

ПРОТОКОЛ № 3

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, городское поселение Андреевка, деревня Голубое, ул. Трехсвятская, дом 13
11 июля 2017 года.

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: 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, действующая 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 (также далее по тексту может именоваться – Единственный Собственник).

Дата проведения собрания: «11» июля 2017 года в 14 часов 30 минут.

Дата составления настоящего протокола: «11» июля 2017 г.

Место проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: Россия, ХМАО-Югра АО, г. Сургут, улица Базовая, дом 2.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, городское поселение Андреевка, деревня Голубое, ул. Трехсвятская, дом 13 (далее также может именоваться – МКД и/или многоквартирный дом) проведено в форме очного голосования.

Присутствовали на собрании:

Собственник помещений МКД: Единственный Собственник зарегистрировавший свое право собственности в многоквартирном доме, который владеет на праве собственности помещениями в МКД: жилыми помещениями, общей площадью 14 977 кв.м., и нежилыми помещениями общей площадью 1 254,9 кв.м. что составляет 82 % голосов от общего количества голосов в многоквартирном доме, что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.. Сведения о регистрации права собственности Единственного Собственника на помещения в МКД указаны в Приложении №1 к протоколу № 1 от 20.06.2017 г., которые до настоящего времени не изменились.

Общая площадь жилых и не жилых помещений МКД (для подсчета кворума) – 19 978,70 кв.м., в том числе:
- общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) в МКД – 18723,80 кв.м., из них площадь жилых помещений, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности 0,00 кв.м.
- общая площадь нежилых помещений (в том числе встроенные помещения общественного назначения) в МКД, не входящие в состав общего имущества МКД – 1 254,9 кв.м., из них площадь таких помещений, находящихся в государственной и/или в муниципальной собственности 0,00 кв.м.;

Кворум имеется. Общее собрание собственников помещений МКД правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

Повестка дня:

1. Межевание земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:183277. Совместное пользование земельным участком.
2. Благоустройство жилого комплекса, организация парковки и движения транспорта по территории жилого комплекса.
3. Архитектурно-художественная подсветка на фасаде МКД.
4. Утверждение состава общего имущества собственников помещений МКД.
5. Учёт коммунальных услуг.
6. Ограничение коммунальных услуг. Утверждение платности услуг по уведомлению собственников помещений в МКД о приостановлении/подключении коммунального ресурса, а также утверждение способа уведомления.
7. Пользование общим имуществом собственников помещений в МКД, размещение рекламы, антенн. Заключение соответствующих договоров на установку и эксплуатацию конструкций на общем имуществе собственников помещений МКД. Распределение дохода, полученного от использования общего имущества МКД.
8. Строительство, реконструкция, а также переустройство, перепланировка.
9. Эксплуатация крыши подземной автостоянки.
10. Место хранения решения (протокола), принятого по результатам собрания собственников помещений в

МКД.

Принятые решения:

1. по первому вопросу:

После получения застройщиком разрешения на ввод всех объектов, строящихся на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0000000:183277, в эксплуатацию разделить земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:183277, на котором расположен МКД, в соответствии со Схемой межевания (Приложение № 1), и в результате раздела образовать из него 6 (шесть) земельных участков:

1. Земельный участок ЗУ1 отведен под внутриквартальный проезд.

2. Земельный участок ЗУ2 отведен под детский сад.

3. Земельный участок ЗУ3 отведен под МКД, многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, городское поселение Андреевка, деревня Голубое, ул. Трехсвятская, дом 6 (МКД 6), многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, городское поселение Андреевка, деревня Голубое, Парковый бульвар, дом 7 (МКД 7), подземную автостоянку, 25-ти этажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения № 30, № 19, № 19/1;

4. Земельный участок ЗУ4 отведен под трансформаторную подстанцию;

5. Земельный участок ЗУ5 отведен под трансформаторную подстанцию;

6. Земельный участок ЗУ6 отведен под трансформаторную подстанцию;

Земельный участок ЗУ3 будет принадлежать на праве общей долевой собственности собственникам помещений МКД, многоквартирного жилого дома № 6 по ул. Трехсвятская, многоквартирного жилого дома № 7 Парковый бульвар, 25-ти этажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения № 30, № 19, № 19/1, а также подземной автостоянки, так как является неделимым. Право общей долевой собственности возникнет с даты постановки на кадастровый учет указанного земельного участка.

До раздела и постановки на кадастровый учет образуемых земельных участков исходный земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:183277 находится в собственности ООО «ЖилИно», которое вправе завершить все работы на строящихся объектах, расположенных на исходном земельном участке.

Уполномочить Управляющую организацию заключить договор на выполнение кадастровых работ, осуществить постановку на кадастровый учет и регистрацию прав на образованные земельные участки в уполномоченных государственных органах. Кадастровые работы оплачиваются за счет собственника – ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СПС Югория» на основании сметы и подтверждающих документов, предъявленных Управляющей организацией.

Собственники помещений МКД 13 осуществляют пользование земельным участком с кадастровым номером 50:09:0000000:183277 совместно с собственниками многоквартирных жилых № 6 по ул. Трехсвятская и № 7 Парковый бульвар, а также застройщиком ООО «ЖилИно», которое в соответствии с выданными разрешениями на строительство осуществляет строительство на данном земельном участке:

- подземной автостоянки;

- детского сада;

- 25-ти этажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения № 30, № 19, № 19/1

До межевания и постановки на кадастровый учет новых земельных участков собственники помещений в МКД вправе владеть и пользоваться земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. Застройщик вправе беспрепятственно завершить строительные работы с целью ввода строящихся объектов в эксплуатацию.

