МКД по договорам на пользование общим имуществом МКД имеет право в одностороннем порядке один раз в год увеличивать размер платы по договору на пользование общим имуществом МКД на процент инфляции, установленный в Российской Федерации за предыдущий календарный год, без согласования с собственниками помещений в МКД. Другие условия договоров на пользование общим имуществом МКД, в том числе условия о размере платы, управляющая организация устанавливает самостоятельно без согласования с собственниками помещений в МКД.

Лицо, которое использовало общее имущество МКД, в любом случае обязано после прекращения его использования, произвести за свой счет восстановительные работы (если они требуются) общего имущества МКД в тех местах, которые использовались под размещение рекламной конструкции, антенны сотовой связи, иного оборудования, в том числе, но не исключая и другие восстановительно-ремонтные работы: восстановить фасад, утепление наружных стен, восстановить кровлю и провести другие необходимые работы, определяемые совместно с управляющей организацией.

17. Вопрос №17: Распределение дохода, полученного от использования общего имущества МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Доходы, полученные от использования общего имущества МКД распределять следующим образом: 30% на администрирование управляющей организации (на правовое и бухгалтерское сопровождение договоров на пользование общим имуществом МКД); 70% управляющая организация использует на содержание общего имущества МКД (вода, тепло, свет, канализация, за оплате за поставленные коммунальные ресурсы на содержание общего имущества МКД, а в случае наличия задолженности по содержанию общего имущества МКД, образовавшуюся в результате несвоевременного и/или неполного внесения платы за содержание жилого помещения собственниками помещений в МКД, управляющая организация вправе направить эти 70% дохода на погашение такой задолженности и/или начисленной ресурсоснабжающими организациями неустойки (пени, штрафы), до момента полного погашения задолженности. В случае, если задолженность в течение отчетного периода (календарный год) не погашена в полном объеме, денежные средства, полученные от использования общего имущества за отчетный период, направляются на погашение задолженности и не учитываются в следующем отчетном периоде.

18. Вопрос №18: Переустройство, перепланировка жилых помещений МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Переустройство, перепланировка жилого помещения МКД проводятся с соблюдением требований законодательства, по согласованию с органами местного самоуправления (далее – орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения, в том числе с учетом положений статей 25, 26, 28 Жилищного кодекса РФ, п. 1.7 по п.1.7.4 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Последствия

бывшего переселения и/или переоборудования помещений (реконструкции), в том числе сантехнического колеса РФ.

В целях сохранения архитектурно-градостроительного облика МКД, занесена в реестр должна быть осуществлена на остекление с таким же внешним видом.

Запрещается в любом случае:

- демонтировать (полностью, частично) вентиляционные стояки (вентканалы), а также нарушать их целостность;
- пробивать дополнительные вентиляционные отверстия в вентиляционных стояках;
- ставить на вентиляционное отверстие какие-либо ограничения, препятствующие естественной работе системы вентиляции в жилом помещении на режиме «приветривание»;
- пропускать через вентиляционные стояки инженерные коммуникации (в том числе трубы водоснабжения, канализации);
- производить переустройство (перенос, замену) в помещениях МКД общедомовых стояков водоснабжения, водоотведения, а также стояков и/или разводку отопительной системы и приборов отопительной системы, изменять схему расположения отопительной системы, которые расположены в жилых помещениях;
- осуществлять монтаж трубопроводов (стояков и/или разводки) отопления, водоснабжения, канализации и подводки сантехнических приборов в железобетонных несущих стенах и/или плитах перекрытий (пол, потолок);
- демонтировать проектное утепление стояков холодного водоснабжения;
- проводить в помещениях и в местах общего пользования любого имущества в МКД работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, в том числе утепление), за исключением случаев, предусмотренных настоящим решением.

Производить замену стояков общедомового имущества, приборов отопления в жилых помещениях может только управляющая организация, либо лицо, получившее письменное согласование у управляющей организации на проведение таких работ.

В соответствии с законодательством Российской Федерации не допускается переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств. Также не допускается перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан МКД или квартиры (п.1.7.2, п.1.7.3. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г № 170).

Кроме того, при переустройстве жилых помещений не допускается в том числе:

- ухудшение условий эксплуатации МКД и проживания граждан;
- перенос приборов отопления, подключенных к общедомовой системе центрального отопления, на лоджии;
- устройство полов с подогревом от общедомовой системы отопления;
- нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.

19. Вопрос №19: Переустройство, перепланировка, реконструкция нежилых помещений МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Собственникам нежилых помещений, расположенных на нижних этажах МКД (далее в настоящем вопросе – нежилые помещения) разрешить проведение реконструкции, переустройство, перепланировку нежилых помещений, в том числе: разрешить устройство лебаркала (-ров); разрешить расширение/уменьшение входных групп (крыльца) нежилых помещений, а также другие работы, затрагивающие фасад этих нежилых помещений и их элементов (в том числе установка снаружи здания любых

Установка и демонтаж лоджий, застраиванием витрин и киосков, павильонов и пристроек, нарушение целей использования нежилых помещений; разрывка конька на балконе/лоджии, отключение подачи газа, разрывка обштукатурки (разрушение ложного фасада), разрывка обустройство подвалных, дворов и ледяных каналов (разрушение ложной лоджии), разрушение антенн, разрывка автомобилей к нежилым помещениям, разрешить Единственному собственнику самостоительно и/или с привлечением третьих лиц, в целях увеличения подводимой электрической мощности для нежилых помещений МКД, произвести прокладку двух дополнительных линий кабелем АВБШВ 4Ч240 к МКД от ТП-4 (3092), разместить принимающие ВРУ непосредственно в нежилых помещениях МКД.

Реконструкция, переустройство, перепланировка нежилого помещения МКД проводятся с соблюдением требований законодательства, по согласованию с соответствующими уполномоченными органами власти, организациями, учреждениями, чьи согласования/разрешения требуются в силу закона (далее – орган, осуществляющий согласование), на основании принятых ими положительных разрешений (решения, постановления, распоряжение и т.п.), в том числе с учётом положений статей 25, 26, 28 Жилищного кодекса РФ, п. 1.7 по п.1.7.1 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Последствия самовольного переустройства и/или перепланировки нежилого помещения предусмотрены, в том числе статьёй 29 Жилищного кодекса РФ.

Запрещается в любом случае:

- демонтировать (полностью, частично) общедомовые вентиляционные стояки (вентканалы), обеспечивающие вентиляцию жилых помещений МКД, а также нарушать их целостность;
- пробивать вентиляционные отверстия в общедомовых вентиляционных стояках и/или ставить какие-либо препятствия, препятствующие естественной работе общедомовой системы вентиляции в жилых помещениях;
- пропускать через вентиляционные стояки инженерные коммуникации (в том числе трубы водоснабжения, канализации);
- производить переустройство (перенос, замену) в помещениях МКД общедомовых стояков водоснабжения, водоотведения, отопительной системы, изменять схему расположения отопительной системы;
- осуществлять монтаж трубопроволов (стояков и/или разводки) отопления, водоснабжения, канализации и подводки сантехнических приборов в железобетонных несущих стенах и/или плитах перекрытий (пол, потолок);
- демонтировать проектное утепление стояков холодного водоснабжения;
- проводить в помещениях и в местах общего пользования общего имущества в МКД работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, в том числе утепление), за исключением случаев, предусмотренных настоящим решением.

Производить замену стояков общедомового имущества может только управляющая организация, либо лицо, получившее письменное согласование у управляющей организацией на проведение таких работ.

Не допускается переоборудование, перепланировка, реконструкция нежилых помещений, ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе общедомовых инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасада МКД, нарушению противопожарных устройств МКД. Кроме того, при переустройстве нежилых помещений не допускается в том числе:

- ухудшение условий эксплуатации МКД и проживания граждан в жилых помещениях;
- устройство полов с подогревом от общедомовой системы отопления;
- нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.

20 . Вопрос №20: Изменение остекления лоджии.

Установка (размещение) по «сторонам».

Заделка балконного лоджий, парковка на лоджии, архитектурно-градостроительного объекта МКД (планирование размещения внешнего вида МКД) не допускается, несогласование внешнего вида МКД (в том числе обустройства лоджий) для проектной документации является нарушением. За нарушение, физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и Московской области. Под остеклением лоджии подразумевается конструкция, включающая в себя стекло и раму, в которой крепится стекло.

21. Вопрос №21: Установка (размещение) индивидуальных антенн, внешних блоков кондиционеров.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Определить место установки (размещения) индивидуальных спутниковых антенн и антенн других видов и типов, а именно непосредственно в границах лоджий (т.е. внутри лоджии). Установка (размещение) внешние блоки кондиционеров допустима только внутри лоджий. Диаметр отверстий в местах прохода коммуникаций кондиционеров через несущие конструкции МКД должен быть не более 50 мм. При установке (размещении) внешних блоков кондиционеров, антенн запрещается нарушать целостность «закладных». Установка (размещение) индивидуальных спутниковых антенн и антенн других видов и типов, внешних блоков кондиционеров в иных местах на фасаде и/или кровле МКД, а также на не несущей конструкции лоджии, запрещается.

22. Вопрос № 22: Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Определение лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете. Выбор российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет. Установление размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт. Установление размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием, ведением и обслуживанием.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД – на специальном счете. Лицом, уполномоченным на открытие специального счета в российской кредитной организации (владелец специального счета), совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете определить управляющую организацию – ООО «Сибжилстрой №1» (ОГРН 1125024002531, ИНН 5024127502, КПП 504401001).

Специальный счет открыть в ПАО «Сбербанк России».

Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД установить в размере минимального ежемесячного взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом Правительства Московской области. Размер оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием, ведением и обслуживанием специального счета установить в размере 0,35 рублей ежемесячно (без учёта НДС) с одного квадратного метра площади помещения МКД, принадлежащего собственнику. Собственник помещений МКД оплачивает указанные в настоящем абзаце расходы ежемесячно в сроки, установленные для оплаты жилищно-коммунальных услуг. Размер платы, указанный в настоящем абзаце, ежегодно с 01 апреля индексируется на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.

23. Вопрос №23: Выбор приоритетного способа уведомления собственников помещений в МКД о наличии задолженности по плате за содержание жилого помещения.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Выбрать приоритетный способ уведомления собственников помещений в МКД о наличии задолженности по плате за содержание жилого помещения: посредством размещения информации на входной двери в подъезд многоквартирного дома, телефонного

информирования собственников, передачи сведений об этом в дальнейшем, информирование оборудование потребителя на номер, указанный собственником в договоре управления МКД, либо иной Управляющей организацией или через личный кабинет потребителя (т. е., собственник) в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Собственник помещения МКД обязан уведомить управляющую организацию об изменении номера телефона, указанного в договоре управления МКД / об отсутствии телефонной связи, по которым предоставается информация, в течение 3 (трех) календарных дней с момента их изменения (отсутствия), либо уведомить об изменении заранее, с указанием даты введения в действие нового номера.

24 . Вопрос №24: Определение способа уведомления собственников помещений в МКД о проведении общих собраний собственников помещений МКД, а также о принятых решениях (протоколах).

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Определить способ уведомления о проведении общих собраний собственников помещений в МКД (протоколах), составление соответствующего сообщения (уведомления) о проведении собрания / о принятых решениях и результатах голосования, путём размещения сообщения (уведомления) на стенах, установленных в каждом подъезде МКД или на досках объявлений, размещенных на каждой входной группе МКД и на сайте управляющей организации. Подтверждением факта размещения сообщения (уведомление) о проведении общего собрания / о принятых решениях и результатах голосования, является – Акт о размещении сообщения на стенах или на досках объявлений, подписанный инициатором общего собрания собственников и сотрудником управляющей организации с приложением к акту фотографий размещенных сообщений (уведомлений). Подтверждением факта размещения на сайте управляющей организации сообщения, (уведомления) о проведении собрания, является Скрин-шот, заверенный генеральным директором управляющей организации, либо лицом его замещающим.

26 . Вопрос №26: Определение места хранения копии протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Копию протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД передать на хранение в Управляющую организацию.

26 . Вопрос № 26: о применении положений настоящего решения (протокола) в отношении Пользователей Помещений в МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Принятые собственниками помещений в МКД решения, устанавливающие права и обязанности по осуществлению платы за пользование жилым помещением, по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по оплате других услуг и работ, установленных решениями собственников помещений в МКД, распространяют своё действие и на пользователей помещений в МКД с учётом действующего законодательства и заключённых между собственниками и пользователями помещений в МКД договоров. Также на Пользователей помещений в МКД распространяются и другие права, и обязанности, установленные настоящим протоколом в отношении собственников помещений в МКД.

27 . Вопрос №27: Об определении платы за художественно-архитектурную подсветку многоквартирного дома. Включение художественно-архитектурной подсветки в общее имущество многоквартирного дома.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Поручить Управляющей организации обеспечить содержание архитектурно-художественной подсветки МКД из расчета 0,70 рублей в месяц (без учета НДС) за один квадратный метр помещения в МКД, принадлежащего собственнику. Включить архитектурно-художественную подсветку МКД в общедомовое имущество.

28.	<p>Вопрос №28: об определении порядка пользования мусоропроводом собственниками жилых помещений проектируемых за пределами календарного года, опубликованный фельдшерской службой Красногорского района</p> <p>Решил (постановил) по вопросу:</p> <p>Поручить управляющей организации не открывать мусоропроводы до момента проведения собственниками жилых помещений соответствующего решения.</p>
29.	<p>Вопрос №29: о решении вопроса об организации площадки для сбора твёрдых коммунальных отходов</p> <p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Поручить управляющей организации организовать площадку для сбора твёрдых коммунальных отходов. Определить место расположения площадки для сбора твёрдых коммунальных отходов согласно Приложения №6 к настоящему протоколу. Денежные средства, затраченные управляющей организацией для организации площадки для сбора бытового мусора перевыставляются Единственному собственнику помещений многоквартирного дома на основании Акта выполненных работ, а также иных первичных документов.</p>
30.	<p>Вопрос №30: об определении платы за услугу по мытью витражного остекления лоджий многоквартирного дома. Включение витражного остекления лоджий многоквартирного дома в общедомовое имущество.</p> <p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Управляющая организация своими силами или с привлечением третьих лиц оказывает услугу по мытью витражного остекления лоджий МКД один раз в год.</p> <p>Утвердить плату за услугу по мытью витражного остекления лоджий из расчета 3,00 рубля в месяц (без учета НДС) за один квадратный метр помещения в МКД, принадлежащего собственнику.</p> <p>Включить витражное остекление лоджий многоквартирного дома в общедомовое имущество.</p> <p>Стоимость платы за услугу по мытью витражного остекления лоджий ежегодно с 01 апреля индексируется на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.</p>
31.	<p>Вопрос №31: Межевание земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:183277, на котором расположен МКД.</p> <p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Разделить земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:183277 (далее может именоваться – ЗУ:183277), на котором расположен МКД, в соответствии со Схемой межевания земельного участка (Приложение №5 к настоящему протоколу) и в результате раздела ЗУ:183277 образовать из него 6 (шесть) земельных участков, а (далее – Схема межевания) и в границах образуемого ЗУ1 и площадью, согласно Схемы именно:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок под внутридворовый проезд, в границах образуемого ЗУ1 и площадью, согласно Схемы межевания; 2. Земельный участок под детский сад, в границах образуемого ЗУ2 и площадью, согласно Схемы межевания; 3. Земельный участок под многоквартирные жилые дома, расположенные по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Толубое; улица Трехсвятская, дом №, дом №13 (далее МКД6 и МКД13); Парковый бульвар, дом 7 (далее – МКД7); улица Сургутский проезд, дом №1 корпус 1, дом №1 корпус 2, дом №1 корпус 3 (далее – МКД1/1, МКД1/2, МКД1/3), а также под подземную автостоянку (пристроенная стоянка автотранспорта закрытого типа), в границах образуемого ЗУ3 и площадью, согласно Схемы межевания; 4. Земельный участок под трансформаторную подстанцию, в границах образуемого ЗУ4 и площадью, согласно Схемы межевания;

6. Земельный участок под трансформаторную подстанцию в границах санатория «Дом отдыха «Белые Берега»	Земельный участок ЗУ3 с момента постановки его на кадастровый учет будет принадлежать на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений МКД6, МКД13, МКД7, МКД1/1, МКД1/2, МКД1/3, а также собственникам подземной автостоянки (машинно-мест), так как является неделимым.
7. Земельные участки ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6 будут принадлежать на праве частной собственности собственнику (-ам) трансформаторных подстанций и иных объектов недвижимости, которые расположены на этих земельных участках.	Земельный участок ЗУ3 будет принадлежать на праве частной собственности ООО «Жилино» (ИНН 5044078839), которое является застройщиком детского сада.
32. Вопрос №32: Благоустройство жилого комплекса, организация парковки и движения транспорта по территории жилого комплекса.	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>В целях уходства эксплуатации и обеспечения единого порядка на общей территории, которая после раздела земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:183277 будет располагаться в пределах земельного участка ЗУ3 согласно Схеме межевания (Приложение № 5 к настоящему протоколу), МКД 6, МКД 7, МКД 13, МКД 1/1, МКД 1/2, МКД 1/3 и подземная автостоянка условно обозначены в Жилой комплекс (далее – «ЖК»).</p> <p>В целях повышения уровня благоприятного, комфортного и безопасного проживания на территории ЖК: Организовать на территории ЖК парковочные места согласно Схеме проездов, места для парковки автотранспорта, установки дорожных знаков (Приложение № 6) (далее – Схема).</p> <p>Запретить парковку (стоянку) машин продолжительностью более 120 минут в жилой части ЖК, за исключением парковки (стоянки) велосипедов и легкового автотранспорта для инвалидов на специально предназначенных для этих целей местах.</p> <p>Распределить парковочные места, расположенные в нежилой части ЖК, на парковочные места, предназначенные только для парковки (стоянки) легкового транспорта жильцов МКД, и парковочные места, предназначенные только для собственников и/или арендаторов нежилых помещений МКД в соответствии со Схемой (Приложение №6).</p>

и т.д.)

и т.д.)

Провести работы по благоустройству огороженного жилой части ЖК;

Провести работы по дополнительному освещению жилой и нежилой части ЖК;

Оборудовать и благоустроить в любой части ЖК зоны отдыха для детей и взрослых: спортивные площадки, детские

площадки с установкой малых архитектурных форм, парковой мебели (скамейки, урны),

Для обеспечения беспрепятственного доступа к МКД пожарных машин, карет скорой помощи, других машин экстренных

служб, машин спасателей, а также жильцов МКД;

Утвердить в соответствии со Схемой (**Приложением №6**) на придомовой территории МКД места установки запрещающих, информационных и предписывающих дорожных знаков;

Выполнить установку (монтаж) на местности запрещающих, информационных и предписывающих дорожных знаков, в соответствии со Схемой, в том числе знак – работает эвакуатор;

Контроль за соблюдением установленных дорожных знаков, согласно Схеме, осуществляется Управляющей организацией с заявлениями (письма, жалобы и т.п.) о правом обращения в соответствующие органы, в том числе в органы ГИБДД с заявлением о нарушениях, установленных на территории ЖК;

Нарушения запрещающих, информационных и предписывающих дорожных знаков, установленных на территории ЖК.

Поручить Управляющей организации выполнить своими силами и/или с привлечением третьих лиц все вышеуказанные мероприятия (работы (услуги)) по благоустройству территории ЖК.

