

ПРОТОКОЛ № 1

единственного собственника помещений в многоквартирном доме №16 корпус 2
по адресу: Московская область, Солнечногорский район, г.п. Андреевка,
д.Голубое, Тверецкий проезд

Место проведения собрания: МО, Солнечногорский р-н, г.п.Андреевка, д.Голубое, Тверецкий проезд, дом №16/2.

Дата проведения собрания: «05» мая 2016 года в 13 часов 30 минут.

Присутствовали:

1. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Доверительный Управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибпромстрой Югория» (ОГРН 1107746172907; ИНН 7701868359, КПП 860201001, юридический адрес: 628422, Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, 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), 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 недвижимости «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 (далее – Собственник).

2. Приглашенные лица: Общество с ограниченной ответственностью «СибЖилСтрой №1» (сокращённое наименование ООО «СЖС №1») (ИНН 5024127502, КПП 504401001, ОГРН 1125024002531, адрес местонахождения: 141551, МО, Солнечногорский район, г.п. Андреевка, д.Голубое, ул.Жилинская, стр.1; Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 11.06.2015г №868, выданная ГУ Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Климанова Дениса Юрьевича, действующего на основании Устава.

Число принадлежащих Собственнику голосов: 100%, что составляет в общем 5738 кв.м. от общей площади жилых помещений (квартиры с 1 по 99 – 5493 кв.м.) и нежилых помещений (245 кв.м.) в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский муниципальный район, городское поселение Андреевка, деревня Голубое, Тверецкий проезд, дом № 16, корпус 2 (далее – МКД), принадлежащих Собственнику на праве собственности на дату проведения настоящего собрания. Копии свидетельств о государственной регистрации права передаются вместе с настоящим протоколом в Управляющую организацию.

На момент проведения настоящего собрания МКД расположен на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0070106:3862.

Согласно Жилищного кодекса Российской Федерации кворум имеется, собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

Повестка дня:

1. Выбор способа управления МКД, выбор управляющей организации, срок управления МКД.
2. Архитектурно-художественная подсветка на фасаде МКД.
3. Перечень жилищно-коммунальных услуг, перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, их стоимость (тарифы). Приборы учёта коммунальных услуг.
4. Утверждение договора на управление МКД.
5. Состав общего имущества МКД.
6. Перечень имущества не входящего в состав общего имущества МКД.
7. Пользование общим имуществом МКД, размещение рекламы, антенн, в том числе о заключении соответствующих договоров на установку и эксплуатацию конструкций на общедомовом имуществе МКД.

8. Строительство, реконструкция, а также переустройство, перепланировка.
9. Двухуровневая подземная автостоянка с надстроенными помещениями административного назначения.
10. Проведение работ на придомовой территории МКД.
11. О наделении Управляющую организацию правом представлять интересы собственников помещений МКД в их отношениях с третьими лицами, а также специальными полномочиями обращаться в суд в защиту интересов собственников помещений МКД.
12. Формирование фонда капитального ремонта общего имущества МКД.
13. Место хранения решения (протокола), принятого по результатам собрания собственников помещений в МКД.

Принятые решения:

1. по первому вопросу:

В соответствии с требованиями жилищного законодательства Российской Федерации, в качестве способа управления МКД выбрать – **управление управляющей организацией.**

В качестве управляющей организации, которая будет оказывать услуги по управлению МКД и выполнять работы по эксплуатации и содержанию общедомового имущества МКД, выбрать **общество с ограниченной ответственностью «СибЖилСтрой №1»** (сокращённое наименование ООО «СЖС №1») (ИНН 5024127502, КПП 504401001, ОГРН 1125024002531, адрес местонахождения: 141551, МО, Солнечногорский район, г.п. Андреевка, д.Голубое, ул.Жилинская, стр.1; Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 11.06.2015г №868, выданная ГУ Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» ООО «СЖС №1») (далее – **Управляющая организация**).

Срок управления МКД Управляющей организацией – неограничен и исчисляется с момента принятия настоящего решения (срок управления МКД).

2. по второму вопросу:

Собственник передаёт по акту приёма-передачи в Управляющую организацию техническую документацию, на архитектурно-художественную подсветку, установленную на фасаде МКД. Финансирование работ по обслуживанию системы архитектурно-художественной подсветки осуществляется за счет владельцев (собственников) помещений в МКД, в соответствии с утвержденными тарифами.

3. по третьему вопросу:

Утвердить стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, по управлению МКД (далее – Тарифы), согласно **Приложению №1** к настоящему решению.

Утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (далее – Перечень услуг и работ в МКД), согласно **Приложения №2** к настоящему решению.

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД не содержит финансирование непредвиденных неотложных работ.

Утвердить распределение объёма коммунальной услуги (относительно холодного водоснабжения и электроснабжения), в размере превышения объёма коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определённого исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. Положения настоящего абзаца не применяются к собственникам (арендаторам) встроенных помещений общественного назначения (далее «встроенные помещения»), в случаях:

а) если коммунальная услуга предоставляется собственнику (арендатору) встроенных помещений не через коллективный (общедомовой) прибор учёта, то есть при врезке инженерной сети (по которой коммунальный ресурс поступает во встроенные помещения) до коллективного (общедомового) прибора учёта и заключении собственником (арендатором) встроенных помещений самостоятельно соответствующего договора на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией.

б) если коммунальная услуга предоставляется собственнику (арендатору) встроенных помещений через общий прибор учёта, предназначенный только для всех офисных помещений (общий офисный), то общие расходы в размере превышения объёма коммунальной услуги,

предоставленной на нужды нежилых помещений по показаниям индивидуальных приборов учёта нежилых помещений над показаниями общего офисного прибора учета, рассчитываются пропорционально площади занимаемых собственником (арендатором) встроенных нежилых помещений.

В нежилых помещениях принадлежащих собственникам (нанимателям) в которых отсутствует подключение к электрическим сетям жилого дома, через общий офисный прибор учета электрической энергии плата за электроснабжение не взимается.

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

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в индивидуальном жилом или нежилом помещении в МКД производить исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, согласно следующей формуле:

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

где:

P_i – размер платы;

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

Тарифы, утверждённые настоящим решением (протоколом) собрания собственников помещений в МКД, в том числе с их последующими изменениями, ежегодно изменяются с увеличением на предельный индекс изменения размера платы за содержание, текущий ремонт и управление жилым помещением, утверждённый высшим должностным лицом субъекта РФ на соответствующий год по муниципальному образованию – на территории которого находится МКД. При указанных в настоящем пункте изменений, Тарифы могут меняться не более одного раза в год.

Об изменении тарифа, Управляющая организация уведомляет собственников помещений в МКД путём указания в счетах на оплату (счетах-извещениях). Изменённые тарифы вступают в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем в котором произошло изменение тарифов и о чём указывается в счетах на оплату.

Также тарифы могут изменяться на основании принятых общим собранием собственников помещений решений (протоколов) с учётом мнения (в том числе сметы предполагаемых затрат) Управляющей организации.

Утверждённые Тарифы распространяются и на пользователей помещений в МКД. Под пользователями помещений в МКД понимаются – лица, которые не являются собственниками помещений в МКД, но пользуются помещением в МКД (наниматели, арендаторы и т.п.) (далее – Пользователи).

В случае внесения в нормативно-правовые акты каких-либо изменений или принятие новых нормативно-правовых актов, устанавливающих иной перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и/или иной размер платы (тарифы), а именно:

- при внесении дополнительных работ (услуг) не указанных в договоре на управление многоквартирным домом (далее – договор на управление) и в **Приложениях №№ 1, 2, 3** к настоящему решению, такие дополнительные работы (услуги) становятся обязательными для Управляющей организации и оплачиваются собственниками помещений (пользователями) в МКД, по утверждённым уполномоченным органом власти тарифам на аналогичные услуги (работы) и применяемыми на территории субъекта, на которой расположен МКД, если собственники помещений не примут иное решение на общем собрании. Соответствующую информацию об этом Управляющая организация указывает в счетах на оплату (счета-извещения) (далее – «счета»).

- при исключении каких-либо работ (услуг), которые указаны в договоре на управление и в **Приложениях №№ 1, 2, 3** к настоящему решению, такие работы (услуги) подлежат исключению, если есть соответствующее решение собственников помещений, и в любом случае, если такие работы (услуги)

исключены федеральным законом. Соответствующую информацию об этом Управляющая организация указывает в счетах.