2. по второму вопросу:

В целях удобства эксплуатации и обеспечения единого порядка на общей территории, которая после раздела земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:183277 будет располагаться в пределах земельного участка ЗУ3 согласно Схеме межевания (Приложение № 1), МКД 6, МКД 7, МКД 13, жилые дома № 30, № 19, № 19/1 и подземная автостоянка условно объединены в Жилой комплекс (далее - «ЖК»).

В целях повышения уровня благоприятного, комфортного и безопасного проживания на территории ЖК:

Организовать на территории ЖК парковочные места согласно Схеме проездов, мест для парковки автотранспорта (Приложение № 2).

Запретить парковку (стоянку) машин продолжительностью более 120 минут в жилой части ЖК, за исключением парковки (стоянки) велосипедов и легкового автотранспорта для инвалидов на специально предназначенных для этих целей местах.

Распределить парковочные места, расположенные в нежилой части ЖК, на парковочные места, предназначенные только для парковки (стоянки) легкового транспорта жильцов МКД, и парковочные места, предназначенные только для собственников и/или арендаторов нежилых помещений МКД в соответствии со Схемой (Приложение №2).

Установить ограничительные элементы (забор с калитками) по периметру жилой части ЖК согласно Схеме (Приложение №2).

Оборудовать входы в жилую часть системами запирающих устройств.

Организовать (обустроить) площадки для контейнеров для твёрдых бытовых отходов, а также для крупногабаритного мусора.

Провести работы по декоративному озеленению жилой части ЖК.

Провести работы по дополнительному освещению жилой и нежилой части ЖК.

Оборудовать и благоустроить в жилой части ЖК зоны отдыха для детей и взрослых: спортивные площадки, детские площадки с установкой малых архитектурных форм, парковой мебели (скамейки, урны).

Обустроить зону для тренировки/выгула собак, при наличии возможности и с соблюдением норм и требований действующего законодательства, санитарно-гигиенических норм и правил.

Для обеспечения беспрепятственного доступа к МКД пожарных машин, карет скорой помощи, других машин экстренных служб, машин спецтехники, а также жильцов МКД:

Утвердить в соответствии со Схемой (Приложением №2) на придомовой территории МКД места установки запрещающих, информационных и предписывающих дорожных знаков;

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

Контроль за соблюдением установленных дорожных знаков, согласно Схеме, осуществляет Управляющая организация с правом обращения в соответствующие органы, в том числе в органы ГИБДД с заявлениями (письма, жалобы и т.п.) о нарушениях запрещающих, информационных и предписывающих дорожных знаков, установленных на территории ЖК.

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

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

По завершении мероприятий (работ (услуг)) по благоустройству территории ЖК установленные элементы благоустройства принадлежат собственникам помещений МКД, входящих в ЖК, и являются их общим имуществом, о чём Управляющая организация должна уведомить собственников помещений путём указания соответствующей информации в счетах на оплату.

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

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

Собственники квартир и помещений в МКД несут расходы на содержание общего имущества, расположенного на земельном участке, в границах, определенных Схемой (Приложение № 1) для ЗУЗ, совместно с собственниками помещений других домов, входящих в ЖК.

Собственники встроенных помещений МКД, чьи помещения не имеют выходов в жилую часть ЖК, и при условии, что они и/или их арендаторы не используют жилую часть ЖК для погрузки/выгрузки товаров, не оказывают услуги дошкольного образования (детские сады, ясли и т.п.), не несут в последующем обязанности по оплате за содержание и эксплуатацию установленных элементов благоустройства.

3. по третьему вопросу:

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

4. по четвертому вопросу:

Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с законодательством РФ, решениями собственников помещений в МКД, записями о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости и на момент принятия настоящего решения указан в Приложении №3 к настоящему протоколу.

5. по пятому вопросу:

Утвердить распределение объема коммунальной услуги (относительно холодного водоснабжения и электроснабжения), в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объемом, 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 самостоятельного соответствующего договора на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией.

б) если коммунальная услуга предоставляется собственнику (арендатору) встроенных помещений через общий прибор учета, предназначенный только для всех офисных помещений (общий офисный), то общие расходы в размере превышения объема 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.

6. по шестому вопросу:

При наличии у собственника помещения в МКД задолженности по оплате коммунальных услуг (электроснабжение, водоотведение (канализация)) и в связи с отсутствием технической возможности по ограничению (т.е. частичное приостановление) электроснабжения, водоотведения (канализация), в соответствии с нормативно-правовыми актами и в частности постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 вводится режим полного приостановления указанных коммунальных услуг с предварительным уведомлением.

Утвердить платность услуг, оказываемых управляющей организацией (лично, либо через третьих лиц) собственникам помещений в МКД, а именно: по приостановлению/подключению коммунального ресурса (электроснабжение, водоотведение). Размер платы услуг (работ) по приостановлению/подключению электроснабжения установить в размере 1 500 рублей без НДС, по приостановлению/подключению водоотведения (заглушки) установить в размере 8 000 рублей без НДС.

Порядок уведомления собственников помещений в МКД о приостановлении/подключении коммунального ресурса, установить следующий: вручение лично (нарочно) или уведомление посредством отправления «смс» на номер телефона, или на электронную почту, или на почтовый адрес, которые указаны в договоре на управление МКД. Уведомление считается доставленным (врученным) при его направлении любым из указанных способов. При этом, если уведомление направлено по почте оно считается доставленным адресату: на седьмой календарный день с момента отправки, если адресат получателя находится в городе Москве и Московской области; на пятнадцатый календарный день с момента отправки, если адресат получателя за пределами города Москвы и Московской области.