Мероприятия (работы (услуги)) по благоустройству территории ЖК, указанные в настоящем решении, оплачиваются за счет собственника – ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория» на основании сметы и подтверждающих документов, предъявленных Управляющей организацией.

По завершении мероприятий (работ (услуг)) по благоустройству территории ЖК, и являются их общим имуществом, о чём

благоустройства принадлежат собственникам помещений МКД, входящих в ЖК, и являются их общим имуществом, о чём

управляющая организация должна уведомить собственников помещений путём указания соответствующей информации в сметах

на оплату.

Порядок пользования указанным общим имуществом Управляющая организация определяет самостоятельно. Поручения по пользованию и распоряжению указанным общим имуществом выдаются по результатам решений, принятых на общих собраниях собственников помещений во всех шести многоквартирных домах, и решений, принятых на общих собраниях собственников помещений/ машино мест в подземной автостоянке.

Собственник ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория» в счет понесенных затрат на вышесказанные мероприятия по благоустройству получает эксклюзивное право на размещение наружной рекламы на внешней стенае МКД, а также устанавливать рекламные конструкции на земельном участке и размещать на них рекламу до 31 декабря 2020 года. В случае принятия иного решения на общем собрании собственников помещений МКД, собственники, принявшие решение, возмещают ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория» фактически понесенные затраты на благоустройство, пропорционально своей доле в ЖК.

Собственники помещений в МКД несут расходы на содержание общего имущества, расположенного на земельном участке, в границах, определенных Схемой (**Приложение № 6**) для ЗУЗ, совместно с собственниками помещений других домов, входящих в ЖК.

Собственники нежилых помещений (встроенных) на нижних этажах МКД, чьи помещения не имеют выходов в жилую часть ЖК, и при условии, что они и/или их арендаторы не используют жилую часть ЖК для погрузки/выгрузки товаров, не

ОБЩЕСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ МАССОВОЙ КУЛЬТУРЫ И БЫТОВОГО ПРОМЫШЛЕННОГО ТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ
«СИБЖИЛСТРОЙ»
за содержание и эксплуатацию учреждениями бюджетной сферы

33.

Вопрос №33: Эксплуатация крыши подземной автостоянки, расположенной в проезде №100б на участке

номером 50:09:0000000:183277.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Крыша подземной автостоянки, расположенной в пределах земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:183277, является конструктивным элементом дворовой части МКД, на которой расположена детская площадка. Эксплуатация крыши подземной автостоянки осуществляется Управляющей организацией совместно с выбранным собственниками помещений, машино-мест в подземной автостоянке лицом, оказывающим услуги по управлению подземной автостоянкой в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности. Согласно указанному акту эксплуатируемое покрытие автостоянки (поверхность крыши Паркинга, включающая в себя проезды, элементы детской площадки и иные элементы благоустройства придомовой территории МКД), эксплуатируется за счет собственников помещений в МКД. Содержание гидроизоляции и железобетонных конструкций покрытия подземной автостоянки, в том числе устранение повреждений крыши подземной автостоянки, в случае их возникновения вследствие естественного износа, осуществляется за счет собственников машино-мест, помещений в подземной автостоянке.

34. Вопрос №34: о применении утвержденных тарифов с начислением налога на добавленную стоимость.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Тарифы и иные платы, установленные настоящим протоколом без налога на добавленную стоимость (НДС), применяются с начислением НДС в случаях, когда такие услуги оказываются третьими лицами, являющимися плательщиками НДС, а также в случае перехода Управляющей организации на общую систему налогообложения.

Приложениями к настоящему протоколу общего собрания собственников помещений в МКД являются:

Приложение №1 – Сведения о праве собственности на помещения в МКД.

Приложение №2 – Состав общего имущества МКД.

Приложение №3 – Стоимость (тарифы) работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД.

Приложение №4 – Проект договора на управление многоквартирным домом.

Приложение №5 – Схема межевания земельного участка.

Приложение №6 – Схема проездов, мест для парковки автотранспорта, установки дорожных знаков, расположенияплощадки для сбора ТКО.

Подписи:

Единственный собственник, выступающий в качестве председательствующего, секретаря общего собрания собственников помещений в МКД и лица, производящего подсчет голосов:	 (печать подпись)	Грачева Ира Петровна, генеральный директор ООО «КУК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория»
Управляющая организация:	 (печать подпись)	Петрин Сергей Петрович, генеральный директор ООО «Сибжилстрой №1»



Приложение №1

к протоколу №1 от 17.12.2019г

единственного собственника помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: МО, городской округ Солнечногорск
д.Голубое, Сургутский проезд, дом 1, котпус 3,
проводимого в форме общего собрания собрания в очной форме 17.12.2019г

Сведения о праве собственности на помещения в МКД
(МО, городской округ Солнечногорск, д.Голубое, Сургутский проезд, дом 1, корпус 3)

# п/п	№ помещения	№ этажа	Общая площадь помещения кв.м	кадастровый номер	Номер государственной регистрации		дата внесения записи о гос. регистрации
жилые помещения (квартиры)							
1	4	2	75,2	50:09:0070106:11606	50:09:0070106:11606	-50/009/2019-1	22.11.2019
2	5	2	93,2	50:09:0070106:11607	50:09:0070106:11607	-50/009/2019-1	22.11.2019
3	8	2	48,1	50:09:0070106:11610	50:09:0070106:11610	-50/009/2019-2	13.11.2019
4	11	2	39,4	50:09:0070106:11613	50:09:0070106:11613	-50/009/2019-3	13.11.2019
5	15	2	84,9	50:09:0070106:11617	50:09:0070106:11617	-50/009/2019-3	13.11.2019
6	16	2	33,8	50:09:0070106:11618	50:09:0070106:11618	-50/009/2019-3	13.11.2019
7	18	3	52,8	50:09:0070106:11620	50:09:0070106:11620	-50/009/2019-3	13.11.2019
8	21	3	75,2	50:09:0070106:11623	50:09:0070106:11623	-50/009/2019-1	22.11.2019
9	22	3	93,2	50:09:0070106:11624	50:09:0070106:11624	-50/009/2019-1	22.11.2019
10	23	3	72,3	50:09:0070106:11625	50:09:0070106:11625	-50/009/2019-1	22.11.2019
11	29	3	40,1	50:09:0070106:11631	50:09:0070106:11631	-50/009/2019-3	13.11.2019
12	30	3	40,3	50:09:0070106:11632	50:09:0070106:11632	-50/009/2019-3	13.11.2019
13	33	3	33,8	50:09:0070106:11635	50:09:0070106:11635	-50/009/2019-1	13.11.2019
14	38	4	75,2	50:09:0070106:11640	50:09:0070106:11640	-50/009/2019-1	22.11.2019
15	39	4	93,2	50:09:0070106:11641	50:09:0070106:11641	-50/009/2019-1	22.11.2019
16	40	4	72,3	50:09:0070106:11642	50:09:0070106:11642	-50/009/2019-1	22.11.2019
17	44	4	84,5	50:09:0070106:11646	50:09:0070106:11646	-50/009/2019-1	22.11.2019
18	45	4	39,4	50:09:0070106:11647	50:09:0070106:11647	-50/009/2019-1	13.11.2019
19	46	4	40,1	50:09:0070106:11648	50:09:0070106:11648	-50/009/2019-1	14.11.2019
20	47	4	40,3	50:09:0070106:11649	50:09:0070106:11649	-50/009/2019-1	22.11.2019
21	48	4	87,9	50:09:0070106:11650	50:09:0070106:11650	-50/009/2019-1	13.11.2019
22	49	4	84,9	50:09:0070106:11651	50:09:0070106:11651	-50/009/2019-1	14.11.2019
23	50	4	33,8	50:09:0070106:11652	50:09:0070106:11652	-50/009/2019-1	14.11.2019
24	51	4	40,1	50:09:0070106:11653	50:09:0070106:11653	-50/009/2019-1	14.11.2019
25	52	5	52,8	50:09:0070106:11654	50:09:0070106:11654	-50/009/2019-1	22.11.2019
26	'53	5	23,7	50:09:0070106:11655	50:09:0070106:11655	-50/009/2019-1	14.11.2019
27	55	5	75,2	50:09:0070106:11657	50:09:0070106:11657	-50/009/2019-1	22.11.2019
28	56	5	93,2	50:09:0070106:11658	50:09:0070106:11658	-50/009/2019-1	22.11.2019
29	57	5	72,3	50:09:0070106:11659	50:09:0070106:11659	-50/009/2019-1	22.11.2019
30	60	5	37,9	50:09:0070106:11662	50:09:0070106:11662	-50/009/2019-1	22.11.2019
31	61	5	84,5	50:09:0070106:11663	50:09:0070106:11663	-50/009/2019-1	22.11.2019
32	63	5	40,1	50:09:0070106:11665	50:09:0070106:11665	-50/009/2019-1	22.11.2019
33	64	5	40,3	50:09:0070106:11666	50:09:0070106:11666	-50/009/2019-1	22.11.2019
34	65	5	87,9	50:09:0070106:11667	50:09:0070106:11667	-50/009/2019-1	22.11.2019
35	66	5	84,9	50:09:0070106:11668	50:09:0070106:11668	-50/009/2019-1	22.11.2019
36	68	5	40,1	50:09:0070106:11670	50:09:0070106:11670	-50/009/2019-1	15.11.2019
37	69	6	52,8	50:09:0070106:11671	50:09:0070106:11671	-50/009/2019-1	25.11.2019
38	70	6	23,7	50:09:0070106:11672	50:09:0070106:11672	-50/009/2019-1	15.11.2019
39	72	6	75,2	50:09:0070106:11674	50:09:0070106:11674	-50/009/2019-1	25.11.2019
40	73	6	93,2	50:09:0070106:11259	50:09:0070106:11259	-50/009/2019-1	25.11.2019
41	74	6	72,3	50:09:0070106:11260	50:09:0070106:11260	-50/009/2019-1	25.11.2019
42	75	6	47,8	50:09:0070106:11261	50:09:0070106:11261	-50/009/2019-1	15.11.2019
43	76	6	48,1	50:09:0070106:11262	50:09:0070106:11262	-50/009/2019-1	25.11.2019
44	77	6	37,9	50:09:0070106:11263	50:09:0070106:11263	-50/009/2019-1	22.11.2019
45	78	6	84,5	50:09:0070106:11264	50:09:0070106:11264	-50/009/2019-1	25.11.2019
46	79	6	39,4	50:09:0070106:11265	50:09:0070106:11265	-50/009/2019-1	22.11.2019
47	80	6	40,1	50:09:0070106:11266	50:09:0070106:11266	-50/009/2019-1	25.11.2019
48	81	6	40,3	50:09:0070106:11267	50:09:0070106:11267	-50/009/2019-1	25.11.2019
49	82	6	87,9	50:09:0070106:11268	50:09:0070106:11268	-50/009/2019-1	25.11.2019
50	83	6	84,9	50:09:0070106:11269	50:09:0070106:11269	-50/009/2019-1	25.11.2019
51	85	6	40,1	50:09:0070106:11271	50:09:0070106:11271	-50/009/2019-1	15.11.2019
52	86	7	52,8	50:09:0070106:11272	50:09:0070106:11272	-50/009/2019-1	25.11.2019
53	87	7	23,7	50:09:0070106:11273	50:09:0070106:11273	-50/009/2019-2	15.11.2019
54	88	7	53	50:09:0070106:11274	50:09:0070106:11274	-50/009/2019-1	25.11.2019
55	89	7	75,2	50:09:0070106:11275	50:09:0070106:11275	-50/009/2019-1	25.11.2019
56	90	7	93,2	50:09:0070106:11276	50:09:0070106:11276	-50/009/2019-1	25.11.2019
57	91	7	72,3	50:09:0070106:11277	50:09:0070106:11277	-50/009/2019-1	25.11.2019
58	92	7	47,8	50:09:0070106:11278	50:09:0070106:11278	-50/009/2019-1	25.11.2019
59	93	7	48,1	50:09:0070106:11279	50:09:0070106:11279	-50/009/2019-1	25.11.2019
60	94	7	37,9	50:09:0070106:11280	50:09:0070106:11280	-50/009/2019-1	15.11.2019

2.2019	295	408	25	41,3	50:09:0070106:11594	50:09:0070106:11594	-50/009/2019-3	13.11.2019
2.2019				18 031,00				
нежилые помещения								
2.2019	296	00-01	-3,220	1293,1	50:09:0070106:11601	50:09:0070106:11601	-50/009/2019-3	13.11.2019
2.2019				1293,1				

ИТОГО: **18 324,10**

Единственный собственник: Грачева И.П., генеральный директор ООО "УК "Центр Менеджмент" Д.У.
ЗПИФ комбинированным "СПС Югория"



Приложение №2

к протоколу №1 от 17.12.2019 г

единственного собственников помещений
в многоквартирном доме, расположеннем по адресу:
Московская область, городской округ Солнечногорск,
д.Голубое, Сургутский проезд, дом 1, корпус 3
проводимого в форме общего собрания в очной форме 17.12.2019г

Состав общего имущества в МКД.

В состав общего имущества МКД, принадлежащего на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в МКД входит:

- помещения в МКД, не являющиеся частями принадлежащих на праве частной собственности жилых и/или нежилых помещений в МКД, и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения в МКД (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры;
- крыша;
- ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, бетонные (лоджии) плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и/или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- фасад МКД;
- архитектурно-художественная подсветка на фасаде МКД;
- остекление лоджий;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения;
- внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутридомовой разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- внутридомовая система отопления, которая включает в себя стояки с разводкой в помещениях общего пользования и в помещениях собственников, обогревающие элементы, регулирующую и запорную арматуру, коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии, а также другое оборудование, расположенное на этих сетях;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств зверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с законодательством РФ, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- сеть электроснабжения 0,4кВ;
- дорожные знаки, установленные на местности (на земельном участке, на котором расположен МКД) (включаются в состав общего имущества МКД с момента установки);
- выпуски от каждого из встроенных помещений общественного назначения МКД, подключенные к канализационному коллектору (включаются в состав общего имущества МКД с момента их устройства);
- система видеонаблюдения и система домофона в части внутридомовых инженерных систем (слаботочные сети) (включаются в состав общего имущества МКД с момента их установки). Оборудование системы видеонаблюдения и системы домофона (трубы, электромагнитные замки, видеокамеры, блоки питания, коммутаторы и т.п.) в общее имущество собственников помещений в МКД не входит.
- земельный участок после его межевания и постановки на кадастровый учет в соответствии со Схемой межевания ЗУ 3 (Приложение №5 к настоящему протоколу) является общим имуществом собственников помещений МКД 6, МКД 7 и МКД 13, МКД1/1, МКД1/2, МКД1/3 и подземной автостоянки;
- проезды, предназначенные для проезда автотранспорта по территории ЖК, временной стоянки транспортных средств, дорожные знаки, забор и калитки являются общим имуществом собственников помещений МКД 6, МКД 7, МКД 13, МКД1/1, МКД1/2, МКД1/3 (без подземной автостоянки).
- иные объекты, не являющиеся частной собственностью и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД и ЖК, и расположенные на земельном участке, в границах, определенных

Схемой (Приложение № 5 к настоящему протоколу) для ЗУЗ, на котором расположен МКД и ЖК.

Размер доли каждого из собственников помещений многоквартирных жилых домов и подземной автостоянки в праве общей долевой собственности на земельный участок (без объектов благоустройства и эксплуатации многоквартирных домов) определяется пропорционально суммарной площади помещений в многоквартирном доме, суммарной площади машино-мест и помещений в подземной автостоянке относительно площади земельного участка.

Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с законодательством РФ, решениями собственников помещений в МКД, а также с учётом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

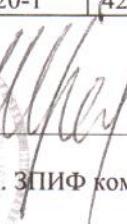
Если состав общего имущества МКД изменился, соответственно управляющая организация оказывает услуги (выполняет работы) и рассчитывает за это плату исходя из изменившегося состава общего имущества МКД, а собственники помещений в МКД оплачивают услуги (работы), оказываемые управляющей организацией исходя из изменившегося состава общего имущества МКД.

Относительно инженерной системы: отнесение её к общему имуществу МКД или отнесение её к пределённой части к частной собственности, определяется на основании актов разграничения балансовой принадлежности, записей о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости, а также решением (протоколом) собственников помещений в МКД.

Общим имуществом собственников помещений в МКД также являются ограждающие несущие и не несущие конструкции лоджий. Несущими конструкциями лоджий являются железобетонные плиты перекрытия. Не несущей конструкции лоджии относится её остекление, отгораживающее помещение лоджии от внешнего пространства. Под остеклением лоджии подразумевается конструкция, включающая себя стекло и раму, в которой крепится стекло. Лоджии в силу закона не являются жилыми помещениями и, соответственно не могут использоваться как жилые помещения для проживания граждан.

На кадастровый учёт также поставлено имущество, входящее в общедомовое имущество МКД, а именно:

Номер нежилого помещения	Этаж в МКД	Общая площадь помещения (кв.м.)	Кадастровый номер помещения
01-01	1-25	2825,2	50:09:0070106:11595
01-02	1	9,4	50:09:0070106:11596
01-03	1	54,5	50:09:0070106:11597
01-04	1	21,3	50:09:0070106:11598
01-06	1	11,8	50:09:0070106:11600
00-02	-3,220-1	42,4	50:09:0070106:11602

Единственный Собственник  Грачева И.П., генеральный директор

ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория»

Приложение №3
к протоколу №1 от 17.12.2019г

единственного собственника помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: МО, городской округ Солнечногорск,
д.Голубое, Сургутский проезд, дом 1, корпус 3,
проводимого в форме общего собрания в очной форме 17.12.2019г

Стоимость (тарифы) работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД

№ п/п	Наименование	Применяемые*** тарифы (руб. за кв.м. помещения собственника) (без учета НДС)
1	Текущий ремонт общего имущества МКД	5,90
1.1.	<i>в том числе текущий ремонт подъездов</i>	2,85
2	Содержание общего имущества МКД:	28,91
2.1.	содержание придомовой территории	4,85
2.2.	санитарное содержание МОП в жилых домах	3,65
2.3.	коммунальные расходы на ОДН:	2,38
2.3.1.	<i>в том числе горячее водоснабжение</i>	0,20
2.3.2.	<i>в том числе холодное водоснабжение</i>	0,04
2.3.3.	<i>в том числе водоотведение</i>	0,09
2.3.4.	<i>в том числе электроснабжение</i>	2,05
2.4.	обслуживание мусоропроводов*	0,20
2.5.	обслуживание контейнерных площадок	0,30
2.6.	техническое обслуживание и содержание лифтов	2,74
2.7.	техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов МКД	7,04
2.8.	аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества МКД	1,52
2.9.	техническое обслуживание и ремонт противопожарной системы дымоудаления	1,78
2.10.	противопожарные мероприятия МКД	0,04
2.11.	дератизация	0,10
2.12.	общехозяйственные расходы	4,31
2.12.1.	<i>в том числе услуги паспортного стола</i>	0,21
	ИТОГО:	34,81
	<i>Дополнительные услуги, свыше минимального перечня работ и услуг</i>	
3	Содержание систем архитектурно-художественной подсветки МКД	0,70
4	Услуги консьержа	6,49
5	Услуги по мытью витражного остекления	2,98
	ВСЕГО за кв.м помещения собственника :	44,98
6	Содержание системы контроля (система домофонии, система видеонаблюдения, поэтажная система видеонаблюдения и контроля доступа, шлагбаумы)**	350 руб./за одно жилое помещение

*- плата начисляется с момента фактической эксплуатации, согласно решения собрания собственников помещений МКД.