В случае изменений в законодательстве Российской Федерации, касающихся прав и обязанностей сторон по договору на управление, в том числе относительно перечня работ (услуг) по содержанию и эксплуатации общего имущества в МКД и/или их стоимости (тарифов), а также касающихся иных условий утвержденного настоящим решением (протоколом) Договора, такие изменения становятся обязательными для сторон договора на управление с момента вступления в законную силу нормативно-правового акта, на основании которого подлежат внесению такие изменения (дополнения), а в случае принятия нового нормативно-правового акта, с момента вступления его в законную силу, с учетом вышеизложенного. Такие изменения в договор на управление сторонами принимаются без подписания ими дополнительных соглашений к нему. Управляющая организация в свою очередь о таких изменениях уведомляет собственника помещения (пользователя) путем указания соответствующей информации в счетах.

Размер платы за коммунальные услуги (отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), а также их норматив потребления, устанавливается в соответствии с нормативно-правовыми актами, принятыми государственными органами, органами субъекта РФ, органом местного самоуправления, действующими на момент проведения настоящего собрания, и подлежащими применению на территории, на которой расположен МКД. В случае переиздания нормативных документов, внесения в них изменений или принятия новых актов, устанавливающих иные нормативы и/или тарифы за коммунальные услуги, подлежат применению новые нормативы и/или тарифы.

4. по четвертому вопросу:

Утвердить и заключить договор на управление МКД, согласно **приложению №3** к настоящему решению. Договор на управление МКД заключается на срок 5 (пять) лет. Условия договора на управление МКД, в том числе порядок его прекращения, продления утверждены в **приложении №3** к настоящему решению. Условия договора на управление МКД применяются с учетом принятых решений собственников помещений в МКД.

Условия договора на управление МКД также применяется к пользователям жилых помещений, а также к собственникам и пользователям нежилых помещений в МКД с учетом положений законодательства РФ, касающихся прав и обязанностей собственников нежилых помещений и с учетом изъятий условий, которые могут применяться только в отношении собственников жилых помещений в МКД.

В случае изменений в законодательстве Российской Федерации, относительно прав и обязанностей сторон (Управляющая организация, собственник помещения, пользователь помещения), а также иных условий утвержденного настоящим решением проекта договора на управление МКД, такие изменения становятся обязательными для собственников (пользователей) помещений и для управляющей организации с момента их вступления в законную силу без подписания сторонами дополнительных соглашений к договору на управление МКД. Управляющая организация в свою очередь о таких изменениях уведомляет собственника помещения (пользователя) путем указания в счетах.

При этом если собственник помещения не заключил с управляющей организацией соответствующий договор на управление МКД, это не освобождает его от уплаты всех жилищно-коммунальных платежей, предусмотренных законодательством РФ и/или утвержденных собранием собственников помещений в МКД.

5. по пятому вопросу:

Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с законодательством РФ, решением собственников помещений в МКД, актов записей о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В состав общего имущества МКД не входит имущество, принадлежащее лицам на праве частной собственности. Состав общего имущества МКД утвержден настоящим решением в **Приложении №4**.

6. по шестому вопросу:

Перечень имущества не входящего в состав общего имущества МКД - **приложение №5** к настоящему решению.

7. по седьмому вопросу:

7.1. Пользование мусоропроводом в МКД: во избежание засорения мусоропровода в результате скидывания в него крупногабаритного строительного мусора, ввести ограничение пользования им, а именно заблокировать камеры мусороприемников, расположенные в МКД. Период ограничения пользования: до 01 июня 2017 года. На период ограничения пользования мусоропроводом в МКД, собственники помещений (пользователи) обязаны выкидывать (складировать) мусор в специальные контейнеры, которые размещены на улице, на придомовой территории МКД.

7.2. Парковка (стоянка) автотранспорта:

- запрещается парковка (стоянка) грузовых транспортных средств (коммерческого автотранспорта (автомобилей категорий С, D, E) на придомовой территории МКД, за исключением кратковременной остановки в целях погрузки/выгрузки имущества собственников (пользователей) помещений МКД, а также с целью вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

- в целях соблюдения, обеспечения доступа к МКД машин скорой помощи, пожарных машин и иных служб чрезвычайной и экстренной помощи, а также надлежащего оказания услуг по управлению и сдержанию общедомового имущества МКД, запрещена парковка (стоянка) транспортных средств на проездах придомовой территории МКД.

7.3. Разрешить собственнику (-ам) встроенных помещений общественного назначения МКД без взимания платы, размещать наружную рекламу с установкой рекламных конструкций на стенах этих встроенных помещений (в границах расположения встроенных помещений), при наличии соответствующих согласований с государственными органами, органами субъекта РФ, муниципальными органами, если такое согласование и/или получение разрешений требуется в силу закона. Запрещается размещать рекламу со стороны дворовой части МКД. Запрещается размещать рекламу алкогольной и/или табачной продукции.

7.4. Разрешить собственнику нежилых (технических) помещений расположенных в МКД на последнем лестничном пролёте возле машинных отделений (далее – Узлы связи), в том числе арендаторам (субарендаторам) Узлов связи: размещать (устанавливать) антенны (например, сотовой связи и т.п.) и иное оборудование сотовой связи на кровле МКД, в том числе на ограждающих конструкциях машинных отделений МКД; использовать Узлы связи в целях размещения оборудования сотовой связи, телекоммуникационного оборудования и линий связи; осуществлять прокладку фидерной трассы по парапетным стенкам; а также подключение к источникам электроснабжения. Прокладка фидерной трассы по парапетным стенкам, установка антенн на кровле МКД на ограждающих конструкциях машинного отделения и использование ограждающих конструкций машинного отделения для установки таких антенн, осуществляется без взимания платы. Размещение антенн на кровле МКД, на ограждающих конструкциях машинного отделения осуществляется с условием получения всех необходимых согласований (разрешений) с государственными органами, органами субъекта РФ, органами местного самоуправления, если такое согласование и/или получение разрешений требуется в силу закона.

7.5. Также разрешается:

- размещать рекламу на стенах лифтов. Размер арендной платы за размещение рекламы на стенах лифта установить 5 000 рублей за 1 кв.м. ежемесячно. При этом в одном лифте допускается размещение одного лифт-борда (рекламного щита на котором непосредственно размещается реклама). Размещаемая реклама не должна содержать информацию непредназначенную к просмотру несовершеннолетними лицами, в соответствии с законодательством РФ.

- размещать (в том числе прокладывать) линии связи и телекоммуникационное оборудование для оказания услуг связи, телевидения, Интернет и прочие другие телекоммуникационные услуги собственникам, нанимателям, арендаторам (субарендаторам) помещений, жильцам квартир МКД. За размещение телекоммуникационного оборудования и линий связи, и потребление электрической мощности, Управляющая организация устанавливает и взимает плату. Телекоммуникационное оборудование и линии связи не должны создавать препятствия для пользования собственниками (пользователями) помещений в МКД общедомовым имуществом МКД, а также не должно создавать препятствий для Управляющей организации по содержанию общедомового имущества МКД с соблюдением санитарных норм и правил.

Размещение рекламы, телекоммуникационного оборудования и линий связи осуществляется с условием получения лицом, с которыми Управляющая организация заключает указанные договоры (аренды, оказания услуг, на размещение оборудования и др.), всех необходимых согласований (разрешений) с государственными органами, органами субъекта РФ, органами местного самоуправления, если такое согласование и/или получение разрешений требуется в силу закона.

7.6. Управляющая организация наделяется правом заключать соответствующие договоры на использование общедомового имущества (аренды, оказания услуг, размещения оборудования и др.) с третьими лицами, на размещение рекламы в лифтах, на размещение телекоммуникационного

оборудования и линий связи в МКД. Указанное право не подразумевает обязанность Управляющей организации заключать такие договора с каждым, кто обратился в Управляющую организацию с соответствующим заявлением и документами.

Договоры (аренды, оказания услуг, на размещение оборудования и др.) заключаются на срок не более 5 (пяти) лет с правом заключения нового договора на новый срок на тех же условиях, при надлежащем выполнении арендатором своих обязанностей, если собственниками помещений МКД не будет принято иное решение. При этом общее имущество МКД может передаваться только во временное пользование.

Управляющая организация имеет право один раз в год пересматривать (индексировать) размер арендной платы в сторону увеличения/уменьшения на процент инфляции, установленный в Российской Федерации за предыдущий календарный год, без согласования с собственниками помещений в МКД.

Полученную плату (при её наличии) по договорам (аренды, оказания услуг, на размещение оборудования и др.), Управляющая организация расходует:

- на мероприятия по обеспечению безопасности придомовой территории и помещений, относящихся к общему имуществу МКД (установка и обслуживание шлагбаумов, установка и обслуживание систем видео наблюдения, установка и обслуживание систем контроля доступа). Отчет об использовании указанных средств публикуется на сайте управляющей организации ежегодно в I квартале года следующего за отчетным.