7. по седьмому вопросу:

7.1. 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 11 июля 2019 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, содержанию общедомового имущества МКД, запрещена парковка (стоянка) транспортных средств на проездах придомовой территории МКД, за исключением мест специально оборудованных под парковку (парковочные места) и обозначенные информационными знаками.

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 организациям связи по согласованию с Управляющей организацией 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 нежилые (технические) помещения, расположенные в МКД на последнем лестничном пролёте возле машинных отделений (далее – 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 за плату в размере 10 000 рублей в месяц, без НДС.

Размещение антенн на кровле МКД, на ограждающих конструкция 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 без НДС 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 не предназначенную к просмотру несовершеннолетними лицами, в соответствии с законодательством РФ.

- размещать (в том числе прокладывать) линии связи и телекоммуникационное оборудование для оказания услуг связи, 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 общедомовым имуществом (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 на пользование общим имуществом МКД заключаются на срок не более 5 (пяти) лет с правом заключения нового договора на новый срок на тех же условиях, при надлежащем выполнении арендатором своих обязанностей, если собственниками помещений МКД не будет принято иное решение. Общее имущество МКД по договорам на пользование общим имуществом МКД передаётся только во временное пользование. Управляющая

организация имеет право в одностороннем порядке один раз в год увеличивать размер платы по договору на пользование общим имуществом МКД на процент инфляции, установленный в Российской Федерации за предыдущий календарный год, без согласования с собственниками помещений в МКД. Другие условия договоров об использовании общего имущества МКД, в том числе условия о размере платы, управляющая организация устанавливает самостоятельно без согласования с собственниками помещений в МКД.

Управляющая организация обязана размещать на своём сайте в сети Интернет информацию о заключённых договорах на пользование общим имуществом МКД, а именно: наименование, номер и дата договора, наименование лица с которым заключён такой договор, предмет договора, срок договора, размер установленной договором платы, а также размещать информацию о расторжении / прекращении действия таких договоров. По истечению года с даты расторжения / прекращения действия договоров на пользование общим имуществом МКД управляющая организация имеет права удалить информацию по этим договорам со своего сайта в сети Интернет.

7.7. Доходы, полученные от использования общего имущества МКД распределять следующим образом: 30% на администрирование управляющей организации (на правовое и бухгалтерское сопровождение договоров на пользование общим имуществом МКД); 70% управляющая организация использует на содержание общего имущества МКД, а в случае наличия задолженности по оплате за поставленные коммунальные ресурсы (вода, тепло, свет, канализация), за содержание общего имущества МКД, образовавшуюся в результате несвоевременной и/или неполной оплаты за содержание общего имущества МКД и/или коммунальные услуги собственниками помещений в МКД, управляющая организация вправе направить эти 70% дохода на погашение такой задолженности и начисленной ресурсоснабжающими организациями неустойки (пени, штрафы), до момента полного погашения задолженности.

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

7.9. 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 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). Разрешить в соответствии с утвержденным проектом устройство канализационных выпусков от каждого из встроенных помещений общественного назначения МКД и подключение их к канализационному коллектору, с правом проведения земляных работ. Канализационные выпуски после их устройства являются общим имуществом собственников помещений МКД.

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.

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, размещённым 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 с отступлением от рабочей документации на квартиру (проект квартирной разводки (электрическая часть), схема разводки тепло -, водоснабжения и канализации, которая размещена на сайте: <http://sps86.com/dokumenty>).

В любом случае работы по переустройству, перепланировке, реконструкции помещений в МКД должны иметь проект, который до проведения таких работ подлежит письменному согласованию с Управляющей организацией на предмет его соответствия рабочей документации и проекту 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 60м³/час;

- пропускать через вентиляционные стояки инженерные коммуникации (в том числе трубы водоснабжения, канализации);
- производить переустройство, перенос, замену в помещениях 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 антенн типа «тарелка» и антенн других видов на фасаде МКД запрещается и допускается только внутри лоджий.

Внешние блоки кондиционеров устанавливаются внутри лоджий либо на внешней малой торцевой стене ограждения лоджии многоквартирного дома исключительно в декоративных корзинах белого цвета единой формы и размеров согласно Приложению № 3 к настоящему протоколу. Крепление декоративных корзин выполняется с помощью анкеров. Диаметр отверстий в местах прохода коммуникаций кондиционеров через несущие конструкции должен быть не более 50 мм. Прокладку коммуникаций кондиционеров осуществлять на примере Схемы монтажа. Утвердить Схему монтажа внешних блоков кондиционеров и прокладки коммуникаций (Приложение №4).

При установке (размещении) внешних блоков кондиционеров, антенн запрещается нарушать целостность «закладных». Установка кондиционеров и корзин для внешних блоков кондиционеров осуществляется за счет собственников квартир.

Производить замену стояков общедомового имущества, приборов отопления в жилых помещениях может только управляющая организация, либо лицо получившее письменное согласие 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 06.05.2010 г № 1201), закона Московской области от 30.12.2014 г № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в 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 Госстроя 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, систем горячего водоснабжения;
- присоединение полотенцесушителей к системам горячего водоснабжения;
- нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.

9. по девятому вопросу:

Крыша подземной автостоянки является конструктивным элементом дворовой части МКД, на которой расположена детская площадка.