**- плата начисляется с момента фактической эксплуатации.

***- ежегодно с 01 апреля индексируются на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.

Единственный собственник:
«Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория»
м.п.

Управляющая организация:
Петрин С.П., генеральный директор ООО «СибЖилСтрой №1»
м.п.

Приложение №4
к протоколу №1 от 17.12.2019г
единственного собственника помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: МО, городской округ Солнечногорск,
д.Голубое, Сургутский проезд, дом 1, корпус 3,
проводимого в форме общего собрания в очной форме 17.12.2019гг

ПРОЕКТ

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным жилым домом

МО, городской округ Солнечногорск
д. Голубое

«____» _____ 20 ____ г.

_____ (сокращённое наименование _____), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, являющийся (-щаяся) собственником помещения общей площадью ____ кв.м., расположенного на ____ этаже в многоквартирном жилом доме по адресу: МО, городской округ Солнечногорск, д. Голубое, Сургутский проезд, дом 1, корпус 3, _____ (далее – Помещение), именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а также совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

«Дом» – 25 этажный 1 секционный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорска, д.Голубое, Сургутский проезд, дом №1 корпус 3.

«Внутридомовые инженерные системы» - инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутридомового оборудования, и являющиеся общим имуществом собственников помещений в Доме.

«Внутриквартирное оборудование» - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

«Жилищные услуги» - осуществление деятельности Управляющей организации по предоставлению Собственнику услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, по управлению многоквартирным домом, а также предоставление коммунальных услуг на общедомовые нужды (далее - ОДН).

«Индивидуальный прибор учёта» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объёмов (количества) потребления коммунального ресурса в Помещении.

«Коллективный (общедомовой) прибор учёта» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объёмов (количества) коммунального ресурса, поданного в Дом.

«Коммунальные услуги» - осуществление деятельности по подаче Собственнику любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования Помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме и земельного участка на котором расположен Дом.

«Коммунальные ресурсы» - холодная вода, электрическая энергия, тепловая энергия (отопление), используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

«Норматив потребления коммунальной услуги» - количественный показатель объёма потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учёта.

«Общее имущество (также общедомовое имущество)» – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений Дома.

В состав общего имущества Дома, принадлежащего на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в Доме входит: помещения в Доме, не являющиеся частями принадлежащих на праве частной собственности жилых и/или нежилых помещений в Доме, и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения в Доме (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры; крыша; ограждающие несущие конструкции Дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные (лоджии) плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие несущие конструкции Дома,

обслуживающие более одного жилого и/или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); фасад Дома; архитектурно-художественная подсветка на фасаде Дома; остекление лоджий; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного жилого и/или нежилого помещения; внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного в ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутридомовой разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях; внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе; внутридомовая система отопления, которая включает в себя стояки с разводкой в помещениях общего пользования и в помещениях собственников, обогревающие элементы регулирующую и запорную арматуру, коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии, а также другое оборудование, расположенное на этих сетях; внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с законодательством РФ, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях; сеть электроснабжения 0,4кВ; дорожные знаки, установленные на местности (на земельном участке, на котором расположен Дом (включаются в состав общего имущества Дома с момента их установки); выпуски от каждого из встроенных помещений общественного назначения Дома, подключенные к канализационному коллектору (включаются в состав общего имущества Дома с момента их устройства); система видеонаблюдения и система домофонии в части внутридомовых инженерных систем (слаботочные сети) (включаются в состав общего имущества Дома с момента их установки) (при этом оборудование системы видеонаблюдения и системы домофонии (трубы, электромагнитные замки, видеокамеры, блоки питания, коммутаторы и т.п.) в общее имущество собственников помещений Дома не входит); иные объекты, не являющиеся частной собственностью и предназначенные для обслуживания эксплуатации и благоустройства Дома и ЖК, и расположенные на земельном участке, в границах, определенных Схемой (Приложение № 5 к протоколу №1 от _____ 2019г собрания собственников помещений Дома) для ЗУЗ, на котором расположен Дом и ЖК.

Состав общего имущества Дома определяется в соответствии с законодательством РФ, решениями собственников помещений Дома, а также с учётом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Относительно инженерной системы: отнесение её к общему имуществу Дома или отнесение определённой части к частной собственности, определяется на основании актов разграничения балансовой принадлежности, записей о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости, а также решением (протоколом) собственников помещений Дома. Общим имуществом собственников помещений в МКД также являются ограждающие несущие и не несущие конструкции лоджий. Несущими конструкциями лоджий являются железобетонные плиты перекрытия. К не несущей конструкции лоджий относится её остекление, отгораживающее помещение лоджии от внешнего пространства. Под остеклением лоджии подразумевается конструкция, включающая себя стекло и раму, в которой крепится стекло. Лоджии в силу закона не являются жилыми помещениями и, соответственно не могут использоваться как жилые помещения для проживания граждан.

Замена остекления лоджии, нарушающая целостность архитектурно-градостроительного облика Дома (планировочное решение внешнего вида Дома) не разрешается. Несоответствие внешнего вида Дома (в том числе остекления лоджий) его проектной документации является нарушением закона Московской области от 30.12.2014 года «О благоустройстве в Московской области», принятом постановлением Мособрдумы от 18.12.2014 года №17/110 – П, а также самовольное переоборудование фасадов зданий и их конструктивных элементов, является нарушением Правил благоустройства, организации уборки и санитарного содержания территории Солнечногорского муниципального района (утв. постановлением главы Солнечногорского муниципального района Московской области от 06.05.2010 г № 1201).

Учитывая, что на одном земельном участке находятся несколько многоквартирных домов (ул. Трехсвятская, дом 6 и дом №13 (далее - МКД 6 и МКД 13), Парковый бульвар, дом №7 (далее - МКД 7), Сургутский проезд, дом №1 корпус 1, дом №1 корпус 2, дом №1 корпус 3 (далее - МКД1/1, МКД1/2 и МКД1/3)) и подземная автостоянка,

целях удобства эксплуатации и обеспечения единого порядка на данной общей территории, МКД 6, МКД 7, МКД 13, МКД 1/1, МКД 1/2, МКД 1/3 и подземная автостоянка условно объединены в Жилой комплекс (также по тексту - «ЖК»). Земельный участок, является общим имуществом собственников помещений МКД 6, МКД 7, МКД 13, МКД1/1, МКД1/2, МКД1/3 (без подземной автостоянки). Проезды, предназначенные для проезда автотранспорта по территории ЖК, парковочные места (на улице) транспортных средств, дорожные знаки, забор и калитки, являются общим имуществом собственников помещений МКД 6, МКД 7, МКД 13, МКД1/1, МКД1/2, МКД1/3 (без подземной автостоянки).

Размер доли каждого из собственников помещений МКД 6, МКД 7, МКД 13, МКД1/1, МКД1/2, МКД1/3, подземной автостоянки в праве общей долевой собственности на земельный участок (без объектов благоустройства и эксплуатации многоквартирных домов) определяется пропорционально суммарной площади помещений в указанных домах, суммарной площади машино-мест и помещений в подземной автостоянке относительно площади земельного участка.

На кадастровый учёт также поставлено имущество, входящее в общедомовое имущество МКД, а именно:

Номер нежилого помещения	Этаж в МКД	Общая площадь помещения (кв.м.)	Кадастровый номер помещения
01-01	1-25	2825,2	50:09:0070106:11595
01-02	1	9,4	50:09:0070106:11596
01-03	1	54,5	50:09:0070106:11597
01-04	1	21,3	50:09:0070106:11598
01-06	1	11,8	50:09:0070106:11600
00-02	-3,220-1	42,4	50:09:0070106:11602

Если состав общего имущества Дома изменился, соответственно Управляющая организация оказывает услуги (выполняет работы) и рассчитывает за это плату исходя из изменившегося состава общего имущества Дома, а собственники помещений в Доме оплачивают услуги (работы), оказываемые Управляющей организацией исходя из изменившегося состава общего имущества Дома.

Установка (размещение) индивидуальных спутниковых антенн и антенн других видов и типов, а также внешних блоков кондиционеров допустима только внутри лоджии. Запрещается их установка (размещение) в иных местах на фасаде и/или кровле Дома, в том числе на не несущей конструкции лоджии.

«Переустройство помещения» – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования.

«Перепланировка помещения» – изменение её конфигурации.

Переоборудование (переустройство, перепланировка) помещения может включать в себя: перенос нагревательных сантехнических приборов, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения - дополнено из ПиН Госстроя 2003г.

Перепланировка помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных Помещений, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение площади Помещений за счет вспомогательных помещений, устройство или переоборудование существующих тамбуров и другое, что отнесено законодательством РФ к перепланировке помещений.

«Пользователь Помещения» - лицо, которому Помещение не принадлежит на праве собственности и которое постоянно проживает в Помещении и/или пользуется на ином основании, в том числе на основании договоров аренды, найма, социального найма, а также лицо, которое временно проживает в Помещении. При этом в целях расчёта платы за соответствующий вид коммунальной услуги физическое лицо считается временно проживающим в Помещении, если лицо фактически проживает (пользуется) в Помещении более 5 (пяти) дней подряд.

«Ресурсоснабжающая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов, отведение сточных бытовых вод.

«Управляющая организация» – агент, действующий по поручению Собственника и получающий вознаграждение – плату за работы и услуги по содержанию многоквартирного дома.

«Содержание общего имущества» – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества Дома, поддержанию его в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию внутридомовых инженерных систем и т.д.

«Текущий ремонт общего имущества» – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества Дома или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов), включающий в себя:

- текущий ремонт внутридомовых инженерных систем;

- текущий ремонт конструктивных элементов Дома;
- текущий ремонт кровли;
- текущий ремонт лифтового оборудования;
- ремонт общего имущества (подъезда);
- текущий ремонт систем противодымной защиты, автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре.

«Централизованные сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам, отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация, действуя на основании Лицензии № 868 от 11.06.2015 г., выданной ГУ Московской области «Государственная жилищная инспекция» и решения собрания собственников помещений Дома (протокол №1 от 2019 г.). в течение срока действия настоящего договора, по поручению Собственника и за плату (вознаграждение) обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, а также предоставлять коммунальные услуги на общедомовые нужды (далее – ОДН) и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным Домом.

Управляющая организация от своего имени, по поручению и за счет собственников помещений в Доме, заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов на ОДН, а также с другими подрядными организациями с целью обеспечения надлежащего исполнения настоящего договора.

Управляющая организация может выполнять работы и оказывать услуги по настоящему договору, как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц.

2.2. Перечень и объём услуг по содержанию общего имущества Дома, Правила содержания общего имущества, правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, определяются на основании решения собственников помещений в Доме, нормативно-правовых актов, в том числе постановлением от 27.09.2003г №170 Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме недлежащего качества и /или/ с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения», постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 25.12.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее – Правила).

2.3. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются решениями собственников Дома, настоящим Договором, а также законодательством Российской Федерации, регулирующим вопросы по управлению многоквартирными домами и предоставлению жилищных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

2.4. Отплата предоставляемых Управляющей организацией услуг и работ по настоящему договору производится в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

2.5. Изменение перечня услуг и работ, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению собрания собственников помещений в Доме при условии надлежащего уведомления Управляющей организации о проведении такого собрания и с учетом её предложений, в случае вступления в силу изменений (дополнений) в нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы по управлению многоквартирными домами и предоставлению жилищных услуг, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующих решений собственников помещений в Доме.

2.6. Нормативно-правовые акты, указанные в настоящем Договоре, применяются в редакциях, действующих на момент подписания настоящего Договора, с учётом внесённых в них изменений и дополнений. С момента вступления в силу изменений в нормативно-правые акты, в соответствии с которыми Управляющая организация обязана выполнять работы и оказывать услуги по настоящему Договору, такие изменения становятся обязательными для Управляющей организации и Собственника, и доводятся до сведения Собственника путём указания в едином платёжном документе на оплату (далее – ЕПД или счет на оплату), путём размещения информации на официальном сайте Управляющей организации. При отмене нормативно-правового акта и/или принятии нового нормативно-правового акта, подлежат применению положения нового нормативно-правового акта с момента вступления его в действие, о чём Управляющая организация уведомляет Собственника путём указания в ЕПД (в счете на оплату), путём размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. «Управляющая организация» обязуется:

3.1.1. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в Доме, согласно минимальному перечню работ и услуг, указанному в Постановлении Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г.

3.1.2. Надлежаще оказывать услуги по управлению Домом.

3.1.3. Осуществлять управление общим имуществом Дома. Представлять интересы Собственника перед третьими лицами (при наличии соответствующего решения собственников помещений в Доме).

3.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг на ОДН.

При заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация является агентом, а Собственник принципалом. Комиссия за оказанные услуги по заключению договоров, расчету, учёту и приёму платежей включена в плату за содержание и текущий ремонт помещений по строке: «организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги» (раздел 5 настоящего договора).

3.1.5. Обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества на основании решения собственников помещений Дома, с учётом предложений Управляющей организации.

3.1.6. Обеспечить устранение повреждений внутридомовых инженерных систем при получении от Собственника заявки, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим договором, а в случае аварии – немедленно. Обеспечить устранение повреждений внутриквартирного оборудования, по расценкам установленным Управляющей организацией для дополнительных платных услуг, при получении от Собственника заявки, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим договором, а в случае аварии – немедленно.

Адрес и телефон диспетчерской службы указываются в счете на оплату услуг ЖКУ.

Информация о режиме работы Управляющей организации размещается в счетах-извещениях, либо на информационных листках (буллетени) в местах общего пользования или на досках объявлений, а также на официальном сайте в сети Интернет.

3.1.7. Обеспечить уборку мест общего пользования Дома, а также его придомовой территории. Обеспечить своевременную подготовку общего имущества Дома, к эксплуатации в зимних условиях.

До определения в соответствии с требованиями земельного законодательства границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, площадь уборки придомовой территории определяется Управляющей организацией с учётом существующей застройки земельного участка, в ранее установленных (фактических) границах землепользования, исходя из принципа разумности и обеспечения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, если иное не установлено решением собственников помещений в Доме.

3.1.8. Представлять собственникам помещений Дома ежегодно в течении первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путём размещения информации на информационном стенде в офисе управляющей организации и на сайте управляющей организации: _____.

3.1.9. Информация об изменении тарифов и/или нормативов потребления услуг, предоставляемых в рамках настоящего договора, Управляющая организация обязана довести до сведения Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты выставления ЕПД, на основании которого Собственник будет вносить плату за жилищные услуги в ином размере. Изменённые тарифы и/или нормативы потребления услуг принимаются сторонами к взаиморасчетам с момента ввода их в действие, без оформления дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.1.10. Вести соответствующую техническую документацию на Дом и отвечать за её сохранность.

3.2. «Управляющая организация» вправе:

3.2.1. Требовать свободного допуска в помещение в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общедомового имущества (например: стояки холодного, горячего водоснабжения и теплоснабжения и т.д.), для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг с использованием общедомового имущества, а для ликвидации аварий – в любое время.

Достаточным согласованием времени посещения считается: для собственников жилых помещений – вывешивание уведомления на досках объявлений в подъезде дома, для собственников нежилых помещений – уведомление по электронной почте.

3.2.2. Взыскивать с Собственника суммы просроченной платы за жилищные услуги, а также в связи с этим начисленные суммы пени, неустойки и иных штрафных платежей, предусмотренных настоящим договором и законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

3.2.3. Управляющая организация имеет право, самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц, оказывать услуги (работы) (далее – услуги) по приостановлению или ограничению коммунальных услуг (электроснабжение, водоотведение) (в зависимости от технической возможности), а также оказывать услуги по уведомлению собственников помещений в МКД о приостановлении или ограничении коммунальных услуг. Указанные услуги, Управляющая организация оказывает на основании письменного соглашения (заявка, заявление, договор, соглашение и т.п.) с ресурсоснабжающей организацией, предоставляющей соответствующую коммунальную услугу собственнику помещения в МКД. Стоимость оказания таких услуг и дополнительные условия порядка их оказания определяется письменным соглашением между управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.

3.2.4. Управляющая организация по письменному заявлению Собственника вправе оказывать ему такие дополнительные платные услуги, не входящие в перечень услуг и работ, предусмотренных настоящим договором. Такие дополнительные услуги оказываются по ценам, установленным в Управляющей организации.

3.2.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, путем заключения с третьими лицами соответствующих договоров.

3.2.6. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Дома в помещениях, являющихся общим имуществом Дома. При этом Управляющая организация обязана установить приборы учёта потребляемых ресурсов в данных помещениях, если в этих помещениях фактически происходит потребление ресурсов.

3.2.7. В случае обнаружения проведения Собственником несанкционированных работ по перепланировке и (или) переустройству Помещения и (или) общедомового имущества, а также в случаях обнаружения нарушения проектной схемы функционирования инженерных систем, инженерного оборудования в Доме, если такие нарушения (действия) создают препятствия для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества, Управляющая организация имеет право требовать от Собственника прекратить такие нарушения (работы) и сообщить о данном факте в органы, отвечающие за жилищный и строительный надзор, а также правоохранительные органы.

3.2.8. В случае выявления лиц, проживающих в Доме без соответствующей регистрации по адресу жилого помещения Дома и отсутствия в таком жилом помещении индивидуальных приборов учёта, Управляющая организация имеет право составить акт об установлении количества проживающих в таком жилом помещении. Указанный акт подписывается представителем Управляющей организации и Собственником (либо лицом, постоянно проживающим в таком жилом помещении), а в случае отказа Собственника, либо постоянно проживающего в таком помещении лица от подписания акта, акт подписывается представителем Управляющей организации и не менее чем двумя физическими лицами, не являющимися работниками Управляющей организации.

3.2.9. Управляющая организация имеет право обращаться в правоохранительные органы с соответствующими заявлениями по фактам совершения лицами противоправных действий (бездействия) в отношении общедомового имущества, а собственники помещений в Доме уполномочивают Управляющую организацию на подачу таких заявлений со всеми правами без исключений.

3.3. Управляющая организация дополнительно выполняет ремонтные работы, которые не относятся к текущему ремонту, а именно работы по устранению неисправностей общедомового имущества Дома вызванные физическим разрушением систем, оборудования, конструктивных элементов Дома (окна, двери помещений общего пользования, система рабочего и аварийного освещения, системы оповещения людей о пожаре, противопожарный трубопровод, система противодымной защиты) в следствии вандализма действий неизвестных лиц, не относящихся к механическому или физическому износу, вызванному нормальной эксплуатацией отдельных элементов общедомового имущества Дома. Стоимость ремонтных работ, указанных в настоящем абзаце, оплачиваются все собственники помещений в Доме в сроки, установленные для оплаты жилищных услуг. Основанием для начисления стоимости работ являются: дефектная ведомость, локальный сметный расчет, выполняемые Управляющей организацией, либо третьим лицом по поручению Управляющей организации, а также акт, которым зафиксирован причиненный ущерб общедомовому имуществу Дома. Информация о необходимости выполнения работ, согласно настоящего абзаца, доводится до собственников помещений Дома путем размещения: на досках объявлений, на сайте Управляющей организации, не позднее 14 дней до даты начала таких работ и не позднее одного месяца до выставления в счетах-извещениях собственникам помещений Дома стоимости выполненных работ к оплате. Стоимость ремонтных работ, по настоящему абзацу, для собственника помещения Дома рассчитывается пропорционально его доли в праве собственности на общее имущество дома (т.е. пропорционально площади его помещения) и указывается в счете-извещении отдельной графой «прочее». Акт, которым фиксируется причиненный ущерб общедомовому имуществу Дома, согласно настоящему абзацу, составляется Управляющей организацией с подписью не менее двух жильцов Дома, либо составляется Управляющей организацией с вызовом правоохранительных органов. Указанные в настоящем абзаце расходы взыскиваются Управляющей организацией с виновного лица, при его установлении.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. вносить ежемесячную плату за жилищные услуги в порядке, размере и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.2. использовать Помещение в соответствии с его назначением.