- на устранение (выполнение работ) ущерба, причиненного общедомовому имуществу МКД в результате вандальных действий.

Не является рекламой вывески (с фирменным наименованием, графиком работы) собственников (арендаторов, субарендаторов) встроенных помещений МКД, размещенных на фасаде встроенных помещений (в их границах).

7.7. В любом случае лицо, которое использовало общее имущество МКД, обязано после прекращения его использования, произвести восстановительные работы (если они требуются) в тех местах, которые использовались под размещение рекламной конструкции, антенны, 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.

7.8. Использование общедомового имущества МКД в других целях настоящим решением (протоколом) не разрешается. Такое использование возможно только при наличии разрешения собственников МКД полученное в установленном законодательством порядке.

8. по восьмому вопросу:

Разрешить продолжение строительства, реконструкцию встроенных помещений общественного назначения в МКД, а также подземной автостоянки с надстроенными помещениями административного назначения, в соответствии с основными и вспомогательными видами разрешенного использования.

Разрешить проведение реконструкции встроенных помещений общественного назначения МКД, в том числе устройство дебаркадера (-ров). Разрешается расширение/уменьшение входных групп (крылец) встроенных помещений, а также устройство новых входных групп (за исключением территории МКД со стороны двора), другие работы затрагивающие фасад этих встроенных помещений и их элементов (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада МКД в пределах фронта расположения таких встроенных помещений). Такие работы проводятся с соблюдением норм действующего законодательства РФ по согласованию с государственными органами, органами субъекта РФ, органами местного самоуправления, если такое согласование и/или получение разрешений требуется в силу закона.

Разрешается собственникам жилых помещений использовать свои помещения под hostels, апартаменты, общежитие, гостиницу, с правом перевода их в нежилые помещения, с соблюдением требований законодательства РФ, санитарно-гигиенических требований и требований безопасности.

Запрещается, без наличия предварительно полученного положительного согласования с государственными органами, органами субъекта РФ, органами местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации, если такое согласование и/или получение разрешений требуется в силу закона:

- производить переустройство и/или перепланировку помещений МКД, в том числе: внутриквартирных перегородок в не соответствии с проектным решением, размещенным на сайте

<http://sps86.com/dokumenty> (также при осуществлении поиска в интернете в поисковой строке можно набрать кириллицей «спс86»);

- осуществлять разводку всех инженерных коммуникаций водоснабжения, водоотведения в жилом помещении в соответствии с рабочей документацией на квартиру (проект квартирной разводки (электрическая часть), схема разводки тепло- водоснабжения и канализации, которая размещена на сайте: <http://sps86.com/dokumenty>), то есть если такая разводка будет отличаться от проектных решений.

В любом случае работы по переустройству, перепланировке, реконструкции помещений в МКД должны иметь проект, который до проведения таких работ обязательно письменно согласовывается с Управляющей организацией на его соответствие проектному решению МКД.

Запрещается в любом случае:

- демонтировать (полностью, частично) вентиляционные стояки (вентканалы), а также нарушать их целостность;
- пробивать дополнительные вентиляционные отверстия в вентиляционных стояках;
- присоединять к вентиляционному стояку вытяжки мощностью более 60 м³/час;
- пропускать через вентиляционные стояки инженерные коммуникации (в том числе трубы водоснабжения, канализации);
- производить переустройство, перенос, замену в помещении МКД стояков водоснабжения, стояков водоотведения, а также стояков и/или разводку отопительной системы и приборов отопительной системы, изменять схему расположения отопительной системы, которые расположены в жилых помещениях;
- заделывать в железобетонные несущие стены трубопроводы (стояки и/или разводку) отопления, водоснабжения, канализации и подводки сантехнических приборов;
- 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.

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

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

Замена остекления лоджии, нарушающая целостность архитектурно-градостроительный облик МКД (планировочное решение внешнего вида МКД) **запрещается**. 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 6.05.2010 г № 1201), закона Московской области от 30.12.2014 г № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве Московской области», принятом постановлением Мособлдумы от 18.12.2014 г № 17/110-П. За нарушение правил благоустройства, физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и Московской области. Под остеклением лоджии подразумевается конструкция, включающая в себя стекло (стеклопакет) и раму в которой крепится стекло (стеклопакет).

В соответствии с законодательством Российской Федерации не допускается 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, повреждению противопожарных устройств (п.1.7.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Правительства России от 27.09.2003г № 170).

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

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

9. по девятому вопросу:

Разрешить подрядчику, и/или заказчику, и/или застройщику, и/или собственнику (-ам) (далее - «заинтересованное лицо») подземной автостоянки с надстроенными помещениями административного назначения (по тексту - «паркинг»), осуществлять строительно-монтажные работы (в том числе земляные) по доведению паркинга до полной (100%) готовности, с правом пользования земельным участком под МКД, и с вводом паркинга в эксплуатацию, а также разрешить обустройство автомойки в паркинге, с реконструкцией паркинга.

Разрешить заинтересованному лицу паркинга подключение к внутренним сетям холодного водоснабжения жилого дома для обеспечения санитарных нужд и нужд автомобильной мойки (при наличии). Площадь для распределения ОДН по водоснабжению определить помещение санузла 8 м², а площадь для распределения ОДН по водоснабжения для автомобильной мойки применить в соответствии с договором аренды.

При необходимости (то есть по запросу заинтересованного лица), предоставить безвозмездно часть земельного участка заинтересованному лицу, в размерах необходимых для завершения строительных работ и/или ввода паркинга в эксплуатацию. В случае необходимости проведения межевания, постановки на временный кадастровый учёт земельного участка, в части необходимой для завершения строительства и/или ввода в эксплуатацию паркинга, все необходимые работы по межеванию и/или постановке на временный кадастровый учёт (и последующие мероприятия по снятию с временного кадастрового учёта) осуществляет соответственно заинтересованное лицо за свой счет по согласованию с Управляющей организацией. При этом Управляющая организация наделяется полномочиями по заключению с заинтересованным лицом соответствующего договора по предоставлению части земельного участка во временное пользование.

10. по десятому вопросу:

Разрешить Управляющей организации проводить и/или согласовывать работы, в том числе земляные, на придомовой территории МКД, с соблюдением требований законодательства РФ.

11. по одиннадцатому 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 судебные органы для защиты интересов собственников помещений МКД, быть истцом, ответчиком в судах (арбитражных, судах общей юрисдикции, мировых судах) со всеми права и полномочиями стороны по делу.

Настоящими правами и полномочиями (указанными в абзаце первом настоящего пункта) Управляющая организация наделяется в целях защиты интересов собственников помещений МКД, в случае причинения ущерба общему имуществу МКД третьими лицами и/или самими собственниками помещений, а также в целях взыскания любой задолженности возникшей в связи с неуплатой/несвоевременной уплатой платежей за пользование общим имуществом МКД и/или жилищно-коммунальных услуг.

12. по двенадцатому вопросу:

Способом формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД выбрать - перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет. Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт установить в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного Правительством Московской области и действующего на момент возникновения у собственников помещений в МКД обязанности по уплате таких взносов. Владелец специального счета - управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления. Специальный счет открывается в кредитной организации - Банк России (т.е. в подразделении территориального учреждения Банка России, которое находится в д.Голубое г.п. Андреевка Солнечногорского района МО) (далее - Банк) в соответствии с законодательством РФ. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений возникает по истечении трёх календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором были официально опубликованы утверждённые изменения в региональную программу, согласно которым в указанную программу включён МКД.

Владелец специального счета обязан открыть специальный счет в Банке в соответствии с Гражданским кодексом РФ и особенностями, установленными Жилищным кодексом РФ, в срок не позднее двух месяцев после официального опубликования утверждённой в установленном Законом Московской области от 01.07.2013 г №66/2013-ОЗ порядке региональной программы в которую включен МКД.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества МКД и сроки проведения капитального ремонта общего имущества МКД определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта, если собственники в последующем не примут иное решение.

13. по тринадцатому вопросу:

Настоящий протокол собрания собственников помещений в МКД составлен в двух экземплярах, один передаётся Собственнику, а другой экземпляр передаётся в Управляющую организацию на хранение.

Приложениями к настоящему протоколу являются:

- Приложение № 1 – Стоимость услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также по управлению общим имуществом многоквартирного дома.
- Приложение № 2 – Перечень услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.
- Приложение № 3 – Проект договора управление МКД.
- Приложение № 4 – Состав общего имущества МКД.
- Приложение № 5 – Имущество не входящее в состав общего имущества МКД.