Эксплуатация крыши подземной автостоянки осуществляется Управляющей организацией совместно с выбранным собственниками помещений, машино-мест в подземной автостоянке лицом, оказывающим услуги по управлению подземной автостоянкой в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности. Согласно указанному Акту эксплуатируемое покрытие автостоянки (поверхность крыши Паркинга, включающая в себя проезды, элементы детской площадки и иные элементы благоустройства придомовой территории МКД), эксплуатируется за счет собственников помещений в МКД. Содержание гидроизоляции и железобетонных конструкций покрытия подземной автостоянки, в том числе устранение повреждений крыши подземной автостоянки, в случае их возникновения вследствие естественного износа, осуществляется за счет собственников машино-мест, помещений в подземной автостоянке.

10. по десятому вопросу: Местом хранения протоколов общих собраний собственников помещений в МКД и решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, определить Управляющую организацию.

Настоящий протокол составлен в трех экземплярах, один для ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СПС Югория», второй для Управляющей организации, третий для предоставления в орган государственного жилищного надзора.

Приложениями к настоящему протоколу являются:

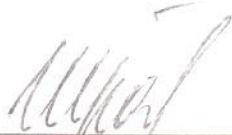
Приложение № 1 - Схема межевания земельного участка.

Приложение № 2 - Схема проездов, мест для парковки автотранспорта

Приложение № 3 - Состав общего имущества МКД

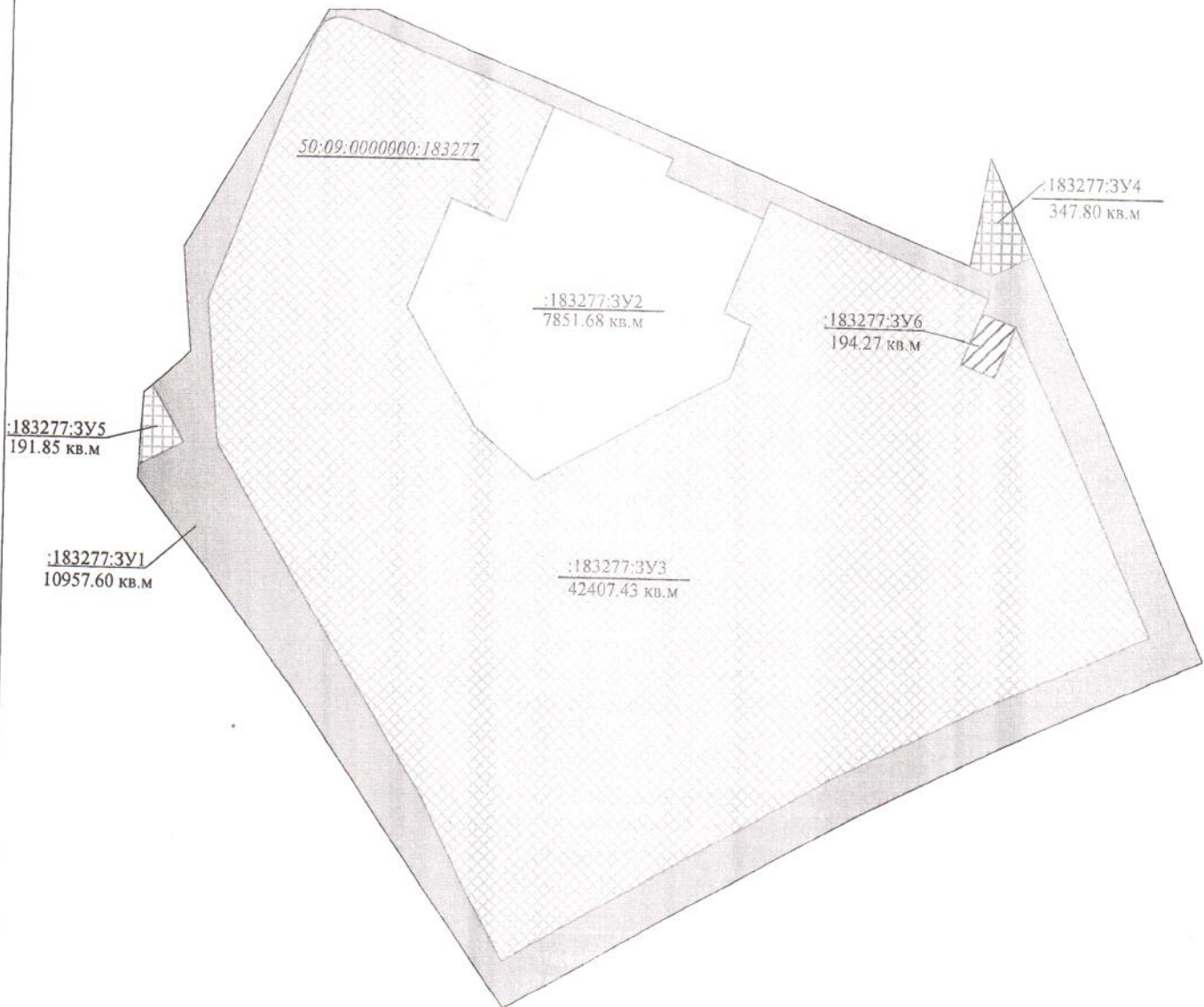
Приложение № 4 - Схема монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций

ПОДПИСИ:

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

 М.В. Кожяев
заместитель генерального директора по
по управлению инвестиционными фондами
ООО «УК «Центр Менеджмент»

Приложение № 1
к Протоколу № 3 от 11.07.2018 г.