4.1.3. не совершать действия (бездействия), которые могут причинить какой-либо вред (ущерб) общему имуществу Дома.

4.1.4. своевременно сообщать в Управляющую организацию о неисправностях в конструктивных элементах Помещения, а также о неисправностях общего имущества Дома, находящегося внутри Помещения.

При обнаружении неисправностей общедомового имущества находящегося в Помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, в целях

таким образом, предотвращения причинения какого-либо вреда общему имуществу Дома и/или/ имуществу, принадлежащему на праве частной собственности третьим лицам.

4.1.5. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, на придомовой территории.

4.1.6. выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места. В целях предотвращения замусоривания прилегающей территории, мусор должен быть предварительно упакован (мусорные мешки и т.п.).

4.1.7. не сбрасывать в канализацию мусор и отходы, которые могут её засорить, не сливать жидкие пищевые отходы и не сбрасывать крупногабаритный мусор, отработанные ртутьсодержащие лампы и компактные люминесцентные лампы в мусоропровод. Не сбрасывать в канализацию наполнители для туалетов домашних животных.

Ртутьсодержащие лампы должны быть помещены на хранение в специально оборудованные контейнеры для последующей их утилизации.

4.1.8. не парковать автомашины на придомовой территории в не установленных местах, в том числе на проездах, в местах остановки пожарной спецтехники и перед входом в подъезд Дома. Запрещена парковка (стоянка) автотранспорта продолжительностью более 120 минут в жилой части ЖК, за исключением парковки (стоянки) велосипедов и легкового автотранспорта для инвалидов на специально предназначенных для этих целей местах. В специально отведенных зонах «выгрузка/погрузка» разрешена только временная остановка, в целях высадки/посадки пассажиров и/или выгрузки/погрузки груза. Запрещено подключать электроподогрев автомобиля к внутридомовым инженерным системам (электросеть).

4.1.9. соблюдать правила пожарной безопасности: не допускать установки самодельных предохранительных устройств, не складировать (размещать) вещи в местах общего пользования (коридорах, проходах, на лестничных клетках, запасных выходах и др.), а также выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.1.10. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети и/или технических условий, выданных Управляющей организацией, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системе холодного водоснабжения, теплоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим собственникам и /или/ пользователям помещений в Доме, бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-гигиеническим нормативам.

4.1.11. устранять за свой счет повреждения в помещениях, являющихся как собственностью Собственника, так и в помещениях, являющихся частной собственностью третьих лиц, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, в том числе в местах общего пользования.

4.1.12. допускать в Помещение представителей Управляющей организации, для осмотра общедомового имущества находящегося в Помещении и контроля за его эксплуатацией, и осмотра конструктивных элементов Дома, и иного общедомового имущества, проведения профилактических работ внутридомовой инженерной системы, ликвидации аварий.

4.1.13. обеспечивать сохранность установленных индивидуальных приборов учёта (при их наличии) и пломб на них, оплачивать стоимость их технического обслуживания, поверок и замену по истечении срока эксплуатации.

4.1.14. в случае выхода из строя внутридомового электросчётчика, самостоятельно приобрести электросчётчик, прошедший государственную поверку, класса точности не ниже 2,0 и по вопросу его установки обратиться в организацию, обслуживающую внутридомовое электрооборудование, и предъявить узел учёта электроэнергии представителю Управляющей организации (при наличии соответствующих договорённостей между Управляющей организацией и РСО) для проверки присоединения и опломбировки.

4.1.15. уведомлять Управляющую организацию об отчуждении (продажа, мена, дарение и др.) Помещения третьему лицу, не позднее 10 (десяти) календарных дней, с даты заключения соответствующего договора по отчуждению Помещения.

4.1.16. извещать Управляющую организацию об изменении количества собственников и Пользователей Помещения, проживающих в Помещении, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений. Собственник (либо Пользователь) Помещения уведомляет Управляющую организацию путём подачи заявления, которое должно содержать фамилию, имя и отчество Собственника, Пользователя Помещения, адрес, место его жительства, сведения о количестве Пользователей, о датах начала и окончания проживания таких Пользователей в Помещении.

4.1.17. предварительно письменно согласовать с Управляющей организацией возможность установки в Помещении электробытовых приборов высокой мощности, требующих стационарной установки.

4.1.18. открыть лицевой счет в бухгалтерии Управляющей организации, в целях ведения учета начислений и платежей за жилищные услуги.

4.1.19. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение Собственника, в том числе в период его временного отсутствия.

4.1.20. Собственник гарантирует и обязуется соблюдать требования законодательства Российской Федерации, устанавливающие правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, санитарно-

гигиенические нормы, противопожарные нормы и правила, требования к проведению переоборудованию (переустройству, перепланировке), а также требования и правила, установленные в настоящем договоре.

4.1.21. Выполнять обязательства, возникающие в связи с п.3.3. настоящего договора.

4.1.22. В случае захламления мест общего пользования или хранения строительного мусора в местах общего пользования, Управляющая компания вправе самостоятельно ликвидировать данное нарушение, при этом собственник Помещения обязан возместить понесенные расходы управляющей организации, связанные с ликвидацией захламления мест общего пользования.

4.1.23. заключить прямые договоры на поставку (предоставление) коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение) с ресурсоснабжающими организациями, договор на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами (ТКО) с региональным оператором по обращению с ТКО, за исключением коммунальных услуг на ОДН.

4.2. Без письменного разрешения Управляющей организации, Собственник не имеет права:

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой инженерной системы (одновременно подключаемая мощность не должна превышать 8,0 кВт в домах со стационарными электроплитами, в том числе не более 1,3 кВт в одну розетку);

- изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов, а также регулирующую и запорную арматуру и иное внутриквартирное оборудование, не соответствующее проектным характеристикам Дома, требованиям безопасности, эксплуатации и ресурсосбережения.

4.3. При проведении строительно-отделочных работ в Помещении, Собственник обязан соблюдать правила и требования, указанные в главе 6 настоящего договора.

4.4. Запрещается изменять, перекрывать сечение вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению, а также переделывать сантехнические и коммуникационные шахты.

4.5. Собственник вправе:

4.5.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества, бесперебойного предоставления жилищных услуг надлежащего качества, за исключением случаев перерыва предоставления жилищных услуг на период выполнения ремонтных работ, устранения аварий.

4.5.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору путём получения у последней соответствующей информации в порядке, предусмотренном «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г №731.

4.5.3. Требовать изменения размера платы за жилищные услуги при предоставлении таких услуг недолжащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлениями Правительства Российской Федерации.

4.6. В целях выполнения требований пунктов 4.1.8., 4.1.9. настоящего Договора, Собственник обязуется и гарантирует соблюдать меры пожарной безопасности в Помещении и в местах общего пользования Дома.

4.7. В целях соблюдения, обеспечения доступа к Дому машин скорой помощи, пожарных машин и иных служб чрезвычайной и экстренной помощи, а также надлежащего оказания Управляющей организацией услуг по управлению и содержанию общедомового имущества Дома, запрещается парковка (стоянка) транспортных средств на проездах придомовой территории Дома.

4.8. Стоянка грузовых транспортных средств (комерческого автотранспорта (автомобилей категорий С, D, E)) на придомовой территории Дома запрещается, за исключением кратковременной остановки в целях погрузки/выгрузки имущества собственников (пользователей) помещений Дома, а также с целью вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора.

4.9. Замену остекления лоджии Собственник производит самостоятельно за свой счет, с соблюдением целостности архитектурно-градостроительного облика Дома. Замена остекления лоджии по каким-либо причинам должна быть осуществлена на остекление с таким же внешним видом. Эксплуатация остекления лоджий собственником осуществляется самостоятельно и в соответствии с рекомендациями изготовителя.

5. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. В состав ежемесячно вносимой Собственником платы за жилищные услуги по настоящему Договору включается:

а) плата за услуги, работы по управлению Домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги на ОДН);

б) плата за дополнительные услуги, которые оказывает или выполняет управляющая организация на основании решений, принятых Протоколом ОСС;

в) взнос на капитальный ремонт.

5.1.1. Учитывая, что жилищные услуги Управляющая организация оказывает, в том числе с привлечением третьих лиц, Собственник в течение срока действия настоящего Договора оплачивает Управляющей организации агентские услуги, оказанные ему Управляющей организацией в сборе платы за жилищные услуги.

5.1.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется по тарифам, установленным в приложении № 3 к протоколу № 1 от ____ 2019 г собрания собственника помещений Дома. Размер платы за содержание жилого помещения Дома, ежегодно с 01 апреля индексируется на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.

При заключении с новым собственником договора управления Домом в последующих годах за годом принятия протокола № 1 от ____ 2019 г собрания собственника помещений Дома, к такому договору управления Домом прилагаются тарифы, рассчитанные с учётом ежегодной индексации.

5.2. Размер платы по Договору определяется в следующем порядке:

5.2.1. Размер платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, определяется исходя из площади Помещения Собственника и тарифов (цен), применяемых Управляющей организацией с учётом ежегодной индексации с 01 апреля на процент инфляции за предыдущий календарный год.

5.2.2. Объём коммунальной услуги, в размере превышения объёма коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды и распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.3. Перерасчет платы осуществляется Управляющей организацией в случае несоответствия размера платы, указанного в ЕПД, предъявленном Собственнику, размеру платы, определяемому в соответствии с пунктом 5.2. Договора (в случае ошибки, допущенной при начислении платы за жилищные услуги).

5.4. При предоставлении жилищных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ. Перерасчет платы при установлении факта не предоставления (не потребления) жилищных услуг производится на основании письменного заявления Собственника и двухстороннего акта, который составляется не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты подачи Собственником заявления, указанного в настоящем пункте. Перерасчет предоставляется в виде уменьшения платы по соответствующим жилищным услугам и указывается в очередном платежном документе.

5.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменять размер платы за коммунальные услуги на ОДН, в случае изменения тарифов и/или нормативов, устанавливаемых соответствующими уполномоченными органами государственной власти, органами субъекта РФ, органами местного самоуправления.

5.6. Услуги телефонной связи, кабельного телевидения, Интернет-связи и прочие подобного рода услуги не являются предметом настоящего договора и оплачиваются Собственником самостоятельно на основании договоров, заключенных Собственником со специализированными организациями, предоставляемыми такие услуги.

5.7. Расчетный период для оплаты жилищных услуг устанавливается равным календарному месяцу. Оплата вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим (отчётным) месяцем по номеру лицевого счета Собственника на расчетный счет Управляющей организации либо платежному агенту, информация о котором указывается в ЕПД.

5.8. Не использование Помещения его Собственником и/или Пользователем не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

5.9. Размер оплаты жилищных услуг, расчетный счет, на который вносится оплата, указываются в ЕПД, предъявляемом ежемесячно Управляющей организацией не позднее **10 числа месяца**, следующего за истекшим (отчётным) месяцем. Собственник согласен, что ЕПД предоставляются Управляющей организацией через почтовый ящик Собственника, расположенный в подъезде Дома, на электронную почту собственника по заявлению.

5.10. Управляющая организация обязана своевременно не позднее 10 числа месяца следующего за текущим предоставить Собственнику нежилого помещения счет на оплату, акт выполненных работ и расчет предоставленных услуг. Указанные документы Собственник нежилого помещения (уполномоченное им лицо) обязан получить в бухгалтерии Управляющей организации. Не получение собственником нежилого помещения документов, указанных в настоящем пункте, не освобождает его от оплаты жилищных услуг.

5.11. В случае сдачи Помещения в наём, в аренду, и при отсутствии в Помещении установленных индивидуальных приборов учёта, Собственник обязан немедленно уведомить об этом Управляющую организацию. Отсутствие заключённого договора найма, социального найма, договора аренды, между Собственником и Пользователем Помещения, а также не уведомление/несвоевременное уведомление Управляющей организацию, не является основанием для неоплаты Собственником начисленных жилищных услуг, предоставляемых по настоящему договору и рассчитанных в соответствии с условиями настоящего договора.

5.13. Любые денежные средства, перечисляемые Собственником на расчетный счет Управляющей организации, зачисляются Управляющей организацией на лицевой счет Собственника в первую очередь для погашения задолженности с даты ее возникновения по всем видам платежей, входящим в состав жилищных услуг.

5.14. Оплата жилищных услуг может производиться нанимателем, арендатором при наличии соответствующего договора, заключенного ими с собственником помещения, условия которого предусматривают такую обязанность для нанимателя, арендатора. В подтверждение собственник, либо нанимател, арендатор обязаны предоставить надлежащим образом заверенную копию заключенного между ними договора (найм, социальный

найм, аренда). При не предоставлении такого договора в Управляющую организацию, Собственник является ответственным лицом по оплате жилищных услуг.

6. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ

6.1. Собственник при производстве строительно-отделочных работ в Помещении:

6.1.1 выполняет такие работы в строгом соответствии с действующим законодательством РФ, положениями настоящего договора, положениями протоколов (решений) общего собрания собственников многоквартирного дома;

6.1.2. оплачивает жилищные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора;

6.1.3. приступает к выполнению таких работ только:

- при наличии предварительного письменного согласования проектной документации на проведение работ органами местного самоуправления, иными органами и при наличии экспертизы проектной документации, если такое согласие и/или экспертиза требуется в силу закона;

- с обязательным предварительным письменным согласованием с Управляющей организацией проекта по переустройству, перепланировке, реконструкции помещения в МКД на соответствие такого проекта проектному решению Дома.

6.2. По завершении строительно-отделочных работ, Собственник обязан предоставить Управляющей организации комплект исполнительной документации по инженерным системам, находящимся в Помещении (в случае внесения в них каких-либо изменений), в том числе по скрытым работам.

6.3. В случае изменения площади помещения, учитываемая при расчете и оплате ЖКУ, Собственник обязан немедленно предоставить в Управляющую организацию копии документов подтверждающие такие изменения (кадастровый паспорт на помещение, свидетельство о государственной регистрации права).

6.4. Запрещается несогласованная, с Управляющей организацией, установка на кровле, на фасаде Дома систем кондиционирования, вентиляции, ТВ, приборов связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений (далее по тексту – Оборудование), установка которых связана с креплением к фасаду здания. При проведении подобных работ необходимо предварительно обратиться в Управляющую организацию для получения согласования.

При размещении (установка) Собственником на кровле, на фасаде Дома оборудования, Собственник несет ответственность за повреждение кровли и/или фасада Дома, которые могут возникнуть в результате размещения такого оборудования. При демонтаже такого оборудования, Собственник обязан за свой счет произвести работы по восстановлению кровли и/или фасада Дома в месте, где находилось это оборудование.

Управляющая организация может произвести восстановительные работы своими силами и/или с привлечением третьих лиц. При этом расходы, связанные с восстановительными работами, производимые Управляющей организацией, возмещаются Собственником в полном размере по согласованной смете между Управляющей организацией и Собственником. В случае необоснованного отказа Собственника от согласования сметы и/или не проведения восстановительных работ своими силами, то Управляющая организация вправе произвести такие работы без согласования с Собственником с последующим выставлением понесенных затрат Собственнику для оплаты.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

7.1. В случае нарушения Собственником, Пользователем Помещения, а также лицами, выполняющими строительно-отделочные работы в Помещении, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории, переустройство либо перепланировки Помещения без соответствующих разрешений и согласований, нарушения правил эксплуатации инженерного и лифтового оборудования Дома, объектов благоустройства, а также требований, установленных настоящим Договором, повлекшего за собой материальный ущерб общему имуществу Дома, Собственник возмещает такой ущерб в полном объеме в течение 10-ти календарных дней с даты получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

7.2. Ответственность за ликвидацию последствий аварий, каких-либо повреждений иных жилых и нежилых помещений, принадлежащих третьим лицам, общедомового имущества, произошедших по вине Собственника и/или Пользователя возлагается на Собственника в полном объеме, если иное не предусмотрено Договором, заключенным между Собственником и Пользователем. Управляющая организация может произвести устранение последствий аварий и иных повреждений, но только за счет средств Собственника и/или Пользователя и при наличии 100% предоплаты.

7.3. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, произошедших по вине Управляющей организации, возлагаются на неё.

7.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления жилищных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, а также по вине ресурсоснабжающей организации или же по вине Собственника и/или Пользователя Помещения.

7.5. Собственники, Пользователи помещений несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилищные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого

дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

7.6. Собственник несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

7.7. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником по строительным недоделкам, в том числе за скрытые строительные дефекты в целом по Дому и в частности в Помещении, выявленные в процессе эксплуатации Помещений и Дома, в том числе за причиненный ущерб Помещению Собственнику, возникший в результате проявления скрытых строительных дефектов в процессе эксплуатации, а так же дефектов, установленных и отраженных в актах технического осмотра Помещения при его приёме-передаче от продавца к покупателю (Собственнику).

7.8. Дееспособные члены семьи Собственника несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. При этом какие-либо соглашения, заключенные между Собственником и членами его семьи по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, Собственник должен не позднее 3-х (трёх) рабочих дней с момента его заключения, предоставить (копию такого соглашения) в Управляющую организацию. В противном случае такое соглашение не будет являться обязательным для Управляющей организации и Собственник не может ссылаться на такое соглашение.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору они разрешаются Сторонами в порядке, предусмотренный действующим законодательством РФ. Претензионный порядок обязателен для сторон.

8.2. Если иные сроки императивно не установлены нормативно-правовыми актами жилищного законодательства, срок для ответа на письма, претензии и иную корреспонденцию – 15 (пятнадцать) календарных дней с даты их получения, при нарочном (личном) представлении в Управляющую организацию, либо 30 (тридцать) календарных дней с даты их получения при отправлении почтой или курьером.

8.3. Иски (заявления), вытекающие из настоящего Договора, предъявляются в суд по подсудности по месту исполнения настоящего Договора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сроком на 5 лет.

В случае, если собственники помещений в Доме приняли решение об утверждении нового договора на управление Домом или приняли решение о выборе другой управляющей организации, или приняли решение о смене способа управления Домом, или Управляющая организация уведомила собственников помещений в Доме о прекращении действия настоящего договора/о досрочном его расторжении, настоящий договор соответственно прекращает своё действие / досрочно расторгается. В противном случае настоящий договор по истечении 5-летнего срока действия пролонгируется на тех же условиях и на тот же срок.

Настоящий договор распространяет своё действие на правоотношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации права собственности на Помещение за Собственником, если законом или договором на отчуждение Помещения не будет установлен иной момент возникновения у Собственника обязанности нести расходы по оплате жилищных услуг, но в любом случае не ранее даты выбора Управляющей организации.