Подписи:

Собственник:

«Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СПС Югория»

И.П. Грачева, генеральный директор ООО «УК

Управляющая организация:

м.п.

Д.Ю. Климанов, директор ООО «СЖС №1»



Приложение № 1

к решению №1 от 05.05.2016 г единственного собственника помещений в многоквартирном доме №16/2 по адресу:

Тверецкий проезд, д.Голубое, гп. Андреевка, Солнечногорский р-н, МО

Ценовая стоимость услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также по управлению общим имуществом многоквартирного дома

№	Наименование	применяемые тарифы (руб. за м2), для собственников жилых помещений, сроком на один год, с даты выбора управляющей организации (без НДС)	применяемые тарифы (руб. за м2), для собственников жилых помещений, по истечении первого года управления МКД (без НДС)	применяемые тарифы (руб. за м2), для собственников нежилых помещений, сроком на один год, с даты выбора управляющей организации (без НДС)	применяемые тарифы (руб. за м2), для собственников нежилых помещений, по истечении первого года управления МКД (без НДС)
1	2	3	4	5	6
1	Содержание конструктивных элементов жилых зданий (за исключением крыш)	0,02	0,06	0,02	0,06
2	Содержание крыш	0,05	0,10	0,05	0,10
3	Содержание мусоропроводов*	0,00	1,27	не включается	не включается
4	Содержание систем вентиляции (дымоудаления)	1,48	1,48	не включается	не включается
5	Содержание внутридомовых систем холодного водоснабжения и водоотведения (без горячего водоснабжения)	0,50	0,50	0,50	0,50
6	Содержание внутридомовой инженерной системы отопления	1,30	1,30	1,30	1,30
7	Содержание электрооборудования	0,59	0,59	0,59	0,59
8	Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета	0,62	0,62	0,62	0,62
9	Содержание и ремонт лифта (лифтов)	2,51	5,05	не включается	не включается
10	Содержание помещений, входящих в состав общего имущества	4,74	4,74	2,37	2,37
11	Уборка придомовой территории ручным способом (в холодный и теплый периоды года)	2,19	2,19	2,19	2,19
12	Содержание элементов и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории и предназначенных для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома (детские и спортивные площадки, хозяйственные площадки, площадки для дрес. домашних животных, малые архитектурные формы, игровое и спортивное оборудование, скамейки, урны и иные виды оборудования, используемые как составные части благоустройства многоквартирного дома)	0,80	0,80	0,40	0,40
13	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	3,02	3,02	не включается	не включается
14	Организация мест для накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации на утилизацию	0,08	0,16	0,08	0,16
15	Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания	1,60	1,60	1,60	1,60
16	Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:	3,06	3,06	3,06	3,06
17	Содержание систем архитектурной подсветки	0,70	0,70	0,70	0,70
18	Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года	0,35	0,35	0,35	0,35
19	Содержание систем автоматической пожарной сигнализации и пожаротушения	1,38	1,38	не включается	не включается
20	Содержание дорожных знаков установленных на придомовой территории в целях организации дорожного движения и стоянки транспорта в границах земельного участка	0,10	0,10	0,10	0,10
21	Мытье витражей фасадов (остекление лоджий с наружи)	1,30	1,30	не включается	не включается
22	Содержание технических коридоров	0,20	0,20	0,20	0,20
23	Услуга службы консьержа**	1,40	1,40	не включается	не включается
24	Содержание систем контроля доступа и видеонаблюдения ***	0,90	0,90	не включается	не включается
25	Дератизация и дезинфекция	0,15	0,15	0,15	0,15

Итого: 29,04 33,02 14,28 14,45

Плата за услуги по утилизации (захоронению) бытовых отходов ****	ежемесячная плата (руб. с НДС на 1 человека)	не включается, т.к. заключаются самостоятельные договора
Постановление Администрации Солнечногорского района тарифы на услуги по утилизации, обезвреживанию и захоронению твердых бытовых отходов; сборник удельных показателей образования отходов производства и потребления (утв. Комитетом РФ по охране окружающей среды от 07.03.1999 г) - норматив на утилизацию твердо-бытовых отходов	Норматив не утвержден	

**** - начисляется с момента фактической эксплуатации, согласно решения собрания собственника (протокол №1 от 29.04.2016 г).

*** - начисляется с момента принятия решения собственниками помещений об организации постов (службы) консьержа.

** - начисляется с момента принятия решения собственниками помещений об организации системы контроля доступа и видеонаблюдения.

**** - в случае, изменений утвержденного Администрацией Солнечногорского района тарифа (расценки) и/или изменений норматива на утилизацию твердо-бытовых отходов (норма накопления бытовых отходов), соответственно применяются новые тарифы и нормативы, и на их основании Управляющая организация вносит изменения в тариф ежемесячной платы за услугу по утилизации (захоронению) бытовых отходов, без оформления дополнительных соглашений к договорам на управление.

Собственник: м.п. И.П. Грачева, генеральный директор ООО "УК "Центр Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "СПС Югория"

Управляющая организация: м.п. Д.Ю. Кнышев, директор ООО "СибЖилСтрой №1"



(На основании Постановления Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения")

Наименование работ (услуг)	Планируемая периодичность работ (услуг)	
1.Содержание конструктивных элементов жилых зданий (за исключением крыш)		
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов	1	Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков отмосток	1	Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков входов в подвалы	1	Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт фасадов	1	Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт цоколей		Устранение по мере обнаружения дефектов
Восстановление крыльца	1	Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Восстановление лестничных клеток	1	Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт технических и вспомогательных помещений	1	Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт внутренних стен подъездов	1	Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Восстановление домовых знаков и уличных указателей		Устранение по мере обнаружения дефектов
Ремонт дверей в помещениях общего пользования		Устранение по мере обнаружения дефектов
Ремонт окон в помещениях общего пользования		Устранение по мере обнаружения дефектов
Установка и текущий ремонт доводчиков		Устранение по мере обнаружения дефектов
Замена и восстановление работоспособности отдельных общедомовых элементов		По мере необходимости
2.Содержание крыш		
Прочистка внутреннего металлического водостока от засорения	5	В течение суток после обнаружения
Прочистка водоприемной воронки внутреннего металлического водостока от засорения	5	В течение суток после обнаружения
Проверка и при необходимости очистка кровли от мусора, грязи , препятствующих стоку дождевых и талых вод	5	В течение суток после обнаружения
Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи		В течение 3-х часов после обнаружения
Восстановление гидроизоляции кровли		Устранение по мере обнаружения дефектов
Ремонт кровельного покрытия дома	1	Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.Содержание мусоропроводов		
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1	раз в неделю

Мойка нижней части ствола и шиберов мусоропровода	1	раз в год
Уборка мусороприемных камер	1	раз в день
Удаление мусора из мусороприемных камер	1	раз в день
Мытье закрывающих устройств мусоропровода	1	раз в неделю
Профилактический осмотр мусоропроводов	1	раз в месяц
Видеодиагностика внутренней поверхности асбестоцементных стволов мусоропровода	1	раз в год
Устранение засора		незамедлительное устранение при выявлении
Ремонт мусоропроводов		по мере необходимости

4.Содержание систем вентиляции (дымоудаления)

Восстановление работоспособности устройств вентиляции и дымоудаления	1	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Проведение технических осмотров систем вентиляционных каналов	1	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Прочистка дымовентиляционных каналов	1	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Утепление дымовентиляционных каналов	1	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления	1	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов	1	Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта

5.Содержание внутридомовых систем холодного водоснабжения и водоотведения

Проведение технических осмотров систем водопровода и канализации	1	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Ремонт неисправностей в системах водопровода и канализации		Устранение по мере обнаружения дефектов
Проверка исправности канализационных вытяжек	1	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Прочистка канализационного лежака		по мере необходимости
Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков	1	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров, за исключением внутриквартирного сантехоборудования	1	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период

6.Содержание внутридомовой инженерной системы отопления

Консервация системы центрального отопления	1	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Ремонт, регулировка, промывка и опрессовка систем центрального отопления.	1	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Проведение технических осмотров систем центрального отопления.	5	ежедневно
Ремонт неисправностей в системах центрального отопления .		Устранение по мере обнаружения дефектов
Замена и восстановление центрального отопления с выполнением наладочных регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах	5	ежедневно
Гидропневматическая очистка системы отопления	1	раз в год
Утепление трубопроводов в подвальных помещениях		по мере необходимости
Обслуживание и ремонт теплового пункта	1	раз в месяц