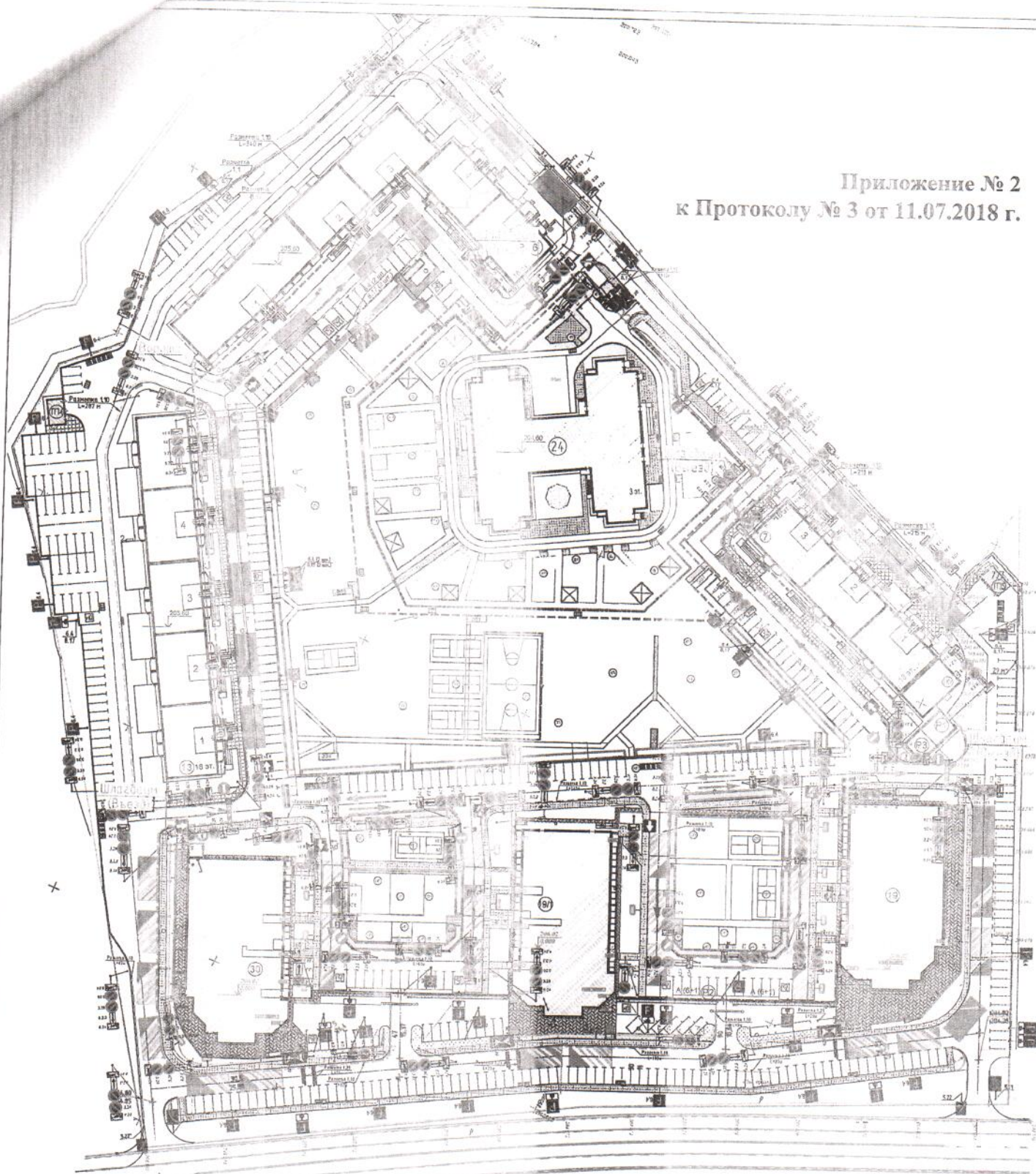


Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- | | |
|----------------------|--|
| | - существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения |
| | - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения |
| 183277:3У1 | - обозначение образуемого земельного участка |
| 50:09:0000000:183277 | - обозначение исходного земельного участка, прекращающего существование |
| | - границы образуемого з/у :3У1 |
| | - границы образуемого з/у :3У2 |
| | - границы образуемого з/у :3У3 |
| | - границы образуемого з/у :3У4 |
| | - границы образуемого з/у :3У5 |
| | - границы образуемого з/у :3У6 |

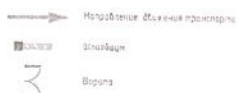
Приложение № 2
к Протоколу № 3 от 11.07.2018 г.



ВЕДОМОСТЬ ТЕХНИЧЕСКИХ СРЕДСТВ ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ

Номер знака по ГОСТ	Обозначение знака	Наименование	Количество
3.1		Дорожные знаки	10
3.14		Выезд запрещен	2
3.28		Служба запрещена	152
5.5		Дорога с односторонним движением	7
5.6		Конец дороги с односторонним движением	6
5.7.1		Выезд на дорогу с односторонним движением	1
5.20		Искусственная неровность	14
5.21		Жилая зона	2
5.22		Конец жилой зоны	2
6.4		Населенный пункт	50
8.2.3		Зона действия	70
8.2.4		Зона действия	12
8.17		Информация	21
8.24		Рабочие участки	152
1.1		Границы проезжей части (с размерами 5,5х2,5 м)	2693 м
1.10		Вид информации - 6 (всего 6 м)	7626 м
1.24.3		Дублирование знака В.17 "Информация"	21 шт.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