9.2. При переходе права собственности на Помещение, долю в Помещении, новый собственник соответственно становится правопреемником Собственника в части перехода на него прав и обязанностей, предусмотренных настоящим договором. При переходе права собственности на часть (долю) Помещения, то Собственник и новый собственник несут солидарную обязанность (ответственность) перед Управляющей организацией по настоящему Договору.

Собственник не несёт обязательств по оплате жилищных услуг с даты государственной регистрации перехода права собственности на Помещение на нового собственника, если законом или Договором по отчуждению Помещения не будет установлен иной момент прекращения у Собственника обязанности несения расходов по оплате жилищных услуг.

9.3. Стороны определили, что какая-либо корреспонденция, отправляемая одной стороной в адрес другой стороны посредством почты, направляется по почтовым адресам сторон, указанным в настоящем Договоре.

В случае направления какой-либо корреспонденции по последнему известному почтовому адресу, до получения от другой стороны уведомления об изменении почтового адреса в письменной форме, то такая корреспонденция считается надлежащим образом направленной и полученной.

При отсутствии подтверждения до истечения 30-ти дневного срока с момента отправления корреспонденции (письма, требования, претензии и др.), о её вручении получателю (т.е. получение корреспонденции стороной договора), такая корреспонденция считается полученной им на 30-ый день по истечении 29-ти календарных дней с момента её отправки.

9.4. В случае изменения реквизитов, указанных в разделе 10 настоящего Договора, Собственник обязан в кратчайший срок направить письменное уведомление об этом в Управляющую организацию. Управляющая организация, об изменениях своих реквизитов, уведомляет Собственника путём указания такой информации в счете-извещении.

9.5. Настоящий договор распространяет своё действие на правоотношения Сторон, возникшие с момента приобретения Собственником жилого помещения (подписания Акта приема-передачи квартиры); с даты государственной регистрации права собственности на Помещение за Собственником, если законом или договором на отчуждение Помещения не будет установлен иной момент возникновения у Собственника обязанности нести расходы по оплате жилищных услуг, но в любом случае не ранее даты выбора Управляющей организации.

9.6. Информация о паспортных данных Собственника, является конфиденциальной и может быть предоставлена иным лицам только в соответствии с действующим законодательством РФ.

Собственник согласен, что персональные данные Собственника и членов его семьи могут быть переданы Управляющей организацией третьим лицам, привлекаемым Управляющей организацией на основании соответствующих Договоров для исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе на передачу персональных данных специализированной организации для ведения начислений платы за ЖКУ, а также передачу представителю Управляющей организации для взыскания задолженности по оплате за ЖКУ в судебном порядке, только в том объеме, каком это необходимо для исполнения Управляющей организацией условий настоящего договора.

9.7. Собственник при заключении настоящего Договора предоставляет Управляющей организации оригиналы документа, на основании которого у него возникло право собственности и оригинал свидетельства о государственной регистрации права либо выписку из ЕГРП. Копия свидетельства о праве собственности на Помещение и копия технического паспорта, либо копия кадастрового паспорта передаются в Управляющую организацию.

9.8. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9.9. Неотъемлемой частью настоящего договора являются документы, указанные в п.9.6. договора и подлежащие передаче в Управляющую организацию, а также:

- Приложение №1 – Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системам: отопление, водоснабжения, канализации и по электроснабжению.
- Приложение №2 – Заявление – обязательство.
- Приложение №3 - Правила проживания на территории Жилого комплекса.
- Приложение №4 – Тарифы.

9.10. Информация о Перечне услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, которые оказывает Управляющая организация, размещена на сайте Управляющей организации. В качестве приложения к настоящему договору могут быть и иные приложения, которые также могут размещаться в формате pdf на сайте Управляющей организации, а также приложения с информацией, наличие которых требуется в силу закона.

9.10. Собственник обязан сообщить в Управляющую организацию следующую информацию:

- количество лиц, проживающих в квартире;
- свои контактные телефоны (домашний и/или сотовый);
- электронную почту;
- государственный регистрационный номер своего транспортного средства.

Указанная информация необходима для надлежащего оказания Управляющей организаций услуг (выполнения работ). Данная информация является конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация: _____ Адрес: _____ Почтовый адрес: _____ ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____ Тел.: _____, факс _____ Электронная почта: _____ р/с _____ в банке: _____ к/с _____ БИК _____ _____ / _____ / М.п.	Собственник: _____ (ИНН _____) Адрес: _____ Почтовый адрес: _____ Тел.: _____, факс _____ Электронная почта: _____ _____ / _____ /
---	---

Меню
дата
вторник
наст
Власти
здани
оши
нны
тель
ёмен
тиче
ной
опре
ном
и по
дни
ните
дни
дни
дни
дни
дни
дни
дни

Приложение №1
к проекту договора управления №_____ от «____» _____ 2019 г.,
утверженного Протоколом № 1 от _____ 2019 г.

Акт

**разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
по системам: отопление, водоснабжения, канализации и по электроснабжению.**

Настоящий акт составлен между Управляющей компанией _____ и собственником (будущим собственником) помещения, расположенного по адресу: МО, городской округ Солнечногорск, д.Голубое, Сургутский проезд дом 1 корпус 3.

Водоснабжение и канализация.

В зону балансовой принадлежности Управляющей компании входят стояки холодного и горячего водоснабжения и канализации. Зона балансовой принадлежности Управляющей компанией заканчивается кранами, перекрывающими подачу воды из стояков, а также канализационным выпуском от стояка канализации.

В зону балансовой принадлежности Собственника входит оборудование, установленное от кранов, перекрывающих подачу воды из стояков холодного и горячего водоснабжения, в квартиру (помещение) Собственника, а также оборудование, установленное в квартире (помещении) Собственника, после канализационного отвода от стояка канализации (см. рис №1).

В зону эксплуатационной ответственности Управляющей компании входит обслуживание, ремонт и эксплуатация стояков холодного и горячего водоснабжения и канализации, а также оборудование, установленное на отметке -3.0 (минус три точка ноль) в Доме.

В зону эксплуатационной ответственности Собственника входит обслуживание, ремонт и эксплуатация разводящих трубопроводов ХВС и ГВС, а также оборудование, установленное в квартире (помещении) Собственника, после канализационного отвода от стояка канализации (см. рис № 1).

Отопление.

В зону балансовой принадлежности Управляющей компании входят все стояки и проектные приборы отопления.

В зону эксплуатационной ответственности Управляющей компании входит обслуживание, ремонт и эксплуатация стояков отопления, а также оборудование, установленное на отметке -3.0 (минус три точка ноль) в Доме.

Электроснабжение.

Электроснабжение «Потребителя» осуществляется от этажного ящика учета согласно схеме (см. рис. № 2) с учётом следующего:

1. Условные обозначения на рис. №2:

«Красная линия» - граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Собственника («Потребителя») и Балансодержателя сети (УК).

2. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Балансодержателем сети (УК) и «Потребителем» являются отходящие клеммы вводного автоматического выключателя квартиры, расположенного в этажном ящике учета (граница обозначена красной линией).

3. В зону ответственности УК входит обслуживание, эксплуатация и ремонт системы электрооборудования и электрических сетей дома до отходящих клемм вводного автоматического выключателя в квартиру, расположенного в этажном ящике учета, а также обслуживание кабеля к вводному автоматическому выключателю, вводной автоматический выключатель.

4. В зону ответственности Собственника квартиры («Потребителя») входит ремонт кабеля от отходящих клемм вводного автоматического выключателя до щитка квартирного, а также обслуживание, эксплуатация и ремонт счетчика, квартирного щитка, розеточные сети и сети освещения квартиры.

5. Расчетная (разрешенная) мощность отражена в технических условиях, выдаваемых отдельно.

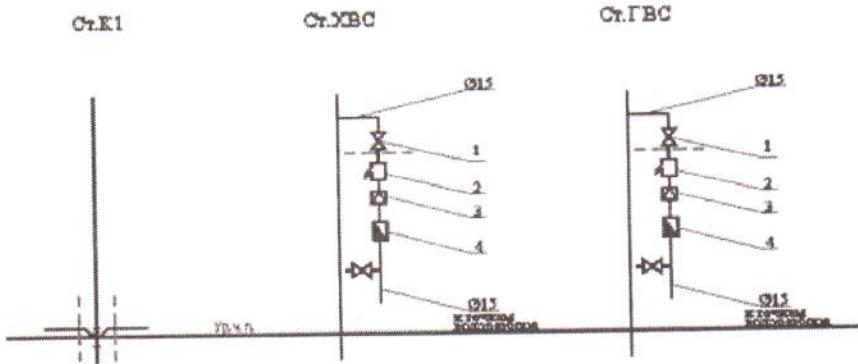
6. Ввод в квартиру 3-х проводный 1-но фазный: 220В, 50Гц с раздельным нулевым защитным и нулевым рабочим проводниками.

7. Защита на вводном распределительном щите «Потребителя» должна быть установлена в соответствии с разрешенной мощностью и требованиями по селективности.

8. УК оставляет за собой право отключить «Потребителя» без предупреждения при возникновении аварийной ситуации (ст. 546 п.3 Гражданского кодекса РФ)

9. Потребитель обязуется обеспечить доступ в квартиру персонала службы эксплуатации при предварительном согласовании времени и цели посещения.

10. **Рисунок № 1.** Схема разграничения ответственности по ХВС и ГВС и канализации.

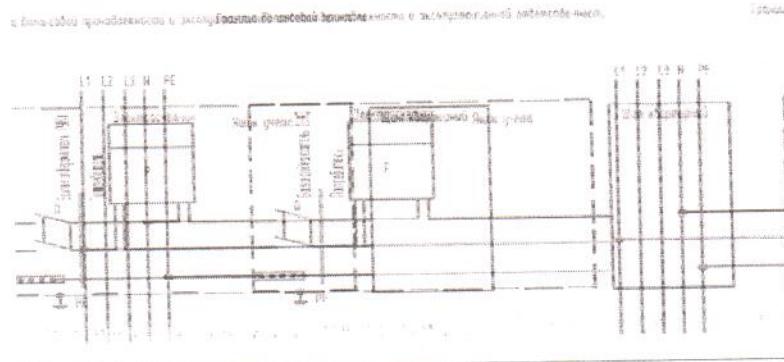


Условные обозначения на рисунке №1:

- — — - Граница балансового разграничения и эксплуатационной ответственности;
- «1» - краны, перекрывающие подачу воды из стояков холодного водоснабжения;
- «2» - фильтр;
- «3» - регулятор давления;
- «4» - индивидуальный прибор учета воды;
- «Ст. К1», - стояк канализации;

«Ст. ХВС, ГВС» - стояки холодного и горячего водоснабжения.

Рисунок №2



Управляющая организация: _____
(ИНН _____)

Генеральный директор

_____ / _____ /
М.п.

Собственник: _____
(ИНН _____, СНИЛС _____)

_____ / _____ /

Приложение №3
к проекту договора управления № ____ от « ____ » _____ 20 ____ г.
утвержденного Протоколом № 1 от ____ 2019 г.

Заявление - обязательство

Собственник помещения в Доме, находящегося по адресу: МО, городской округ Солнечногорск, д. Голубое, Сургутский проезд, №1, корпус 3, квартира _____, принимаю на себя следующие обязательства на период проведения электромонтажных работ в вышеуказанной квартире:

1. Всё электрооборудование и электроинструмент подключать от электрического щита своей квартиры, укомплектованного однофазным автоматическим выключателем на 16А, не изменяя его номинала и не устанавливая перемычки.
2. Нести личную ответственность за соблюдение производителями работ правил пожарной безопасности и электробезопасности, в связи с чем предупреждён о необходимости привлекать к производству работ лицензированные в установленном порядке фирмы с аттестованным персоналом.
3. Не подключать единовременно электрооборудование нагрузкой более 3 (трёх) кВт.
4. Не пытаться самостоятельно проникать в этажный щит к электрооборудованию и аппаратам этажного щита (общедомового имущества). По всем вопросам неисправностей или сбоев в системах электроснабжения обращаться в Управляющую организацию.

« ____ » _____ 20 ____ г.

_____ / _____ / _____

Приложение №4
к проекту договора управления № ____ от « ____ » _____ 20 ____ г.
утверженного Протоколом № 1 от ____ 2019 г.

«С Правилами ознакомлен, согласен, обязуюсь исполнять»

(Подпись)

**Правила проживания
на территории Жилого комплекса**

2019г.

Настоящие Правила (далее по тексту – «Правила») разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ №491 от «13» августа 2006 г., нормативно-правовых актов регулирующих вопросы противопожарной безопасности, в целях повышения уровня благоприятного, комфортабельного и безопасного проживания на территории Жилого комплекса «Зеленоградский».

Основные понятия, используемые в Правилах.

Жилой комплекс (далее по тексту – «ЖК») – условное объединение в целях удобства эксплуатации территории многоквартирных жилых домов с объектами социальной инфраструктуры, состоящее из многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Голубое, ул. Трехсвятская, дом 6, многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Голубое, ул. Трехсвятская, дом 13, многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Голубое, Парковый бульвар, дом 7, многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Голубое, Сургутский проезд, дом 1 корпус 3, многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Голубое, Сургутский проезд, дом 1 корпус 2, многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Голубое, Сургутский проезд, дом 1 корпус 1, а также подземной автостоянки по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Голубое, Сургутский проезд, строение 2.

Администрация Жилого комплекса – Управляющая Компания, осуществляющая на основании договора на управление многоквартирным домом, заключенных с собственником помещения Жилого комплекса, управление многоквартирным жилым домом, эксплуатацию, обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома с помощью сформированной Службы эксплуатации (далее – «Служба эксплуатации»), а также предоставление собственникам помещений коммунальных услуг на ОДН.

Собственник помещения – лицо (физическое лицо, как имеющее статус индивидуального предпринимателя, так и не имеющее его, юридическое лицо), которое владеет, пользуется и распоряжается помещением в многоквартирном доме.

Арендатор помещения – лица (физическое лицо, как имеющее статус индивидуального предпринимателя, так и не имеющее его, юридическое лицо), владеющие и/или пользующиеся помещением в многоквартирном доме, на каком-либо основании. Согласно Гражданскому кодексу РФ, Трудового законодательства РФ работодатель несет граждансскую ответственность за своих работников перед третьими лицами, за вред, причиненный такими работниками третьим лицам. Здесь и далее по тексту Правил при упоминании «арендатор» также подразумеваются его работники, а также субарендатор.

Пользователь помещения – лица (физическое лицо, как имеющее статус индивидуального предпринимателя, так и не имеющее его), которые на каком-либо основании пользуются (проживают) помещением (жилом, нежилом) многоквартирного дома, а также члены семьи физического лица и/или иные лица, совместно с ним проживающие в помещении многоквартирного дома, а также лица, совместно проживающие в Помещении с Собственником помещения.

Помещение – являющиеся частной собственностью жилые, нежилые помещения в многоквартирном доме.

Многоквартирный дом – многоквартирный жилой дом, расположенный на территории Жилого комплекса, собственники помещений которого приняли и утвердили (присоединились) настоящие Правила.

Общедомовое имущество – общее имущество в конкретном многоквартирном доме, принадлежащее на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в конкретном многоквартирном доме. Состав общедомового имущества определяется в соответствии с законодательством РФ, решением собственников помещений в конкретном многоквартирном доме, а также с учётом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Территория Жилого комплекса – земельный участок, который имеет по своему периметру многоквартирный дом (многоквартирные дома) и/или огороженный по периметру забором, а также включает в себя дворовую часть (жилую часть) многоквартирного дома, территорию с установленными малыми архитектурными формами и иными элементами благоустройства территории Жилого комплекса.

Элементы благоустройства территории Жилого комплекса – оборудование, системы, конструкции, установленные на территории Жилого комплекса и включающие в себя в том числе: ограждение (забор) с входными калитками; шлагбаум; система видеонаблюдения, домофон; посты консьержа; малые архитектурные формы; зона для мангалов (барбекю) (при её обустройстве); зона для тренировки собак (при её обустройстве); декоративное освещение; декоративное озеленение; внутридворовые проезды, пешеходные дорожки с элементами покрытия; места для парковки автотранспорта, расположенные на территории Жилого комплекса и предназначенные для

кратковременной парковки транспорта собственников, пользователей, арендаторов жилых помещений многоквартирного дома.

1. Общие положения

1.1. Выполнение настоящих Правил является обязательным:

- для всех лиц, которые владеют /или пользуются и/или распоряжаются на каком-либо праве помещением (жилым/нежилым) в Жилом комплексе;
- для всех лиц, которые выполняют какие-либо работы в помещениях (жилых/нежилых) и/или на территории Жилого комплекса;
- для всех иных лиц, которые находятся на территории Жилого комплекса.

1.2. Собственник помещения, заключивший гражданско-правовой договор с арендатором, пользователем помещения, либо пригласивший третьих лиц на территорию Жилого комплекса, обязан ознакомить указанных лиц с настоящими Правилами и требовать надлежащего исполнения Правил.

1.3. Собственник помещения несет гражданско-правовую ответственность перед другими собственниками помещений Жилого комплекса за надлежащее исполнение Правил лицами, проживающими совместно с ним, арендаторами, пользователями помещения, другими лицами, находящимися на территории Жилого комплекса по приглашению собственника помещения.

1.4. Проживание собственника помещения в другом месте, а также передача права владения и/или пользования помещением третьим лицам, не освобождают его от обязанностей, налагаемых действующим законодательством РФ и данными Правилами.

2. Права и обязанности собственников, арендаторов, пользователей помещений Жилого комплекса

2.1. Лица, проживающие совместно с Собственником помещения, пользуются всеми полагающимися ему правами, и при этом обязаны выполнять предусмотренные настоящими Правилами требования.

Пользователи, арендаторы помещений Жилого комплекса обязаны выполнять все установленные настоящими Правилами требования по содержанию и эксплуатации помещений и вправе реализовать права владения и/или пользования помещений с учетом ограничений, прямо установленных настоящими Правилами.

Права и обязанности Собственника помещения, предусмотренные нормативно-правовыми актами, настоящими Правилами, договором на управление многоквартирным домом, решениями собраний собственников помещений в многоквартирном доме, а также запреты, предусмотренные указанными документами, распространяются на арендатора, пользователя помещения, за исключением тех прав, которые в силу закона не могут быть переданы/возложены на иных лиц, кроме как на собственника.

2.2. Права:

2.2.1. Владеть, пользоваться и в установленных действующим законодательством РФ пределах распоряжаться общедомовым имуществом, элементами благоустройства Жилого комплекса.

2.2.2. Участвовать в управлении Жилым комплексом.

2.2.3. Вносить предложения по улучшению использования и обеспечению сохранности общедомового имущества.

2.2.4. Предоставлять во владение и (или) пользование принадлежащие им на праве собственности помещения третьим лицам на основании договоров найма, безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическим лицам - на основании договоров аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных действующим законодательством. Предоставление помещения третьим лицам без надлежащего документального оформления, не освобождает собственника помещения и/или такое третье лицо, владеющее и/или пользующееся помещением, от выполнения настоящий Правил и/или от ответственности за причинение какого-либо ущерба имуществу иных лиц, общедомовому имуществу.