7.Содержание электрооборудования

Проведение технических осмотров систем электротехнических устройств	5	ежедневно
---	---	-----------

Ремонт неисправностей в системах электротехнических устройств

Устранение по мере обнаружения дефектов

Проверка заземления оболочки электрокабеля

2 два раза в год

Проверка изоляции проводов

5 ежедневно

Замеры сопротивления

1 раз в год

Замена и восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)

Устранение по мере обнаружения дефектов

Ремонт электрооборудования (эл. щитков, замена АВР аварийное включение резерва) и др. работы)

по мере необходимости

Ремонт освещения входных групп, МОП

Устранение по мере обнаружения дефектов

8. Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета:

Обслуживание общедомового прибора учета ХВС

1 раз в месяц

Обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии

1 раз в месяц

Обслуживание общедомового прибора учета Электрической энергии

1 раз в месяц

Снятие показаний общедомовых приборов учета

1 раз в месяц

9. Содержание и ремонт лифта (лифтов)

Аварийно-техническое обслуживание лифтов

Круглосуточно

Техническое освидетельствование лифтов

1 раз в год

Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта

Круглосуточно

Страхование гражданской ответственности владельцев особо опасных объектов

1 раз в год

10. Содержание помещений, входящих в состав общего имущества

Мытье лестничных площадок нижних 2 этажей

5 раз в неделю

Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа

1 раз в неделю

Мытье лестничных площадок выше 2-го этажа

1 раз в месяц

Влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов

1 раз в неделю

Мытье пола кабины лифта

1 раз в день

Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта

1 раз в месяц

Мытье окон

1 раз в год

Влажная протирка стен

1 раз в год

Мытье плафонов на лестничных клетках

1 раз в год

Мытье дверей

2 раз в год

Мытье подоконников

2 раз в год

Мытье шкафов для электросчетчиков

2 раз в год

Мытье отопительных приборов

1 раз в год

Мытье элементов слаботочных систем

2 раз в год

Мытье почтовых ящиков

1 раз в год

11. Уборка придомовой территории ручным способом (в холодный и теплый периоды года)

Подметание и уборка придомовой территории

1 раз в день

Очистка от мусора урн и их промывка, установленных возле подъездов и расположенных на придомовой территории

1 раз в день

Уборка мусора на контейнерных площадках	1	раз в день
Уборка и выкашивание газонов(теплый период года)	2	в месяц
Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	1	раз в день
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	1	раз в день
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1	раз в день
Очистка придомовой территории от наледи и льда	1	раз в день
Обработка реагентами и технической солью придомовой территории		по мере необходимости
Вывоз снега с территории		по мере необходимости
12.Содержание элементов и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории и предназначенных для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома (детские и спортивные площадки, хозяйственные площадки, площадки для дрс. домашних животных, малые архитектурные формы, игровое и спортивное оборудование, скамейки, урны и иные виды оборудования, используемые как составные части благоустройства многоквартирного дома)		
Содержание площадки для дресеровки домашних животных	2	раз в месяц
Содержание и ремонт малых архитектурных форм	1	В ходе подготовки к эксплуатации дома в весенне-летний период
Содержание и ремонт скамеек и урн	1	В ходе подготовки к эксплуатации дома в весенне-летний период
Содержание хозяйственных площадок	1	раз в день
Содержание и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства		В ходе подготовки к эксплуатации дома в весенне-летний период
Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства(в теплый период года)	1	раз в день
Содержание иных видовов оборудования, используемые как составные части благоустройства многоквартирного дома.		по мере необходимости
13.Сбор и вывоз твердых бытовых отходов		
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	7	ежедневно
14.Организация мест для накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации на утилизацию		
Организация сбора отработанных ртутьсодержащих ламп	7	Ежедневно
Утилизация отработанных ртутьсодержащих ламп		согласно условий договора подряда с лицензированной компанией
15.Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания		
Организация аварийно-диспетчерского обслуживания	7	Круглосуточно
Выполнение аварийных заявок населения	7	Ежедневно
16.Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:		
Обеспечение поставки коммунальных ресурсов	7	ежедневно
Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, поставщиками услуг	1	раз в год
Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме		ежемесячно
Ведение бухгалтерского учёта, начисление обязательных платежей и взносов, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме	5	ежедневно

Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги		ежемесячно
Планирование и экономические расчёты по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, капитальному ремонту и его инженерному оборудованию		ежемесячно
Отчётность перед собственниками помещений об исполнении обязательств по договору управления	1	раз в год
Приём населения, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от населения и принятие соответствующих мер	5	ежедневно
Ведение технической документации	5	ежедневно
Содержание паспортной службы	5	ежедневно
Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги	5	ежедневно
Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом	7	ежедневно
Техническая инвентаризация	1	раз в год
Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг	7	ежедневно
17.Содержание систем архитектурной подсветки		
Проведение технических осмотров систем архитектурной подсветки	1	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Ремонт неисправностей в системах архитектурной подсветки		Устранение по мере обнаружения дефектов
18.Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года		
сдвигание свежевыпавшего снега		по мере необходимости
отчистка территории от льда		по мере необходимости
Подметание придомовой территории механизированным способом		по мере необходимости
19.Содержание систем автоматической пожарной сигнализации и пожаротушения		
Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах	1	раз в месяц
Техническое обслуживание автоматической установки пожарной сигнализации и пожаротушения	7	ежедневно
20.Содержание дорожных знаков установленных на придомовой территории в целях организации дорожного движения и стоянки транспорта в границах земельного участка.		
Осмотры состояния дорожных знаков установленных на придомовой территории в целях организации дорожного движения и стоянки транспорта в границах земельного участка.	2	раз в месяц
Восстановление дорожных знаков установленных на придомовой территории в целях организации дорожного движения и стоянки транспорта в границах земельного участка.		по мере необходимости
21.Мытье витражей фасадов (остекление лоджий с наружи)		
Мытье витражей фасадов (остекление лоджий с наружи)	1	один раз в год
22.Содержание технических коридоров		
Содержание технических коридоров	2	раза в месяц
23.Услуга службы консьержа		
Содержание одного поста охраны	7	круглосуточно

24. Содержание систем контроля доступа и видеонаблюдения

Содержание систем контроля доступа 7 ежедневно

Содержание систем видеонаблюдения 5 ежедневно

Содержание систем запирающих устройств входных групп МКД 7 ежедневно

25. Дератизация и дезинфекция

Дератизация и дезинфекция помещений мусорокамер 2 раз в год

Дератизация и дезинфекция технических коридоров 2 раз в год

Дезинфекция мусоросборников 2 раз в год

Собственник:

Грачева И.П., генеральный директор ООО "УК "Центр Менеджмент" Д.У. ЗПИФ
недвижимости "СПС Югория"

Управляющая организация:

Климанов Д.Ю., директор ООО "СЖС №1"



ДОГОВОР № _____
на управление многоквартирным жилым домом

МО, Солнечногорский р-н, г.п. Андреевка, д. Голубое

« _____ » _____ 20 ____ год

Общество с ограниченной ответственностью «СибЖилСтрой№1» (сокращённое наименование ООО «СЖС №1»), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора _____, действующего на основании Устава и Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от 05.05.2016г.), с одной стороны, и Ф.И.О. _____, являющийся (-щаяся) собственником жилого/нежилого помещения общей площадью _____ кв.м., расположенного на _____-ом этаже многоквартирного жилого дома по адресу: МО, Солнечногорский район, гп.Андреевка, д.Голубое, Тверецкий проезд, д. 16/2, кв. _____ (далее – **Помещение**), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (серия _____ № _____), и о чём в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ 20 ____ г сделана запись регистрации за № _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, или совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

«Дом» – многоквартирный дом № 16/2 по адресу: Тверецкий проезд, д. Голубое, гп. Андреевка, Солнечногорский район, Московская область.

«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 внутриквартирного 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.

«Жилищно-коммунальные 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 коммунальных услуг.

«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 Управляющей организацией 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 в Доме.

В состав общего имущества Дома, входят помещения в данном доме, не являющиеся частями 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; иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в Доме; крыша; ограждающие несущие конструкции Дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные (лоджии) плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие 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; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной 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, регулиющую 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 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; земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, не являющиеся частной собственностью и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома и расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества Дома определяется в соответствии с законодательством РФ, решением собственника помещений в Доме, а также с учётом сведений содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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.

Относительно инженерной системы: отнесение её к общему имуществу Дома или отнесение её определённой части к частной собственности, определяется на основании действующих Актов, записей о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также решением собственников помещений в Доме.