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;
 - архитектурно-художественная подсветка на фасаде МКД;
 - остекление лоджий;
 - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения;
 - внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-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, регулирующую и запорную арматуру, коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии, а также другое оборудование, расположенное на этих сетях;
 - внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств 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;
 - сеть электроснабжения 0,4кВ;
 - дорожные знаки, установленные на местности (на земельном участке, на котором расположен МКД) (включаются в состав общего имущества МКД с момента установки);
 - выпуски от каждого из встроенных помещений общественного назначения МКД, подключенные к канализационному коллектору (включаются в состав общего имущества МКД с момента их устройства);
 - система видеонаблюдения и система домофонии в части внутридомовых инженерных систем (слаботочные сети) (включаются в состав общего имущества МКД с момента их установки);
- Оборудование системы видеонаблюдения и системы домофонии (трубки, электромагнитные замки, видеокамеры, блоки питания, коммутаторы и т.п.) в общее имущество собственников помещений в МКД не входит.
- земельный участок после его межевания и постановки на кадастровый учет в соответствии со Схемой межевания ЗУ 3 (Приложение № 1) является общим имуществом собственников помещений МКД 6, МКД 7 и МКД 13, жилых домов № 30, № 19, № 19/1 и подземной автостоянки
 - проезды, предназначенные для проезда автотранспорта по территории ЖК 1, временной стоянки транспортных средств, дорожные знаки, забор и калитки являются общим имуществом собственников помещений МКД 6, МКД 7, МКД 13, жилых домов № 30, № 19, № 19/1 (без подземной автостоянки).
 - иные объекты, не являющиеся частной собственностью и предназначенные для обслуживания,

эксплуатации и благоустройства МКД и ЖК и расположенные на земельном участке, в границах, определенных схемой (Приложение № 1) для ЗУЗ, на котором расположен МКД и ЖК.

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

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

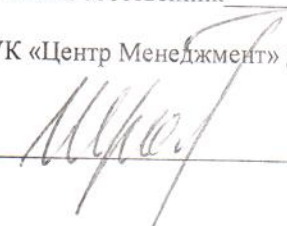
Если состав общего имущества МКД изменился, соответственно управляющая организация оказывает услуги (выполняет работы) и рассчитывает за это плату исходя из изменившегося состава общего имущества МКД, а собственники помещений в МКД оплачивают услуги (работы), оказываемые управляющей организацией исходя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

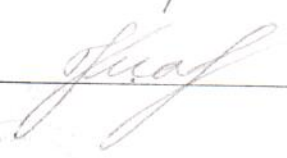
Относительно инженерной системы: отнесение её к общему имуществу МКД или отнесение её определённой части к собственности иных лиц, определяется на основании актов разграничения балансовой принадлежности, записей о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости,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

Общим имуществом собственников помещений в МКД также являются ограждающие несущие и не несущие конструкции лоджий. Несущими конструкциями лоджий являются 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 и раму, в которой крепится стекло. Лоджии в силу закона не являются жилыми помещениями и, соответственно не могут использоваться как жилые помещения для проживания граждан.

Единственный собственник _____

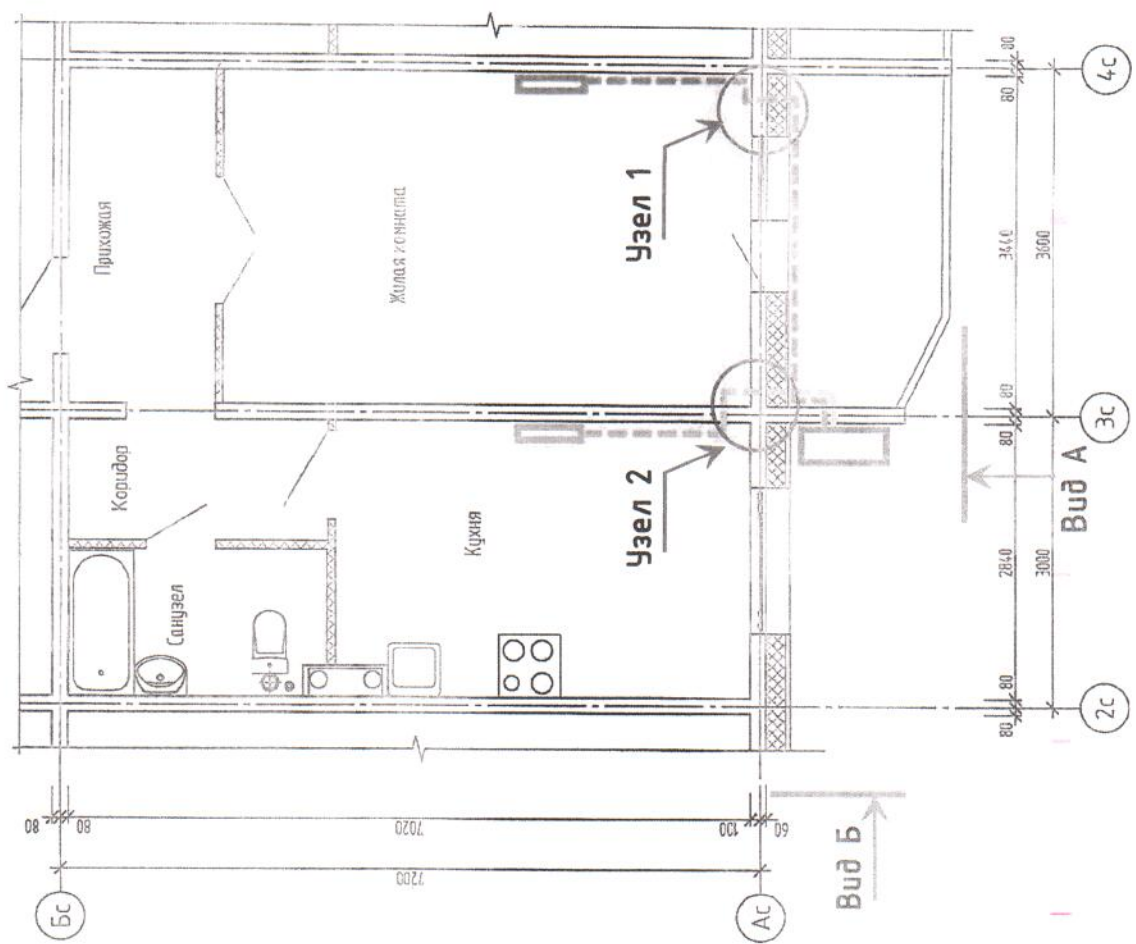
ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СПС Югория»