2.2.5. Оказывать посильное содействие в ликвидации последствий аварийных и чрезвычайных ситуаций на территории Жилого комплекса, участвовать в мероприятиях по их предупреждению.

2.3. Обязанности:

2.3.1. Нести бремя расходов на содержание общедомового имущества в соответствии с законодательством РФ, с учётом принятых решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и с учётом настоящих Правил, а также нести бремя расходов на содержание элементов благоустройства Жилого комплекса. Доля обязательных расходов Собственника помещения на содержание общедомового имущества определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и пропорциональна размеру общей площади помещения Собственника. Доля обязательных расходов Собственника помещения на содержание элементов благоустройства Жилого комплекса определяется его долей, рассчитываемой пропорционально размеру общей площади помещения Собственника.

2.3.2. Своевременно оплачивать жилищные услуги, в том числе оплачивать расходы Управляющей компании на содержание и ремонт элементов благоустройства Жилого комплекса.

2.3.3. Своевременно и за свой счет производить ремонт принадлежащих им помещений. При проведении ремонтных работ руководствоваться Правилами, в том числе положениями раздела 6 Правил.

2.3.4. При эксплуатации помещений многоквартирного дома соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе:

- не производить загромождения (захламления) лоджий, балконов, эвакуационных люков и лестниц, коридоров, проходов, запасных выходов, лестниц и др. помещений многоквартирного дома;
- не демонтировать и не повреждать элементы пожарной сигнализации (пожарные датчики, ручные извещатели) в помещениях Собственников и в помещениях общего пользования;
- выполнять требования, указанные в Разделе 6 Правил.

2.3.5. Соблюдать правила техники безопасности при эксплуатации находящегося в личной собственности имущества, не допускать нарушения требований экологической безопасности.

2.3.6. Допускать представителей Службы эксплуатации и привлеченных Службой эксплуатации организаций, имеющих право на работу с приборами учета потребления электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и слаботочных сетей для устранения возникших аварий, а также для осмотра инженерного, санитарно-технического и иного оборудования, установленного в помещении.

2.3.7. При обнаружении неисправностей установленного в помещениях инженерного, санитарно-технического, электротехнического и другого оборудования либо возникновении аварий незамедлительно сообщить об этом в Службу эксплуатации, расположенную по адресу: М.О., Солнечногорский район, гп. Андреевка, д.Голубое, тел. 8-985-913-53-35, а при необходимости в аварийную службу муниципального образования (скорую помощь, службу газа, пожарную службу).

2.3.8. Соблюдать правила пользования водопроводом и системой водоотведения, а также не допускать нерационального расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборное оборудование.

2.3.9. Соблюдать правила по надлежащему санитарно-гигиеническому содержанию помещения.

2.3.10. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования.

2.3.11. Складировать бытовой мусор на специально оборудованных площадках в контейнер, предназначенных для сбора бытового мусора. В случае установки мусорных контейнеров, предусматривающих разделение мусора по его виду (бумага, стекло, пластик, металл, бытовые отходы и т.п.), Собственник помещения обязан выкидывать мусор предварительно его рассортировав по виду и использовать для выкидывания мусора специально предназначенный для данного вида мусора мусорный контейнер. Не складировать мусор в иных местах общего пользования Собственников помещений.

2.3.12. Строительный мусор и отходы, образовавшиеся в результате проведения ремонтных работ в помещении, складировать исключительно в контейнерах, заказанных Собственником за собственный счет. За собственный счет вывезти заполненные строительным мусором контейнеры с территории Жилого комплекса с целью недопущения нарушения действующих санитарных требований и норм. В случае хранения строительного мусора в местах общего пользования Управляющая компания вправе вывезти строительный мусор с территории Жилого комплекса с последующим включением в стоимость технического обслуживания стоимость утилизации строительного мусора.

2.3.13. В целях предотвращения вредного воздействия на здоровье жителей Жилого комплекса и окружающую среду опасных отравляющих веществ и взрывоопасных материалов не провозить указанные вещества и материалы на территорию Жилого комплекса, а в случае несанкционированного провоза другими Собственниками помещений (если об этом стало известно) сообщать об имевших место нарушениях в Администрацию Жилого комплекса и органы внутренних дел.

2.3.14. При необходимости оказывать содействие в проведении аварийно-спасательных и других неотложных работ на территории Жилого комплекса, если это не угрожает жизни и здоровью Собственника и иных лиц.

2.3.15. Для сохранения единого архитектурно-градостроительного облика многоквартирного дома в частности и Жилого комплекса в целом, не производить без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке замену остекления балконов, лоджий, а также установку на фасадах домов кондиционеров, Сплит систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурно-градостроительный облик многоквартирного дома в частности и Жилого комплекса в целом.

2.3.16. Бережно относиться к элементам благоустройства Жилого комплекса, в том числе зеленым насаждениям, малым архитектурным формам, уличным и придомовым осветительным устройствам, и иному общему имуществу.

2.3.17. При предполагаемом отсутствии в помещении (квартире) более 15 (Пятнадцати) календарных дней сообщать в Администрацию Жилого комплекса номера телефонов близких родственников или знакомых, с которыми можно связаться при возникновении аварийной ситуации в помещении Собственника, а также предпринять меры по предотвращению возникновения аварийных и внештатных ситуаций в помещении:

- перекрыть запорную арматуру, минимально удалённую от стояков холодного водоснабжения;

- отключить защитные автоматы в электроощите (кроме автомата, питающего системы безопасности и видеонаблюдения);

- плотно закрыть окна и двери в помещении.

2.4. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

2.4.1. Использовать жилые помещения для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания) либо в производственных целях, за исключением сдачи помещений, в аренду для целей проживания граждан.

2.4.2. Производить строительные и отделочные работы в помещениях с нарушениями положений, установленных Разделом 6 настоящих Правил.

2.4.3. Переоборудовать инженерные сети, расположенные в помещениях, без предварительного согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке, в порядке предусмотрено решением собственников, в договоре на управление многоквартирным домом.

2.4.4. Устанавливать, подключать и использовать в помещении электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям по безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.4.5. Хранить в помещениях бензин, автомасла, химические реагенты, ядохимикаты, отравляющие вещества и другие агрессивные, воспламеняющиеся жидкости и ядовитые вещества. Также категорически запрещается использовать для их утилизации канализационные системы, общие помещения многоквартирного дома, мусоросборные контейнеры и территорию Жилого комплекса.

2.4.6. Выбрасывать ядовитые и сильно пахнущие химические вещества на территории Жилого комплекса. Осуществлять сброс мусора, бытовых и строительных отходов в систему водоотведения.

2.4.7. Вырубать деревья, кустарники на территории Жилого комплекса, повреждать газоны, цветники и клумбы.

2.4.8. Не проводить на территории Жилого комплекса собрания, митинги, демонстрации, шествия и пикетирования в нарушении установленного действующим законодательством порядка организации и проведения таких собраний, митингов, демонстраций, шествий и пикетирований.

2.4.9. Находится в общественных местах Жилого комплекса (особенно на детских, спортивных площадках) в состоянии алкогольного, наркотического опьянения, а также распивать алкогольные напитки в указанных местах.

2.4.10. Производить мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина, масел на территории Жилого комплекса.

3. Доступ в помещения многоквартирного дома, являющиеся частной собственностью.

3.1. Доступ представителей Управляющей компании в Помещение осуществляется только с личного согласия и в заранее согласованное с Собственником Помещения (пользователем, арендатором) время: не чаще 1 раза в 3 месяца, для осмотра технического и санитарного состояния общедомового имущества (например: стояки холодного водоснабжения и теплоснабжения), для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг с использованием общедомового имущества; а для ликвидации аварий – в любое время, без предварительного согласования.

Достаточным согласованием времени посещения считается: для собственников (пользователей, арендаторов) жилых помещений – вывешивание уведомления на досках объявлений в подъезде дома, для собственников (пользователей, арендаторов) нежилых помещений – уведомление по электронной почте или факсу.

3.2. В заранее согласованное с Собственником (пользователей, арендаторов) время, но не чаще 1 (одного) раза в 6 (шесть) месяцев, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учёта (при их наличии), установленных в Помещении, проверку состояния таких приборов (их исправности, а также целостности на них пломб).

3.3. В случае возникновения необходимости в проверке состояния (ремонта или замены) общедомового инженерного и иного оборудования, установленного в помещении Собственника, доступ в принадлежащее ему помещение представителями Службы эксплуатации производится с его согласия либо на основании разрешения лиц, проживающих с ним совместно, либо на основании разрешения нанимателя (арендатора) помещения.

3.4. При чрезвычайных обстоятельствах (авариях, пожарах, затоплениях), создающих угрозу жизни и здоровью иных Собственников помещений Жилого комплекса, третьим лицам, а также создающих угрозу повреждения общедомового имущества и имущества третьих лиц, доступ в помещение Собственника может быть произведен без предварительного с ним согласования в установленном законодательством порядке, но с обязательным последующим уведомлением Собственника о причинах прохода в принадлежащее ему помещение.

3.5. В случае обнаружения проведения в Помещении несанкционированных работ по перепланировке и (или) переустройству Помещения и (или) общедомового имущества, а также в случаях обнаружения нарушения проектной схемы функционирования инженерных систем, инженерного оборудования многоквартирного дома, если такие нарушения (действия) создают препятствия для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общедомового имущества, Управляющая компания имеет право требовать от нарушителя и/или непосредственно требовать от Собственника (пользователя, арендатора) прекратить такие нарушения (работы) и сообщить о данном факте в органы, отвечающие за жилищный и строительный надзор, а также в правоохранительные органы. Доступ в Помещение может быть произведен без предварительного с ним согласования в установленном законодательством порядке, но с обязательным последующим уведомлением Собственника о причинах прохода в принадлежащее ему помещение.

4. Инструкция по пожарной безопасности для собственников, пользователей, арендаторов жилых помещений в многоквартирном жилом доме. Памятка по пожарной безопасности, основные правила поведения при пожаре.

Инструкция.

4.1. Общие требования:

4.1.1. Одной из основных обязанностей собственников (пользователей, арендаторов) жилых помещений в многоквартирном жилом доме (далее в тексте – жителей), является забота о пожарной безопасности своих квартир, помещений общего пользования, знание правил пожарной безопасности, понимание того, как действовать при возникновении пожара и при необходимости эвакуации, умение использовать средства пожаротушения, знание мест расположения этих средств, и обучение этим знаниям детей.

4.1.2. Жителям домов необходимо выполнять требования этой инструкции, а так же другие нормативные требования в области пожарной безопасности.

4.1.3. Основными факторами риска, которые могут привести к возникновению пожара в жилых помещениях, являются:

4.1.3.1. Невыполнение жителями требований пожарной безопасности или невнимательное поведение, в том числе игра детей с огнем;

4.1.3.2. Невыполнение требований безопасности при использовании систем местного отопления (печей, плит и т.д.), электрических приборов и устройств;

4.1.3.3. Нарушение требований при хранении опасных веществ и материалов, а так же при проведении огнеопасных работ;

4.1.3.4. Умышленные действия жителей по созданию условий, способствующих возникновению и распространению пожара.

4.1.4. Обязанностью жителей является недопущение возникновения пожаров. Жители не должны создавать условия, которые могут привести к возникновению пожара.

4.1.5. Обязанности жителей в случае возникновения пожара:

4.1.5.1. Незамедлительно сообщить о возникновении пожара по городскому телефону 01 или по мобильному телефону 010, в Государственную пожарно-спасательную службу, сообщив адрес, место возникновения пожара, фамилию звонящего, а также имеющуюся дополнительную информацию о пожаре.

4.1.5.2. При возможности приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения, обеспечивая при этом личную безопасность и безопасность других лиц, а так же информировать других лиц о происшествии.

4.1.5.3. Выполнять распоряжения руководителя тушения пожара и спасательных работ.

4.1.5.4. Информировать руководителя тушения пожара и спасательных работ о людях, которые находятся или могут находиться в зоне опасности, о путях подъезда и источниках водоснабжения.

4.1.6. Если необходима эвакуация жителей:

4.1.6.1. В случае необходимости эвакуации исполнять распоряжения руководителя пожаротушения и спасательных работ;

4.1.6.2. При эвакуации сохранять спокойствие и не создавать паники; если есть возможность, взять с собой документы, деньги, отключить электрическое и газовое оборудование, закрыть окна и двери в квартире;

4.1.6.3. Эвакуироваться необходимо по путям эвакуации (коридорам, лестничным клеткам), двигаясь к выходу наружу. Если эти действия невозможны – оставайтесь в квартире. Страйтесь любыми способами информировать спасателей и других людей о своем местонахождении. Примите меры безопасности для того, чтобы в квартире можно было, как можно дольше продержаться и выжить.

4.1.6.4. Ни в коем случае не используйте лифт во время пожара.

5.2. Содержание территорий жилых домов, зданий и помещений на территории Жилого комплекса:

5.2.1. Дороги и подъездные пути к зданиям, постройкам и источникам водоснабжения необходимо содержать так, чтобы обеспечить доступ пожарной техники;

5.2.2. Собственный автотранспорт запрещено парковать так, чтобы занимать территории у жилого дома, мешая доступу пожарной техники к зданиям, постройкам или источникам водоснабжения;

5.2.3. Производство строительных работ в квартирах и в помещениях общего пользования: изменения в плане помещений, пожароопасные работы и др. Действия, необходимо согласовать с управляющей компанией и соблюдать установленные строительным законодательством требования;

5.2.4. В жилом здании запрещается:

5.2.4.1. Оборудовать производственные помещения, в которых используются взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости;

5.2.4.2. Использовать технические помещения, в целях, непредусмотренных строительным проектом;

5.2.4.3. Оборудовать склады горючих материалов и мастерские, которые не отделены противопожарными перегородками от других помещений, путей эвакуации и лестничных клеток;

- 5.2.4.4. Хранить газовые баллоны, а так же легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в квартирах, на балконах и лоджиях;
- 5.2.4.5. Для уборки помещений использовать легковоспламеняющиеся жидкости, не предусмотренные для этого;
- 5.2.4.6. Выливать легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в канализацию;
- 5.2.4.7. Оставлять без присмотра горючие отходы, легковоспламеняющиеся материалы и ветошь, используемую для уборки;
- 5.2.4.8. Использовать и хранить химические вещества, материалы и химические продукты, взрывоопасность и огнеопасность свойств которых неизвестны;
- 5.2.4.9. Хранить огнеопасные вещества и взрывоопасные материалы в упаковке или таре, непредусмотренной производителем и техническими условиями хранения;
- 5.2.4.10. Оставлять без присмотра электрооборудование, включенное в сеть, если инструкция по эксплуатации это запрещает;
- 5.2.4.11. Использовать поврежденные электрические отопительные приборы.
- 5.2.4.12. Размещать горючие материалы на отопительных системах и оборудовании, а также ближе 0,5 метров от осветительных приборов;
- 5.2.4.13. Отогревать замершие трубопроводы с помощью открытого огня;
- 5.2.4.14. Использовать оборудование с открытым огнем, не соблюдая правила эксплуатации;
- 5.2.4.15. Произвольно оборудовать электрическим отоплением и другим оборудование, непредусмотренным для использования в жилых домах и помещениях;
- 5.2.4.16. Использовать неисправные электрические приборы и самостоятельно изготовленное нагревательное оборудование;
- 5.2.4.17. Применять некалибранные или самостоятельно изготовленные электропредохранители;
- 5.2.4.18. Использовать электропроводку с разрушенной изоляцией, а также производить соединения, способные вызвать переходные сопротивления.

5.2.5. На эвакуационных путях запрещается:

- 5.2.5.1. Демонтировать двери в коридорах, застеклять или закладывать другими строительными материалами открытые зоны в незадымляемых лестничных клетках;
- 5.2.5.2. Размещать мебель, коляски, велосипеды и оборудование, если это уменьшает ширину пути эвакуации;
- 5.2.5.3. Оборудовать склады и кладовки, а также хранить различные материалы на лестничных клетках;
- 5.2.5.4. Загромождать посторонними предметами эвакуационные или противопожарные двери, люки на балконах или лоджиях;
- 5.2.5.5. Не допускается демонтировать или полностью закрывать (так, что их использование для эвакуации больше невозможно) эвакуационные лестницы, люки, переходы на балконах и лоджиях.

5.3. Инженерно-технические системы и оборудование.

- 5.3.1. Многоэтажные жилые дома, выше 9-ти этажей, оборудуются автоматическими системами обнаружения пожара и сигнализации, стационарными системами контроля дома (дымоудаления) и противопожарного водоснабжения;
- 5.3.2. Жителям необходимо заботиться о поддержании инженерно-технических систем в рабочем состоянии и информировать управляющую компанию о видимых неисправностях систем и оборудования по телефону аварийно-диспетчерской службы.

5.4. Рекомендации:

- 5.4.1. В квартирах рекомендуется установка локальных систем автоматического обнаружения пожара и сигнализации (дымовых детекторов) и первичных средств пожаротушения (огнетушителей);
- 5.4.2. Лицам, постоянно проживающим в квартире, рекомендуется обеспечить себя специальными средствами индивидуальной защиты органов дыхания на случай пожара и необходимости эвакуации.

5.5. Знаки пожарной безопасности

- для обозначения мест размещения пожарной техники, мест нахождения кнопок ручного пуска установок пожарной автоматики, систем противодымной защиты, мест нахождения средств индивидуальной защиты, само спасания и т. п.;
- для обозначения путей эвакуации, а также границ зон путей эвакуации, которые не допускается загромождать или использовать для складирования.
- В качестве сигнальных цветов используют **красный, желтый, синий и зеленый**, для усиления зрительного восприятия которых должны применяться контрастные цвета черный и белый.

Красный сигнальный цвет применяют:

- для обозначения различных видов пожарной техники и ее элементов;
- для обозначения знаков пожарной безопасности, содержащих информацию о месте нахождения средств пожаротушения, спасания людей при пожаре, включения установок (систем) пожарной автоматики и т. п., а также мест нахождения водоисточников;
- для орнаментовки элементов строительных конструкций (стен, колонн) в виде отрезка горизонтально расположенной полосы, для обозначения места нахождения огнетушителя, установки пожаротушения с ручным пуском, кнопки пожарной сигнализации

Знаки пожарной безопасности



Направляющая стрелка



Направляющая стрелка под углом 45°



Пожарный кран



Пожарная лестница



Огнетушитель



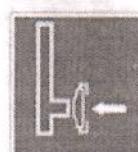
Телефон для использования при пожаре
(в том числе телефон прямой связи с пожарной охраной)



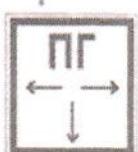
Лестница размещения
нескольких средств
противопожарной
защиты



Пожарный
водоисточник



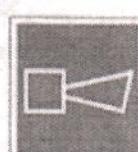
Пожарный
сухотрубный стояк



Пожарный
гидрант



Кнопка включения
установок (систем)
пожарной автоматики



Звуковой
сповещатель
пожарной тревоги



Выход здесь
левосторонний



Выход здесь
(правосторонний)



Направляющая
стрелка



Направляющая
стрелка



Направление к
закупоренному

5.4. Первичные средства пожаротушения



Рис. 5. Огнетушитель передвижной типа



Рис. 6. Огнетушитель типа ОВП-10



Рис. 7. Огнетушитель типа ОП-7Ф



Рис. 10. Внутренний пожарный кран:
1 — место хранения ключа; 2 — пульт дистанционного включения насоса-
повысителя; 3 — пожарный кран; 4 — пожарный рукав; 5 — ствол

ПАМЯТКА ПО ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ ПРИ ПОЖАРЕ

Итак, как вести себя при пожаре?