Общедомовым имуществом Дома также являются ограждающие несущие и не несущие конструкции лоджий. Несущими конструкциями лоджий являются боковые железобетонные плиты, а также железобетонные плиты перекрытия. К не несущей конструкции лоджии относится её остекление, отгораживающее помещение лоджии от внешнего пространства. Под остеклением лоджии подразумевается конструкция, включающая себя стекло (стеклопакет) и раму, в которой крепится

стекло (стеклопакет). Помещения лоджий 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 Мособлдумы 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).

Установка наружных кондиционеров, антенн типа «тарелка» и антенн других видов на фасаде Дома запрещается. Установка наружных кондиционеров и антенн любого вида и типа производится непосредственно в границах лоджий (т.е. внутри 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 (подъездов);
- 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 (протокол №1 от 05.05.2016 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 и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным Домом.

Управляющая организация от своего имени, но по поручению и за счет собственников помещений в Доме, заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, в целях обеспечения этими ресурсами Собственника.

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

2.2. Перечень и объем услуг по содержанию общего имущества Дома, Правила содержания общего имущества, правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, определяется 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, 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 ненадлежащего 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 порядке 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).

В состав услуг и работ по содержанию общего имущества не входит содержание и ремонт входных дверей в Помещение, дверей и окон, расположенных внутри Помещения, в том числе их утепление, замену.

2.3. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг Собственнику и пользователям Помещения в Доме устанавливаются в соответствии с нормативными актами принятыми Правительством Российской Федерации, в частности в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

2.4. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются решениями собственников многоквартирного дома, настоящим договором, а также законодательством Российской Федерации, регулирующим вопросы по управлению многоквартирными домами и предоставлению жилищно-коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

2.5. Оплата предоставляемых Управляющей организацией услуг и работ по настоящему договору производится в соответствии с разделом 5 Договора.

2.6. Изменение перечня услуг и работ, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению собрания собственников 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 жилищно-коммунальных услуг, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующих решений собственников помещений в Доме.

2.7. 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 счете-извещении на оплату (в счете на оплату), путём размещения информации на официальном сайте Управляющей организации. При отмене

Информация о режиме работы Управляющей организации размещается в счетах-извещениях, либо на информационных листках (бюллетени) в местах общего пользования или на досках объявлений, а также на сайте Управляющей организации: **сжс1.рф.**, а так же на сайте: **reformagkh.ru**

3.1.8. 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.

3.1.9. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 2 (два) рабочих дней до начала перерыва.

3.1.10. Представлять собственникам помещений Дома ежегодно в течении первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путём публикации сообщений об этом в средствах массовой информации либо в счетах-извещениях, либо размещением информационных листков (бюллетени) в местах общего пользования или на досках объявлений, и в обязательном порядке **на сайте управляющей организации: сжс1.рф.**, а также на информационно-телекоммуникационной сети Интернет (сайт): **reformagkh.ru**

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

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

3.2. «Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в Помещение представителей Управляющей организации 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.

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 или факсу.

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

3.2.3. Взыскивать с Собственника суммы просроченной платы за жилищно-коммунальные 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.

3.2.4. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

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

При заключении таких договоров Управляющая организация является агентом, а Собственник – принципалом. Комиссия за оказанные услуги урегулирована Сторонами в пункте 5.1.1. настоящего Договора.

3.2.7. 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.

3.2.8. 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 в правоохранительные органы.

3.2.9. 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.

3.2.10. 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 вызванных 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 вандальных действий неизвестных лиц, не относящиеся к механическому или физическому износу, вызванному нормальной эксплуатацией отдельных элементов общедомового имущества Дома. Стоимость ремонтных работ, указанных в настоящем абзаце, оплачивают все собственники помещений в Дома в сроки, установленные для оплаты жилищно-коммунальных 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 в 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 в Дома стоимости выполненных работ к оплате. Стоимость ремонтных работ, по настоящему абзацу, для собственника помещения в Дома рассчитывается пропорционально его доли в праве собственности на общее имущество в доме (т.е. пропорционально площади его помещения) и указывается в счете-извещении отдельной графой «прочее». Акт, которым фиксируется причиненный ущерб общедомовому имуществу Дома, согласно настоящего абзаца, 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 жилищно-коммунальные услуги в порядке, размере и сроки, предусмотренные 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 и/или внутриквартирного оборудования, а также о неисправностях общего имущества Дома.

При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования немедленно принимать все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, в целях 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.**

Ртутьсодержащие лампы должны быть переданы на хранение в специально оборудованное для этого место в Управляющую организацию 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 на внутридворовых проездах. Разрешена только временная остановка в специально отведенных зонах «выгрузка/погрузка», 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 внутриквартирного оборудования и контроля за его эксплуатацией, в том числе индивидуальных приборов учёта (при их наличии) 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 его наличии) и пломб на них, оплачивать стоимость их технического обслуживания, проверок и замену по истечении срока эксплуатации.

4.1.14. в случае выхода из строя внутриквартирного 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 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 числа Пользователей Помещения, 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 или 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. при наличии индивидуального прибора учёта ежемесячно снимать его показания и передавать в Управляющую организацию для учета в отчетном месяце, в период с 20-го по последнее число текущего месяца, способом, указанным в счете-извещении на оплату ЖКУ.

Собственники нежилых помещений обязуются предоставлять показания приборов учета только в письменной форме, на фирменном бланке, за подписью уполномоченного лица; показания прибора электроэнергии передавать в письменном виде по согласованной форме, заверенной подписью и печатью (при наличии) собственника нежилого помещения.

4.1.19. в целях ведения учета платежей за жилищно-коммунальные услуги Собственник обязан открыть лицевой счет в бухгалтерии Управляющей организации не менее чем на 1 (одного) человека (для начисления по нормативу за жилищно-коммунальные услуги) до момента установки индивидуальных приборов учёта. В случае изменения количества собственников и /или/ пользователей Помещения, проживающих в Помещении, Собственник обязан немедленно письменно уведомить об этом Управляющую организацию.

4.1.20. Обеспечить надлежащую техническую эксплуатацию индивидуальных приборов учёта (при их наличии в Помещении), их сохранность, своевременную замену и проведение проверок в сроки, установленные технической документацией на эти приборы учёта.

К использованию допускаются индивидуальные приборы учёта утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений. Информация о соответствии индивидуального прибора учёта утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учёта и об установленном для него межповерочном интервале, а также требования к условиям его эксплуатации должны быть указаны в сопроводительных документах к индивидуальному прибору учёта.

4.1.21. 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.

4.1.22. 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.

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

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 жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных 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 жилищно-коммунальные услуги при предоставлении таких услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлениями Правительства Российской Федерации.

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

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 (коммерческого 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. В случае возникновения необходимости замены (полностью либо частично) остекления лоджии собственник производит такую замену за свой счет. В целях контроля и обеспечения единого архитектурно-градостроительного облика МКД, собственник должен предварительно согласовать такую замену с Управляющей организацией. При этом вновь устанавливаемые конструкции остекления лоджии должны соответствовать проектным данным по теплопроводимости и паспорту отделки фасада МКД (по данному вопросу необходимо обратиться в Управляющую организацию). Эксплуатация остекления лоджий собственником осуществляется самостоятельно и в соответствии с рекомендациями изготовителя. Замена остекления лоджии производится за счет Собственника, с соблюдением целостности архитектурно-градостроительного облика Дома. Эксплуатация остекления лоджий собственником осуществляется самостоятельно.

5. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. В состав ежемесячно вносимой Собственником платы за жилищно-коммунальные услуги по договору, включается:

а) плата 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;

б) плата за коммунальные услуги, включающую в себя плату за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику в Помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества Дома (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

5.1.1. Учитывая, что жилищно-коммунальные 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 ЖКУ.

5.1.2. Стоимость услуг и работ, оказываемых Управляющей организацией по настоящему договору, указана в **приложении №3** к настоящему договору.

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), установленных решением собрания собственников помещений в Доме.

5.2.2. Размер платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергия) рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учёта, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по

тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, с учётом расходов на коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, определяемые исходя из показаний общедомовых (коллективных) приборов учёта, распределяемых в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ. При этом, если все помещения в Доме принадлежат одному собственнику, то размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям общедомовых приборов учёта, с учётом расходов на коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды. Тарифы (цены) применяются согласно договора, заключённым с РСО.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в индивидуальном жилом или нежилом помещении в Доме производится исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, согласно формуле по протоколу №1 от 05.05.2016г. Показания индивидуальных приборов учёта отопления (поквартирных распределителей тепловой энергии) не применяются при расчете платы за коммунальную услугу по отоплению.