 _____ И.П. Грачева

 _____ М.В. Кожаев

М.П.

СХЕМА МОНТАЖА ВНЕШНИХ БЛОКОВ КОНДИЦИОНЕРА И ПРОКЛАДКИ КОММУНИКАЦИЙ



Общие указания

Внешние блоки кондиционеров размещаются в декоративные корзины установленной и согласованной формы. Размеры, форма и вид корзин указаны на чертеже.

Декоративная корзина размещается на внешней стороне малой торцевой стене ограждения лоджии. Крепление осуществляется с помощью анкеров.

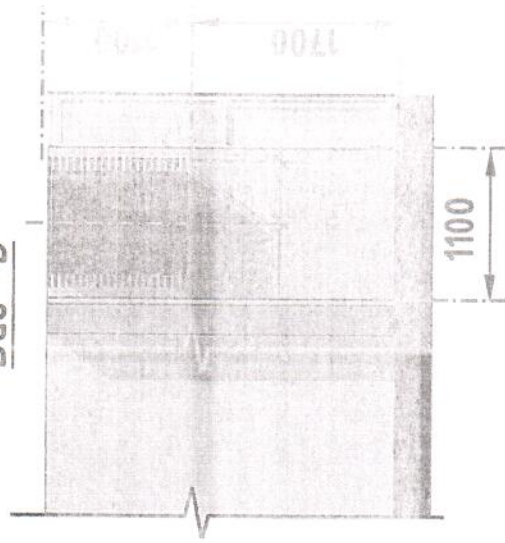
Сверление отверстий в местах прохода коммуникаций (узел 1, узел 2) через несущие конструкции производится алмазной коронкой, диаметр отверстия не более 50 мм.

Условные обозначения

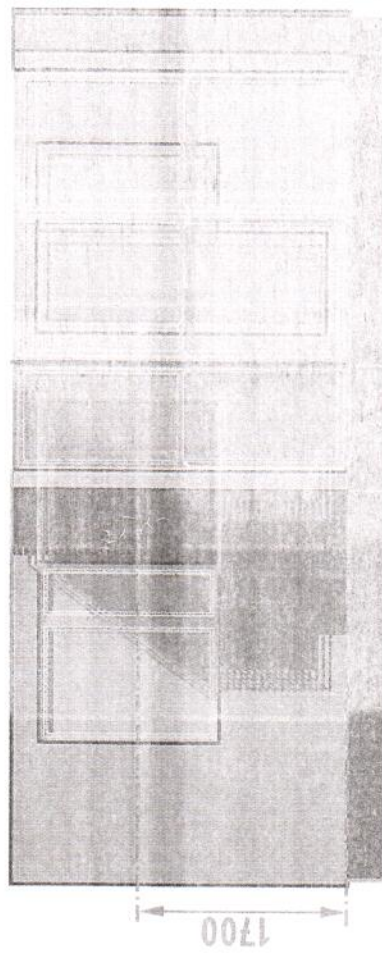
-  Декорат. корзина с внешним блоком
-  Внутренние блоки кондиционера
-  Сети коммуникаций (фреон, электричество и т.д.)