Обнаружив пожар, не медлите, сразу вызывайте пожарную охрану. Четко и внятно ответив на вопросы диспетчера, сообщите необходимые сведения. Знайте, что пока вы сообщаете о пожаре, пожарная команда уже поднята по тревоге и выезжает (все необходимые сведения бойцам передадут по радио). Если есть возможность, нужно встретить пожарную машину, показать самый короткий и удобный проезд к месту пожара.

Как вести себя при пожаре в квартире?

Признаком начидающегося пожара может быть:

- наличие запаха перегревшегося вещества и появление легкого, сначала едва заметного, а затем все более гущающегося и действующего на глаза дыма. При перегрузке электрические провода, постепенно нагреваются, изоляция начинают пахнуть резиной, а затем воспламеняется и горит или тлеет, поджигая расположенные рядом предметы, деревянные строительные конструкции;
- одновременно с запахом резины может погаснуть свет или электрические лампы начнут светить вполнакала. Если в квартире появился неприятный запах горелой изоляции, отключите общий электровыключатель (автомат), обесточьте квартиру.

Нельзя тушить водой аппаратуру, включенную в электросеть! При загорании телевизора, холодильника, утюга — обесточьте квартиру или отключите приборы, выдернув шнур из розетки.

- Если горение только-только началось, накройте отключенный от розетки электрический прибор шерстяным одеялом, плотной тканью и прижмите по краям так, чтобы не было доступа воздуха.
- Небольшое пламя на обесточенном телевизоре можно залить водой, но при этом надо находиться сзади или сбоку от телевизора во избежание травм при возможном взрыве кинескопа.
- Когда воду использовать нельзя (горящий электроприбор находится под напряжением) или ее нет, то небольшой очаг горения можно попытаться засыпать питьевой или кальцинированной содой, стиральным порошком, песком, землей (например, из цветочного горшка).

По статистике каждый четвёртый пожар в жилом доме возникает на кухне. Поэтому, когда вы готовите на кухне, будьте предельно осторожны и внимательны. Небольшой очаг пожара, возникнувший на ваших глазах, часто можно потушить самостоятельно. Загоревшуюся кухонную прихватку, занавеску или полотенце можно бросить в раковину и залить водой.

Не стоит забывать, что некоторые сорта масел, которые мы применяем для приготовления блюд, при чрезмерном нагревании могут воспламеняться, поэтому не рекомендуется выливать горячее масло в раковину. Нельзя тушить горящее масло водой. Это, наоборот, приведет к обратному эффекту, и пламя распространится по всей кухне.

Если пламя возникло в кастрюле, на сковороде или лотке, то перекройте подачу газа или электроэнергии и накройте их крышкой. Подойдет также мокрая тряпка. Пусть емкость остается накрытой до тех пор, пока загоревшееся масло не остынет. Тогда можно быть уверенными, что оно не загорится опять.

При перегреве электроплиты сначала нужно отключить ее, а затем накрыть спираль мокрой тряпкой.

Если вы видите, что ликвидировать возгорание своими силами не удается, немедленно уходите.

Как вести себя при пожаре, если дым и пламя от пожара позволяют выйти из квартиры наружу?

- Ничего не ищите и не собирайте, а скорее уходите. Покидая помещение, предупредите о пожаре всех, кого возможно..
- Если есть возможность, перекройте газ и обесточьте квартиру, отключив напряжения на электрическом щите, расположенном на лестничной клетке.
- Ни в коем случае не пользуйтесь лифтом, так как его в любое время могут отключить.
- Вредные продукты горения могут скапливаться в комнате на уровне Вашего роста и выше, поэтому пробирайтесь к выходу на четвереньках или ползком, так как ближе к полу ниже температура воздуха и там больше кислорода. При этом держите голову не менее чем в 30 см от уровня пола, непосредственно над которым может располагаться слой тяжелых отравляющих газообразных продуктов горения, в том числе CO.
- По пути за собой плотно закрывайте противопожарные двери, чтобы преградить дорогу огню (закрытая дверь может задержать распространение горения более чем на 10 — 15 минут!), что даст возможность другим людям также покинуть помещение.
- Если дыма много, першил в горле, слезятся глаза — пробирайтесь, плотно закрывая дыхательные пути какой-нибудь многослойной хлопчатобумажной тканью, дышите через ткань.

Как вести себя при пожаре, если дым и пламя от пожара в соседних помещениях не позволяют выйти наружу?

- При возникновении пожара в многоэтажном здании, проверьте есть ли возможность выйти на крышу или спуститься по нездымляемой пожарной лестнице, или пройти через соседние лоджии.
- Если возможности эвакуироваться нет, то для защиты от тепла и дыма постараитесь надежно загерметизировать свою квартиру. Для этого плотно закройте входную дверь, намочите водой полотенца, одеяла или любую другую ткань и плотно закройте ими щели двери изнутри квартиры. Нужно также во избежание тяги и проникновения дыма с улицы закрыть окна, заткнуть вентиляционные отверстия на кухне, в ванной, в туалете.
- Наберите в ванну и большие емкости воду и смачивайте двери, пол, тряпки.
- Облейте пол и двери водой, понизив таким образом их температуру;
- Звоните по «01». Объясните диспетчеру, где именно вы находитесь, и что вы отрезаны огнем от выхода.
- Продвигайтесь в сторону окна, находитесь возле окна и привлекая к себе внимание людей на улице.

- Если нет крайней необходимости (ощущения удушья, помутнения сознания), старайтесь не открывать и не разбивать окно, так как герметичность вашего убежища нарушится, помещение быстро заполнится дымом и дышать даже у распахнутого окна станет нечем. Благодаря тяге, вслед за дымом в помещение проникнет пламя.
- Привлекая внимание людей, не обязательно кричать, можно, например, вывесить из форточки или из окна (не распахивая их!) большой кусок яркой ткани, а ночью подавать сигналы фонариком.
- Если квартира имеет балкон или лоджию, то надо постараться выбраться туда и встать за простенок балкона (лоджии), плотно закрыв за собой дверь. Привлекайте к себе внимание людей на улице.
- Если есть возможность, постарайтесь перейти на нижний этаж (с помощью балконного люка) или по смежному балкону к соседям. Но помните: крайне опасно спускаться по веревкам, пристыням и водосточным трубам. Тем более, не следует прыгать вниз! Тем не менее, дожидаясь спасателей, предусмотрите для себя и этот путь эвакуации. В крайнем случае, можно предварительно сбросить вниз матрацы, подушки.
- Ждите пожарных, они обычно приезжают через несколько минут.
- Сохраняйте терпение, не теряйте самообладания, не предпринимайте ничего излишнего. Спасение жильцов из горящих многоэтажных зданий иногда занимает несколько часов

6. Правила проведения строительно-отделочных и иных работ в помещениях многоквартирного дома

При проведении строительно-отделочных работ (также далее по тексту может именоваться «работа») в Помещении Собственник (здесь и далее подразумевается – собственник, пользователь, арендатор) обязан:

6.1. До начала проведения строительно-отделочных работ, Собственник обязан представить в Управляющую компанию комплект документации по планировке помещения, по инженерным системам помещения, если они отличаются от проекта на сайте <http://sps86.com/dokumenty>, (также при осуществлении поиска в интернете в поисковой строке можно набрать кириллицей «спс86»); а также документы, согласно списка приведенного в соответствующих регламентах на проведение работ.

6.2. В целях соблюдения тишины и покоя граждан, Собственник, а также третьи лица, выполняющие для Собственника работы в помещении (под помещением понимается жилое или нежилое помещение, принадлежащее Собственнику) обязаны соблюдать временной режим:

6.2.1. Подъём строительно-отделочных материалов в многоквартирном доме осуществляется в грузовом лифте:

- с 08.00 ч. до 21.00 ч. в рабочие дни;
- с 10.00 ч. до 19.00 ч. в нерабочие дни (суббота, воскресенье, нерабочие праздничные дни).

6.2.2. Проведение строительно-отделочных работ в помещениях многоквартирного дома после заселения первого жильца, осуществляется:

- в рабочие дни с 09.00 ч. до 19.00 ч. с перерывом с 13.00 ч. до 15.00 ч. (в целях соблюдения времени дневного сна детей);

- в воскресенье и нерабочие праздничные дни работы производить запрещается.

6.3. В целях соблюдения санитарно-гигиенического состояния самого помещения, а также других помещений многоквартирного дома, общедомового имущества дома, обеспечения своих работников санитарно-гигиеническим оборудованием Собственник перед началом работ устанавливает (**обязательно!**) в помещении сантехнику (унитаз и раковину) с их подсоединением к канализации, с предъявлением подключения Управляющей компании.

6.4. Рабочие при проведении строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:

- проводить работы и осуществлять подъём строительно-отделочных материалов только в часы, указанные в п.2 настоящих правил;
- своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места, запрещается складирование мусора на территории комплекса вне контейнера;
 - не допускать складирование строительных материалов на территории общедомового имущества вне отведенных мест;
 - осуществлять перевозку грузов только в грузовом лифте и в упакованном виде;
 - при перевозке грузов в лифте не допускать перегрузки лифта;
 - перед подъемом грузов и вывоза мусора осуществлять защиту покрытия коридоров, этажного холла, лестниц, а после завершения работ производить их уборку;
 - находиться в трезвом виде, не распивать спиртные напитки;
 - не портить общедомовое имущество;
 - не наносить ущерб имуществу других владельцев и/или общедомовому имуществу;

- не причинять беспокойства жителям дома;
- строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены;
- иметь в наличии в квартире не менее 1 (одного) работоспособного огнетушителя.

6.5. Собственник обязан уведомить третье лицо, выполняющее для Собственника работы об обязательном соблюдении правил пожарной безопасности, санитарной гигиены, техники безопасности, а также иных требований, предусмотренных правилами.

6.6. Собственник обязан проверять наличие специального разрешения (лицензии, свидетельства о допуске к работам, выдаваемым саморегулируемой организацией) у третьих лиц (работников), нанимаемых им для проведения строительно-отделочных работ в помещении, если на проводимые работы согласно действующего законодательства РФ необходимо получение соответствующего разрешения (лицензии, свидетельства о допуске, выдаваемого саморегулируемой организацией).

Для проведения фасадных работ, требующих привлечения промышленных альпинистов, Собственник обязан предварительно до начала работ представить в Управляющую компанию документы, разрешающие производство работ на высоте:

- Лицензия (допуск СРО);
- Приказ о назначении ответственного лица за производство работ;
- Удостоверение промышленного альпиниста с допуском;
- Наряд – допуск на производство работ повышенной опасности.

При этом место проведения альпинистских работ должно быть огорожено внизу.

6.7. Собственник обязан возмещать причиненный ущерб общедомовому имуществу и/или имуществу других владельцев и/или здоровью третьих лиц при выполнении строительно-отделочных работ, в том числе при выполнении работ третьими лицами.

Собственник обязан немедленно и за свой счет произвести восстановительные работы по устранению причинённого ущерба общедомовому имуществу.

В случае проведения восстановительных работ Управляющей компанией, размер ущерба, причинённого общедомовому имуществу, определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей компанией. При этом Собственник оплачивает стоимость восстановительных работ, производимого/проведённого Управляющей компанией, в течение 10-ти календарных дней, с момента получения соответствующего письменного требования Управляющей компании.

6.8. Не допускается осуществление работ в помещении, при которых и в результате которых: ухудшаются условия эксплуатации многоквартирного дома и/или проживания граждан, в том числе затрудняется, ограничивается доступ к общедомовым инженерным системам и отключающим устройствам; переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания; нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций многоквартирного дома или может произойти их обрушение; устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых инженерных системах; оказывает ухудшающее влияние на потребление коммунальных услуг в иных помещениях многоквартирного дома; произойдёт ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции; увеличиваются нагрузки на несущие конструкции многоквартирного дома сверх допустимых по проекту многоквартирного дома (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещении, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах, пилонах, диафрагмах, колоннах (стойках, столбах), устройство штраб в плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

6.9. Во избежание деформации несущих конструкций многоквартирного дома и иных конструкций от ударных воздействий, в том числе появление трещин, отслаивание отделочных слоёв от конструкций, как в самом помещении, так и в иных помещениях (жилых, нежилых, принадлежащих третьим лицам) дома, открытие дополнительных проёмов в помещении производится методом вырезания бетона специальной установкой специалистами лицензированной организации и только при наличии предварительно согласованного проекта перепланировки/переустройства/реконструкции помещения с соответствующими органами, согласно законодательства РФ, и Управляющей компанией.

6.10. Во время производства строительно-отделочных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников Управляющей компании в помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов общедомовой системы отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, электроснабжения, наличие заземления. В случае нарушения настоящих требований, сотрудники

Управляющей компании выписывают предписание на устранение выявленных нарушений. В случае несвоевременного устранения требований, указанных в предписании, Управляющая компания о выявленных нарушениях уведомляет соответствующие органы.

6.11. Запрещается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых инженерных систем и технических условий.

6.12. Запрещается изменять количество и тип установленных нагревательных (отопительных) приборов, увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

6.13. Категорически запрещается переделывать, изменять вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты, являющиеся общедомовым имуществом.

6.14. При работе со стенами и перекрытиями (штробление, перфорация, стяжка и т.д.) лица выполняющие такие работы должны использовать пылесборники, пылесосы или другое специальное оборудование для защиты от проникновения взвесей строительной пыли в общедомовые вентиляционные шахты, лифтовые холлы, лестничные клетки, коридоры. Вентиляционные отводы в ремонтируемом помещении, на время производства работ, должны быть герметично закрыты.

6.15. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижерасположенные этажи. В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объеме.

6.16. Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в Управляющей компании наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) в многоквартирном доме и его территории запрещается.

6.17. Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту лифта и его обшивки от возможных повреждений. В случае повреждения лифта и/или его обшивки все восстановительные работы проводятся Управляющей компанией (самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц) за счет Собственника.

6.18. Запрещается использовать пассажирский лифт для перевозки строительных материалов, крупногабаритных предметов, а также строительного мусора.

6.19. При уборке строительного мусора запрещается использование мусоропровод, канализацию, а также выкидывать мусор из окон. В любом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики и/или мешки из плотного материала и/или иной материал, предохраняющий его рассыпание, растекание.

В любом случае, Собственник и/или трети лица, выполняющие работы в помещении, обязаны обеспечить чистоту и порядок в местах общего пользования, вплоть до самостоятельной уборки (подметание, влажная уборка) без каких-либо дополнительных напоминаний со стороны Управляющей компании.

В случае невыполнения требований настоящего пункта, Собственник на основании требования Управляющей компании возмещает последней все расходы по уборке общедомового имущества от строительного мусора.

6.20. Запрещается устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема и спуска материалов, уборки мусора. В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует все расходы по восстановлению инженерных систем, либо фасада здания в полном объеме.

6.21. Складирование строительного мусора вне помещения Собственника разрешается только в специально отведенных Управляющей компанией для этого местах. В случае нарушения данного правила, Собственник уплачивает Управляющей компании компенсацию в размере расходов необходимых для вывоза строительного мусора.

6.22. Строительный мусор вывозится: Собственником самостоятельно за свой счет, либо Управляющей компанией по предварительной заявке Собственника. Вывоз Управляющей компанией строительного мусора оплачивается Собственником по прейскуранту, утвержденному Управляющей компанией.

учас
чных

шин
и и

ных)
шую

е и

тица
ьное
ные
мом

иты
ник

ием
ние

я, а
иту
все
нем

лов,

о, а
шки

аны
зие,

ния
от

для
ник

о в
ила,
оза

цей
ора

6.23. Запрещается сливать горячую воду из систем отопления, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению.

7. Правила выполнения работ на системах водоснабжения и канализации в помещениях

Перед началом проведения строительно-отделочных работ Собственнику необходимо:

предоставить в Управляющую компанию для согласования следующий перечень документов, если они отличаются от проекта на сайте <http://sps86.com/dokumenty> (также при осуществлении поиска в интернете в поисковой строке можно набрать кириллицей «спс86»):

- Архитектурный проект планировки помещения;
- Проект на системы холодного водоснабжения в помещении (пояснительная записка, чертежи - планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);
- Проект на системы канализации и дренажных стоков.

В процессе производства работ Собственнику необходимо своевременно оформить и подписать с Управляющей компанией акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции помещения (комнат).

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

- Разводку системы водоснабжения монтировать из труб с соответствующими сертификатами.
- Гидравлическое испытание системы ХВС, ГВС и канализации производится до залития труб в цементную стяжку.
- Обратные клапана на системе ХВС, ГВС устанавливать после индивидуальных приборов учета (водосчетчиков).
- Обеспечить беспрепятственный доступ к водозапорной арматуре, ревизии и прочистке.

Запрещается «утапливать» в стены, «заливать» в цементную стяжку системы ХВС, ГВС и канализации, являющиеся общедомовым имуществом.

По всем вопросам, связанным с проектными, монтажными работами по системам водоснабжения и канализации квартир необходимо обращаться в Управляющую компанию.

8. Правила выполнения работ по электрооборудованию помещения

8.1. Для жилых помещений (квартиры) в многоквартирном доме:

Перед началом проведения работ Собственнику необходимо получить технические условия на проектирование электроснабжения помещения, если электроснабжение помещения будет выполняться не в соответствии с проектом, размещенным на сайте <http://sps86.com/dokumenty> (также при осуществлении поиска в интернете в поисковой строке можно набрать кириллицей «спс86»).

Рекомендации Собственнику:

1. Выполнить (заказать) проект или исполнительную схему силами специализированной организации (имеющей СРО), если они отличаются от проектов на сайте <http://sps86.com/dokumenty> (также при осуществлении поиска в интернете в поисковой строке можно набрать кириллицей «спс86»).
2. Электромонтажные, пусконаладочные работы выполнить силами специализированной организации (имеющей СРО для пусконаладочных работ).

8.2 Для нежилых помещений в многоквартирном доме, являющихся частной собственностью. Собственник нежилого помещения должен:

8.2.1. Получить технические условия на проектирование в Управляющей компании.

8.2.2. Заказать проект электроснабжения помещения у организации, имеющей лицензию (допуск СРО) на производство данных видов работ.

8.2.3. Согласовать проект в полном объеме, выполненный в соответствии с действующими нормативными документами в Управляющей компании.

8.2.4. Выполнить работы электромонтажные, пусконаладочные, специализированными организациями, имеющими соответствующие лицензии (допуск СРО) с предоставлением в Управляющую компанию исполнительной и технической документации.

8.2.5. Подписать Акт (справку) о выполнении технических условий выданных Управляющей компанией и подписать двусторонний «Акт разграничения балансовой принадлежности, эксплуатационной ответственности между балансодержателем электросети и потребителем (владелец нежилого помещения)».

8.2.6. Заключить договор со специализированной компанией на обслуживание электроустановки, либо получить заявление-обязательство в органах федерального государственного энергетического надзора.

8.2.7. Получить разрешение органа федерального государственного энергетического надзора на допуск в эксплуатацию, при подключаемой мощности от 150 кВт и выше.