5.2.3. При временном отсутствии Собственника, членов его семьи, а также Пользователя Помещения в Помещении более 5 (пяти) полных календарных дней подряд и при отсутствии в Помещении индивидуальных приборов учёта, по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется перерасчет платы в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

5.2.4. В случае не предоставления Собственником Помещения показаний индивидуальных приборов учёта (при их наличии), в установленный срок, размер платы за соответствующие коммунальные услуги рассчитывается в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

5.2.5. Величина потерь электроэнергии для собственников нежилых помещений Дома определяется в размере, установленном договором с энергоснабжающей организацией.

5.2.6. Объём коммунальной услуги, в размере превышения объёма коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, 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 счете-извещении, предъявленном Собственнику, размеру платы, определяемому в соответствии с пунктом 5.2. Договора (в случае ошибки, допущенной при начислении платы за жилищно-коммунальные услуги).

5.4. Перерасчет платы при установлении факта не предоставления (не потребления) жилищно-коммунальных услуг и при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учёта по соответствующим видам коммунальных услуг производится на основании письменного заявления Собственника и двухстороннего акта. Составление двухстороннего акта, является обязанностью Управляющей организации, 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 жилищно-коммунальным услугам и указывается в очередном платежном документе.

5.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменять размер платы за коммунальные услуги, 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 входят в предмет настоящего договора и оплачиваются Собственником самостоятельно на основании договоров, заключенных Собственником со специализированными организациями, предоставляемыми такие услуги.

5.7. Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу. Оплата вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим (отчётным) месяцем на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации.

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

5.9. Размер оплаты жилищно-коммунальных услуг, расчетный счет, на который вносится оплата, указываются в счете-извещении, предъявляемом ежемесячно Управляющей организацией не позднее **10 числа месяца**, следующего за истекшим (отчётным) месяцем. Собственник согласен, что счета-извещения предоставляются Управляющей организацией через почтовый ящик Собственника, расположенный в подъезде Дома.

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

5.11. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5.12. В случае сдачи Помещения в наём, в том числе в социальный найм, 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 Управляющую организацию, не является основанием для неоплаты Собственником начисленных жилищно-коммунальных 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 жилищно-коммунальных услуг.

5.14. Оплата жилищно-коммунальных 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 наниматель, арендатор обязаны предоставлять надлежащим образом заверенную копию заключенного между ними договора (наём, социальный найм, аренда). При не предоставлении такого договора в Управляющую организацию, Собственник является ответственным лицом по оплате жилищно-коммунальных 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 жилищно-коммунальные услуги в соответствии с разделом 5 Договора;

6.1.3. приступает к выполнению таких работ только:

- при наличии предварительного письменного согласования проектной документации на проведение работ с 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 незамедлительно 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, TV, 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 несёт 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 понесённых 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, переустройства 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 объёме 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, происшедших по вине Собственника и/или Пользователя возлагается на Собственника в полном объёме, 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, происшедших по вине Управляющей организации, возлагаются на неё.

7.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления жилищно-коммунальных 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. При невыполнении Собственником принятых на себя обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором, Собственник уплачивает Управляющей организации пени за просрочку платежей в соответствии с Федеральным закон от 03 ноября 2015 г. № 307-ФЗ “О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов”.

Уплата пени не освобождает Собственника от выполнения лежащих на нём обязательств по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг.

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 Собственника, 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, предусмотренном действующим законодательством РФ. Претензионный порядок обязателен для сторон.

8.2. Срок для ответа на письма, претензии и иную корреспонденцию – 10 (десять) рабочих дней, с даты их получения, если иное не предусмотрено настоящим договором или если меньший срок не установлен законодательством РФ регулирующим порядок предоставления жилищно-коммунальных услуг.

8.3. В случае невозможности разрешения спора мирным путем, спор передаётся на рассмотрение в суд, в порядке определенном действующим законодательством РФ. 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 Управляющая организация на момент истечения 5-летнего срока действия настоящего договора продолжает оказывать услуги по управлению Домом и собственники помещений в Доме не приняли решение об утверждении нового договора на управление Домом или не приняли решение о выборе другой управляющей организации, настоящий договор 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 жилищно-коммунальных 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 жилищно-коммунальных 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 жилищно-коммунальных 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 письменном 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 изменении своих реквизитов, уведомляет Собственника путём указания такой информации в счете-извещении.

9.5. 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 в каком это необходимо для исполнения Управляющей организацией условий настоящего договора.

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

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

9.8. 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 по системам: отопление, водоснабжения, канализации и по электроснабжению.

- Приложение №2 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

- Приложение №3 – Расчет стоимости услуг и работ.

- Приложение №4 – Заявление – обязательство.

9.9. 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 приложений к настоящему договору могут быть и иные приложения, которые также могут размещаться в формате pdf на сайте Управляющей организации, а также приложений 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 организацией 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:	Собственник:
ООО «СибЖилСтрой1»	ИНН _____, ОГРН _____
ИНН ____, КПП ____, ОГРН ____	Адрес: _____
Юр/адрес: _____	почтовый адрес: _____
почтовый адрес: тот же, что и юр/адрес	тел./факс: _____
тел./факс: _____	E-mail: _____
E-mail: _____	
Директор	
м.п. _____ / ____ / ____	_____ / ____ / ____

Утверждено:

Собственник: И.П. Грачева, генеральный директор ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СПС Югория»

м.п. _____

Управляющая организация: Д.Ю. Климанов, директор ООО «СЖС №1»

м.п. _____



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

«___» _____ 20__ г.

Настоящий акт составлен между управляющей компанией ООО «СЖС №1» и собственником (будущим собственником) помещения, расположенного по адресу: **МО, Солнечногорский р-н, гп. Андреевка, д. Голубое, Тверской проезд, дом 16/2, квартира _____.**

Водоснабжение и канализация.

В зону балансовой принадлежности Управляющей компании входят стояки холодного водоснабжения и канализации. Зона балансовой принадлежности Управляющей компании 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 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 водоснабжения и канализации, а также оборудование, установленное на отметке -3.0 (минус три точка ноль) в МКД.

В зону эксплуатационной ответственности Собственника входит обслуживание, ремонт и эксплуатация разводящих трубопроводов ХВС, 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 МКД.

Электроснабжение.

Электроснабжение «Потребителя» осуществляется от этажного ящика учета согласно схемы (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).

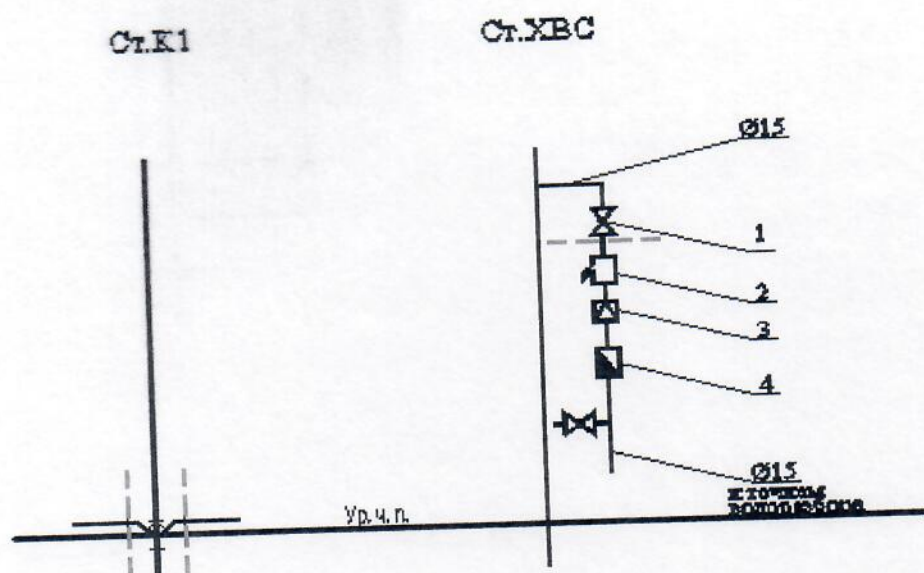
3. В зону ответственности УК входит обслуживание, эксплуатация и ремонт системы электрооборудования и электрических сетей дома до отходящих клемм вводного автоматического выключателя в квартиру, расположенного в этажном ящике учета, а также обслуживание кабеля к вводному автоматическому выключателю,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

4. В зону ответственности Собственника квартиры («Потребителя») входит ремонт кабеля от отходящих клемм вводного автоматического выключателя до щитка квартирного, а так же 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 отдельным нулевым защитным и нулевым рабочим проводниками.