Приложение № 4

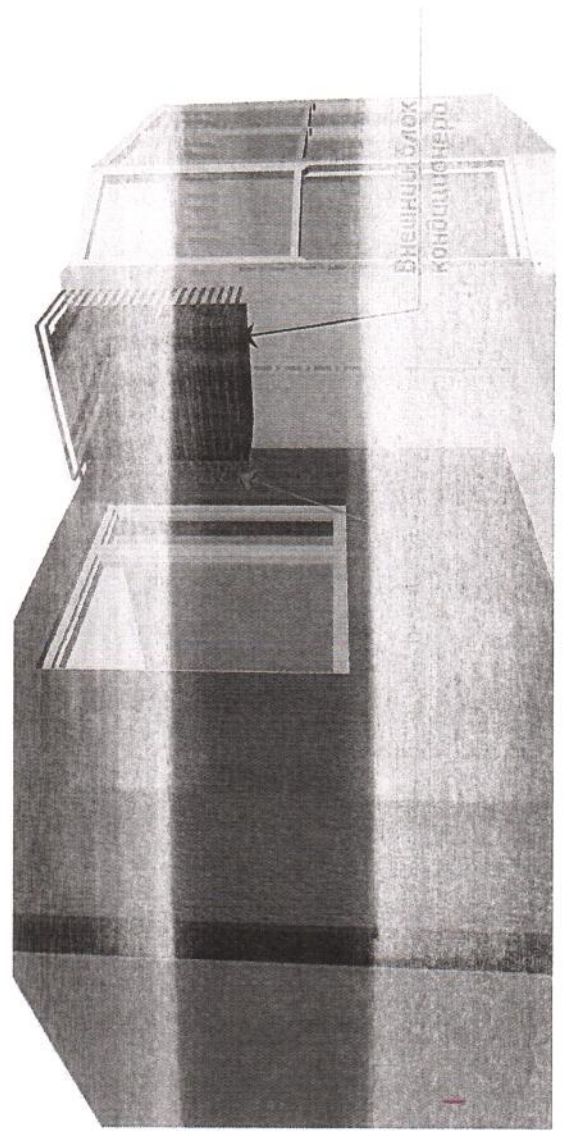
Вид Б



Вид А

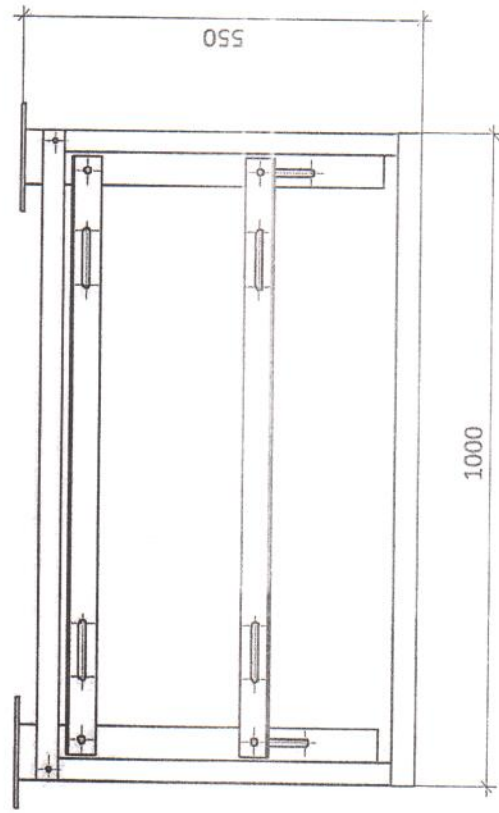
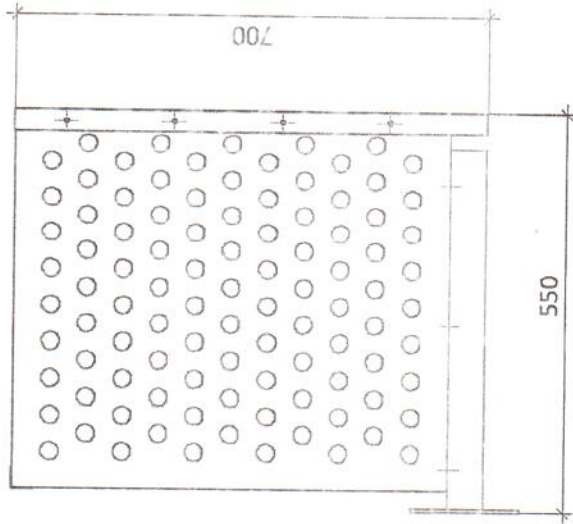
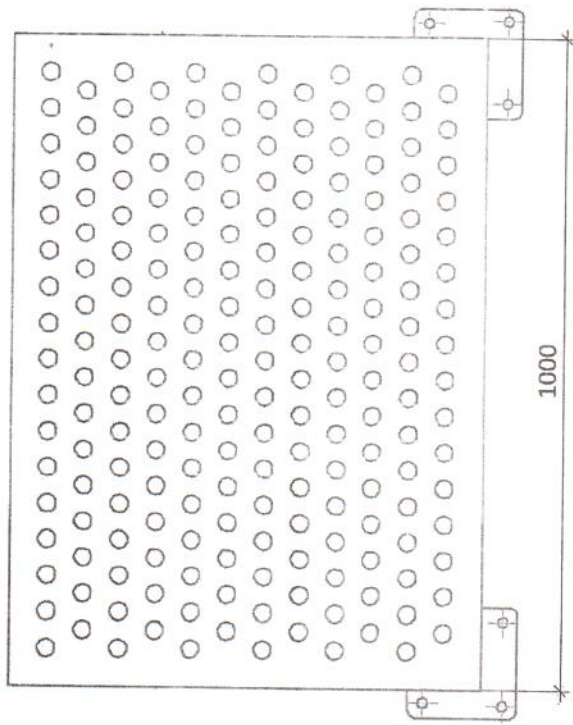


Эскиз элемента фасада с указанием места размещения оборудования



ТУ 4863-027-92716048-2015

Корзина для кондиционера КОРБАС КДК-кпс-П



Наименование	Размер корзины НххВ	Вес корзины *, кг
Корбас КДК-2	700х1000х550	22

* - Вес корзины со стандартным креплением кпс

ТУ 4863-027-92716048-2015				Лист	Масса	Масштаб
КОРБАС КДК						
8-495-514-04-74				Лист 2	Листов 6	
Изм./лист	№ докум.	Подп.	Дата			
Разраб.						
Проб.						
Т.контр.						
П.ч. 10.01.01						

Разработано по ТУ 4863-027-92716048-2015

И. № подл.	Подп. и дата	Взам. инд. №	Инд. № докум.	Подп. и дата	Спроб. №	Проб. пручен.
------------	--------------	--------------	---------------	--------------	----------	---------------