9. Правила содержания

домашних животных в помещениях Жилого комплекса

- 9.1. Правила содержания домашних животных на территории Жилого комплекса разработаны в соответствии с Законом Российской Федерации от 14.05.2003 г. № 4979-1 «О ветеринарии» (в ред. от 21.07.2007 г.), санитарными и ветеринарными правилами в Российской Федерации.
- 9.2. Граждане - владельцы домашних животных обязаны обеспечивать их кормами и водой, безопасными для здоровья животных и окружающей природной среды, соответствующими ветеринарно-санитарным требованиям и нормам.
- 9.3. Владельцы животных обязаны вакцинировать принадлежащих им домашних животных против бешенства и других заболеваний.
- 9.4. Помещения, используемые для содержания домашних животных, должны соответствовать ветеринарным и санитарным требованиям.
- 9.5. Не допускается содержание животных в местах общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома.
- 9.6. Не допускается оборудование помещений под приюты для бездомных животных.
- 9.7. В случае заболевания либо подозрении на заболевание домашнего животного инфекционным заболеванием владелец животного обязан немедленно обратиться к ветеринарному врачу и неукоснительно соблюдать его рекомендации по лечению животного.
- 9.8. Владельцы домашних животных обязаны обеспечить такое поведение животного, которое не причиняло бы беспокойства и не представляло опасности для окружающих.
- 9.9. Мероприятия с привлечением большого количества животных (выставки, шоу, соревнования) производятся с письменного разрешения органов Госветнадзора, на специально отведенных для этого площадках Жилого комплекса.
- 9.10. Выгул домашних животных разрешён в строго отведенных местах, огражденных и обозначенных специальными табличками.
- 9.11. В местах общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома собаки должны находиться в присутствии владельца, на поводке и в наморднике. Без поводка и намордника собаки могут находиться только в разрешенных для свободного выгула местах.
- Для сторожевых, крупных, бойцовых и агрессивных собак намордник и поводок строго обязательны с момента выхода собак из помещения Собственника до момента возвращения в помещение. Список собак по породам и иным признакам, которые относятся к крупным, сторожевым, бойцовым и агрессивным, утверждается Главным ветеринарным инспектором по Московской области.
- 9.12. Запрещается выгул животных в местах, имеющих запретительные знаки Госветнадзора, а также на детских площадках, территориях детских дошкольных и учебных заведений, учреждений здравоохранения на территории Жилого комплекса.
- 9.13. В случае дефекации животных в подъездах, на газонах, клумбах, асфальтированных и мощенных покрытиях, на площадке для выгула собак, детских площадках, и других общественных местах на территории Жилого комплекса сопровождающее лицо обязано очистить поверхность от экскрементов животного и перенести экскременты в ближайший установленный для этих целей контейнер.
- 9.14. При гибели животного владелец обязан обеспечить вывоз и кремацию за собственный счет. Захоронение домашнего животного на территории Жилого комплекса запрещается.
- 9.15. Умертвить принадлежащее Собственнику домашнее животное по ветеринарным показаниям имеет право только лицензированный ветеринарный врач. Исключение из данного правила составляют действия в чрезвычайных ситуациях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 9.16. Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, привлекаются к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

10. Правила эксплуатации балконов и лоджий.

- 10.1 Многоэтажные дома в целях пожарной безопасности оборудованы аварийными лестницами. Нормативы Жилищного кодекса РФ, рассматривают фасадные конструкции, на которых они установлены, как общее имущество. Монтаж аварийных лестниц, проходящих по наружной стороне фасада здания, регламентирован СНиП 21-01-97. Правилами пожарной безопасности (ППБ 01-03), запрещается собственникам демонтировать установленные элементы (аварийные лестницы и межбалконные люки)

- 10.2. Замена остекления лоджий, нарушающая целостность архитектурно-градостроительного облика многоквартирного Дома (планировочное решение внешнего вида Дома) не разрешается. Самовольное переоборудование фасадов зданий и их конструктивных элементов, несоответствие внешнего вида многоквартирного Дома (в том числе остекления лоджий) его проектной документации является нарушением закона Московской области от 30.12.2014 года «О благоустройстве в Московской области», принятом постановлением Мособлдумы от 18.12.2014 года №17 /110 – П, Правил благоустройства, организации уборки и санитарного содержания территории Солнечногорского муниципального района (утв. постановлением

главы Солнечногорского муниципального района Московской области от 06.05.2010 г №1201. Под остеклением лоджии подразумевается конструкция, включающая в себя стекло (стеклопакет) и раму в которой крепится стекло (стеклопакет).

10.3. Установка антенн типа «тарелка» и антенн любых других видов, производится непосредственно в границах лоджий (т.е. внутри лоджии). Установка, антенн типа «тарелка» и антенн других видов на фасаде Дома запрещается.

10.4. В соответствии пункта 23 постановления Правительства РФ № 390 «О противопожарном режиме» от 25.04.2012, запрещается загромождать балконные двери, люки, переходы и аварийные выходы предметами мебели, бытовой техникой и прочим имуществом, демонтировать межэтажные лестницы, соединяющие фасадные конструкции; заваривать, захламлять, загромождать чем-либо меж балконные люки, оборудовать кладовки, встраивать мебель, мешающую использовать аварийно-эвакуационные конструкции по назначению. Запрещается хранить на балконе легковоспламеняющиеся материалы.

10.5. При производстве отделочных работ на лоджии, необходимо применять негорючие материалы или покрывать горючие (вагонку) специальными составами. Запрещено выбрасывание с балкона горящих окурков – это может вызвать возгорание. Незаконно изменять конструкцию лоджии без юридического согласования. Не допускается присоединять балкон или лоджии к комнате, демонтируя несущую стену.

За нарушение указанных правил пожарной безопасности предусмотрена административная ответственность, регулируемая статьёй 20.4 Кодекса об административных правонарушениях РФ.

10.6. Статья 36 Жилищного кодекса РФ и пункт 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491) определяют несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, каковыми являются также плиты балконов и лоджий, как имущество, являющееся общей собственностью собственников помещений многоквартирного дома. Таким образом, жилец, содержащий свою часть балконной плиты в ненадлежащем состоянии, считается нарушителем Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170), Жилищного кодекса. Управляющая компания, Собственники помещений имеет право требовать от собственника помещения чей балкон, лоджия захламлены, приведения фасадной конструкции (балкон, лоджия) в полное соответствие с требованиями указанных выше правил и действующих санитарных норм. Невыполнение требования приравнивается к нарушению законных прав и интересов соседей.

10.7. В соответствии с пунктом 4.2.4.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170) сотрудники Управляющей компаний обязаны периодически проводить обходы, имеющие целью контроль правильности использования (эксплуатации) лоджий, балконов. Во время таких обходов сотрудники управляющих ведут разъяснительную работу с владельцами, арендаторами и нанимателями квартир на предмет соблюдения правил содержания фасадных конструкций. Если контроль уполномоченных сотрудников и разъяснительные работы не дают желаемого результата – вопрос приведения балкона в надлежащее состояние может быть решён в судебном порядке.

10.8. Внешние блоки кондиционеров размещаются в декоративные корзины в согласованной форме. Декоративная корзина размещается на внешней стороне малой торцевой стене ограждения лоджии. Крепление осуществляется с помощью анкеров. Сверление отверстий в местах прохода коммуникаций через несущие конструкции.

11. Ответственность Собственников помещений

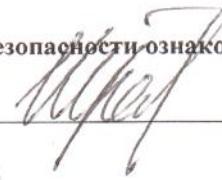
11.1. Нарушение Собственниками настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома, правил эксплуатации помещений, установленного в них инженерного и иного оборудования, а также бесхозяйственное содержание имущества, самовольное переоборудование и перепланировка помещений, использование помещений не по назначению, нарушение конструктивных элементов и конструкций Многоквартирного дома, объектов благоустройства, правил содержания домашних животных, влечет привлечение Собственников помещений к ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

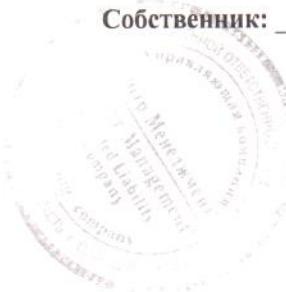
12. Порядок предоставления услуг по обслуживанию помещений Собственников и общего имущества многоквартирного дома

12.1. Предоставление Собственникам услуг по эксплуатации, техническому обслуживанию и ремонту помещений, а также эксплуатация и техническое обслуживание общего имущества Собственников

помещений многоквартирного дома Жилого комплекса осуществляется в порядке, установленном в Договоре управления Многоквартирным домом, подлежащим заключению между Собственниками помещений и управляющей компанией, осуществляющей техническое обслуживание и эксплуатацию многоквартирного дома в частности и Жилого комплекса в целом.

С памяткой по пожарной безопасности ознакомлен:

Собственник: 



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

ГРАЧЕВА И.П.

83277:
91.85 к

:18
10%

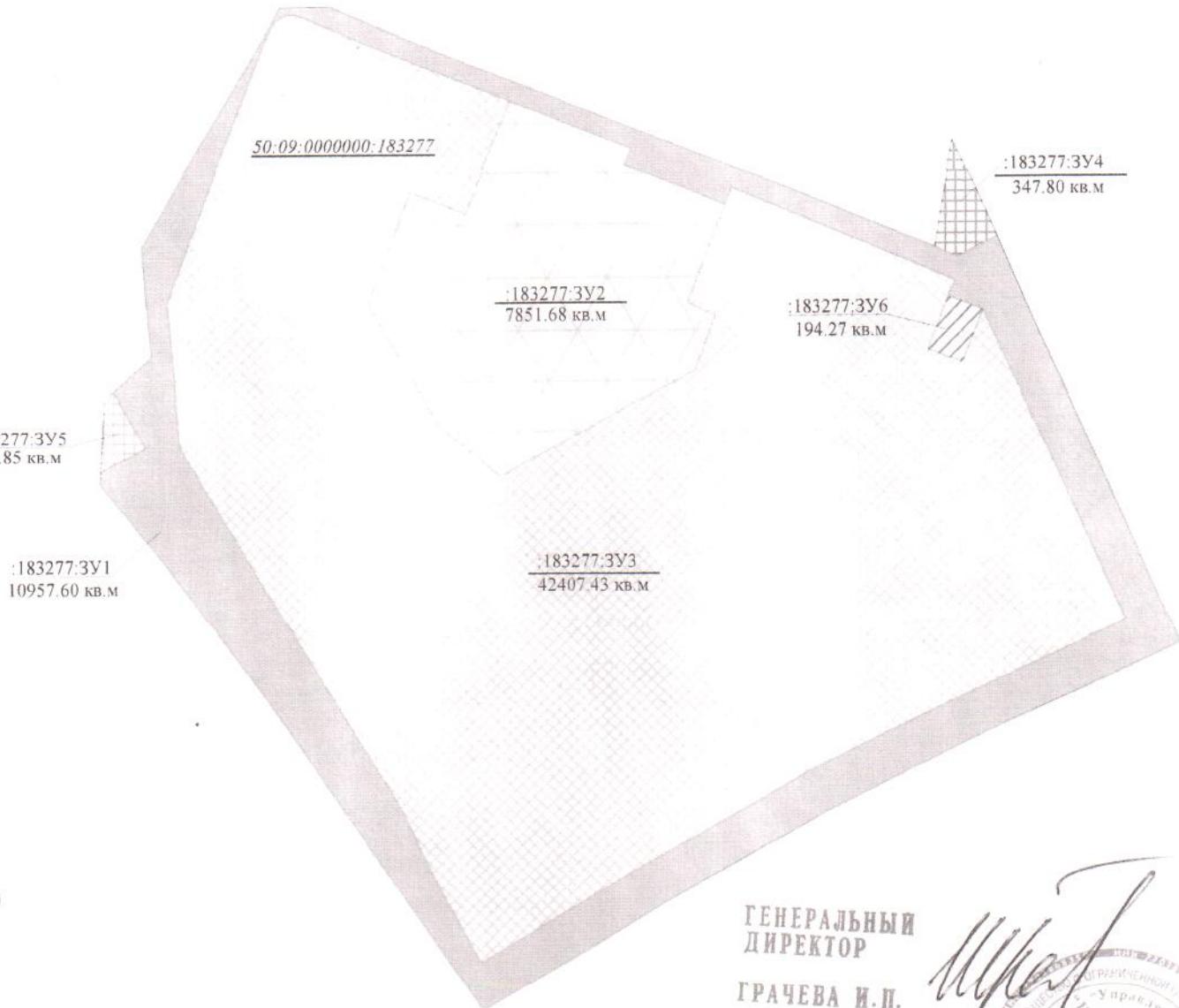
от 17.12.2019г. ед.исследований собственника
помещения в жилом квартирного здания,

Схема раздела земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:183277

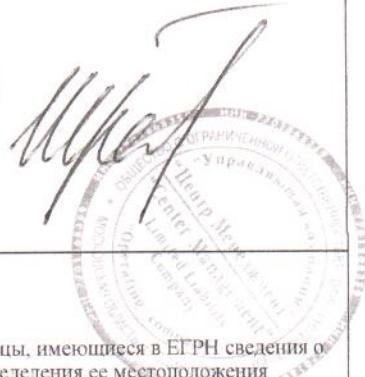
расположенного по адресу: МО, городской
округ Солнечногорск, г. Голубое,
Суржинский проезд, д. 1, корпус 3.

говоре-
ний и
трного

млен:



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ГРАЧЕВА И. П.

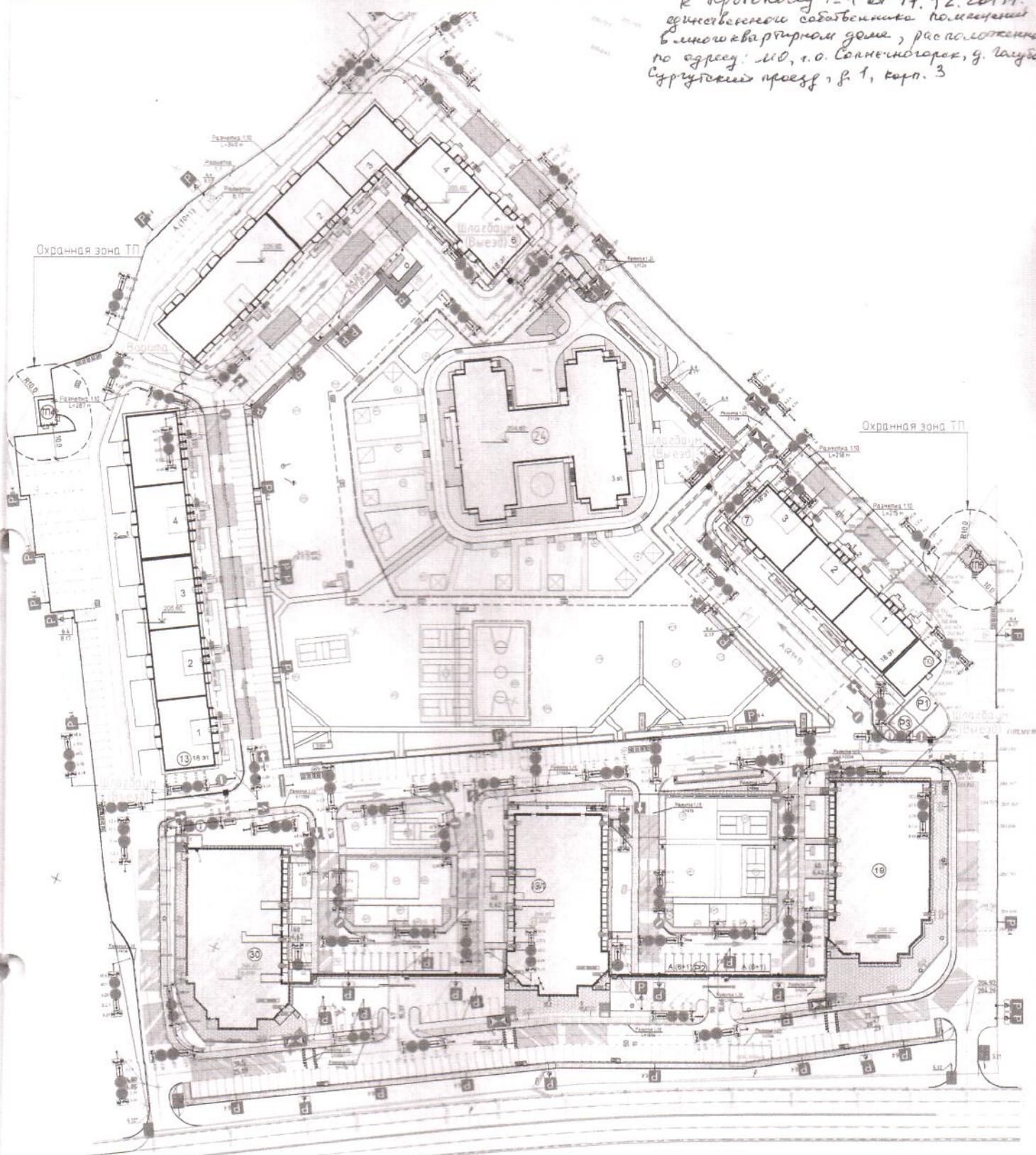


Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- :183277:ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка
- 50:09:0000000:183277 - обозначение исходного земельного участка, прекращающего существование
- границы образуемого з/у :ЗУ1
- границы образуемого з/у :ЗУ2
- границы образуемого з/у :ЗУ3
- границы образуемого з/у :ЗУ4
- границы образуемого з/у :ЗУ5
- границы образуемого з/у :ЗУ6

к протоколу №1 от 17.12.2019г.
от собственника недвижимости
Биного квартиры дома 7, расположенного
по адресу: МО, г.о. Солнечногорск, д. Глебово
Сургутский проезд, д. 1, кв. 3



Недостатки технических средств организации дорожного движения

Номер знака по ГОСТ	Обозначение знака	Наименование	Количество
3.1	●	Въезд запрещен	10
3.14	○	Ограничение высоты	2
3.28	●	Сервис запрещен	152
5.5	↑ ↓	Дорога с односторонним движением	7
5.6	↑ ↓	Качки дороги с односторонним движением	6
5.7.1	—	Выезд на бровку с односторонним движением	1
5.20	▲	Искусственная неровность	14
5.21	■	Жилой зона	2
5.22	■	Краев жилой зоны	2
6.4	P	Несколько стоянки	48
8.2.3	—	Аллея пешеходов	70
8.2.4	—	Зона действия	12
8.17	—	Избыточные	21
8.24	—	Работают видеодорожные камеры	152
1.1	—	Граница территории нет в размерах 55x25 м	2698 шт
		длина инфраструктуры - 65x3 м	
1.10	—	Дублирование знака 128 "Сложено запрещено"	2616 шт
1.24.3	—	Дублирование знака 8.17 "Избыточные"	21 шт

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ

ДИРЕКТОР

ГРАЧЕВА И. П.

Исаев

ООО "Центр Менеджмент" Limited Company
Управление по г.о. Солнечногорск
"Center Management"
"Center Management" Limited Company
Управление по г.о. Солнечногорск

ОСНОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

→ Направление движения транспорта

■ Шлагбаум

Ворота

Площадка ТДС

Имя	Фамилия	Лист №	Ряд	Столб	Лист	Листов
Грабарев	Павличенко	1	1.10			
Разорев	Слуцкевич	1	1.10			
Хромова	Людмила	1	1.10			

Принимающий дорожного движения
"Полиграфстрой-конструкция"
г. Сургут