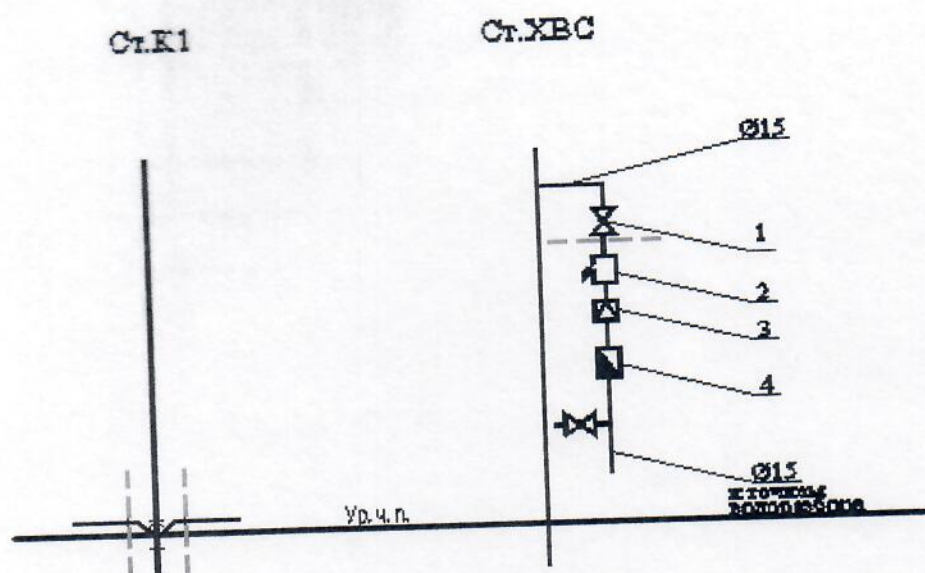
7. Защита на вводом распределительном щите «Потребителя» должна быть установлена в соответствии с разрешенной мощностью и требованиями по селективности.
8. УК оставляет за собой право отключить «Потребителя» без предупреждения при возникновении аварийной ситуации (ст. 546 п.3 Гражданского кодекса РФ)
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 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» - стояки холодного водоснабжения.

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 канализации.

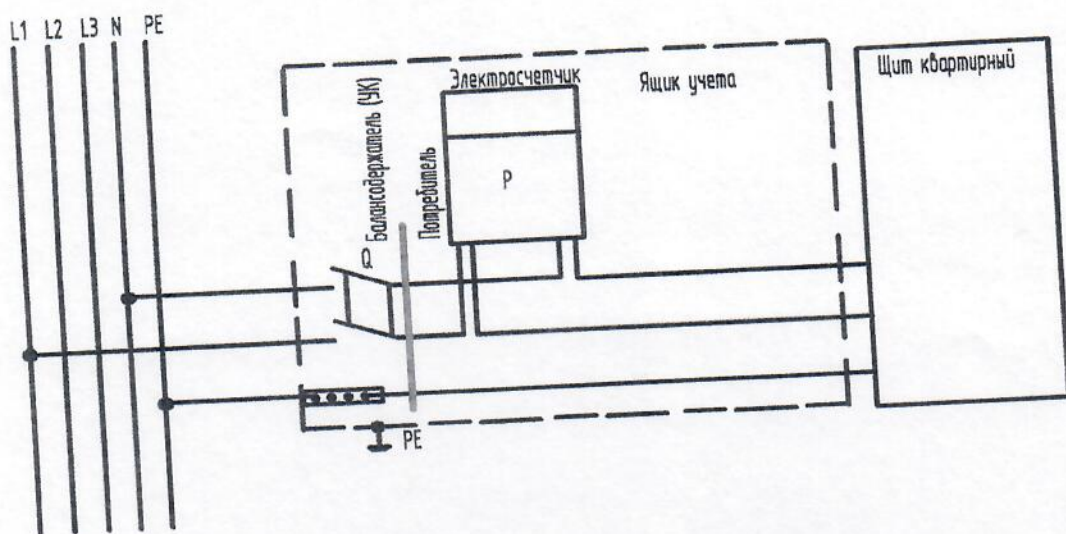


Условные обозначения на рисунке №1:

- — — - 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» - стояки холодного водоснабжения.

Рисунок №2.

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности



Собственник:

Подписи:

Управляющая организация:

м.п.



Заявление - обязательство

Я, _____, владелец квартиры № _____ в доме №16/2
Ф.И.О.

по адресу: МО, Солнечногорский р-н, гп.Андреевка, д.Голубое, Тверецкий проезд, 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 одновременно 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.

_____ (_____) _____
подпись Ф.И.О. дата

Приложение №4
к протоколу №1 от 05.05.2016 г
единственного собственника помещений
в многоквартирном доме №16/2 по адресу: Тверецкий проезд
д.Голубое, гп.Андреевка, Солнечногорский р-н, МО

Состав общего имущества 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; иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в МКД; крыша; ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные (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 ненесущие конструкции); фасад МКД; 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной 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, регулиющую 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 дверей 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; земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства; архитектурно-художественная подсветка на фасаде МКД; иные объекты, не являющиеся частной собственностью и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД и расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества Дома определяется в соответствии с законодательством РФ, решением собственника помещений в МКД, а также с учётом сведений содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

определённой части к частной собственности, определяется на основании действующих Актов, записей о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также решением собрания собственников помещений в МКД.

Общедомовым имуществом МКД также являются ограждающие несущие и не несущие конструкции лоджий. Несущими конструкциями лоджий являются боковые железобетонные плиты, а также железобетонные плиты перекрытия. К не несущей конструкции лоджии относится её остекление, отгораживающее помещение лоджии от внешнего пространства. Под остеклением лоджии подразумевается конструкция, включающая себя стекло (стеклопакет) и раму, в которой крепится стекло (стеклопакет). Помещения лоджий в силу закона не являются жилыми помещениями и, соответственно не могут использоваться как жилые помещения для проживания граждан.

Собственник:

«Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СПС Югория» И.П. Грачева, генеральный директор ООО «УК

Управляющая организация:

Д.Ю. Климанов, директор ООО «СЖС №1»
м.п.



Приложение № 5
к протоколу № 1 от 05.05.2016 г
единственного собственника помещений в многоквартирном
доме № 16/2 по адресу: Тверецкий проезд
д.Голубое, г.п.Андреевка, Солнечногорский р-н, МО

Имущество не входящее в состав общего имущества МКД

В состав общего имущества многоквартирного дома № 16/2 по адресу: Тверецкий проезд д.Голубое г.п.Андреевка Солнечногорский р-н МО, не входит:

- 1) жилые помещения (квартиры);
 - 2) встроенные помещения общественного назначения в МКД;
 - 3) двухуровневая подземная автостоянка – 22545,8 кв.м
 - 4) въездная рампа с надстроенными помещениями административного назначения – 460 кв.м.;
 - 5) нежилые помещения в количестве 7 шт.;
 - 6) повысительная насосная – 16,1 кв.м.;
 - 7) ЦТП – 43,6 кв.м.;
 - 8) помещения общественного назначения – 52,1 кв.м.;
 - 9) трансформаторная подстанция (ТП1) – 25,2 кв.м.;
 - 10) трансформаторная подстанция (ТП2) – 37,8 кв.м.;
 - 11) сети и системы инженерно-технического обеспечения:
 - сеть бытовой канализации, протяженностью 1313 п.м;
 - сети напорной канализации, протяженностью 340 п.м;
 - сети ливневой канализации, протяженностью 1687 п.м.;
 - сети электроснабжения, протяженностью 279 п.м.;
 - сети электроснабжения, протяженностью 263 п.м.;
 - сети электроснабжения, протяженностью 254 п.м.;
 - сети электроснабжения, протяженностью 263 п.м.;
 - сети электроснабжения, протяженностью 751 п.м.;
 - сети водоснабжения, протяженностью 2321 п.м.;
 - сети теплоснабжения, протяженностью 340 п.м.;
 - сети теплоснабжения, протяженностью 149 п.м.;
 - сети теплоснабжения, протяженностью 139 п.м.;
 - сети теплоснабжения от точки врезки до ЦТП, протяженностью 24 п.м.;
 - очистные ливневые стоки – 62,2 кв.м.;
 - 12) канализационная насосная станция – 7 кв.м.
- Указанный перечень не является исчерпывающим.

Подпись:

Собственник:  И.П. Гречева, генеральный директор ООО «УК «Центр Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «СЖС Югория»

Управляющая организация  Д.Ю. Климанов, директор ООО «СЖС №1»
м.п.

