

РЕШЕНИЕ № 3

единственного собственника помещений в многоквартирном доме №6 корп.1
по адресу: ул.Зеленая мкр-н Левобережный город Химки Московская область

Место проведения собрания: 141551, МО, Солнечногорский район, г.п. Андреевка, д.Голубое, ул.Жилинская, стр.1. Дата проведения собрания: «07» сентября 2015 года в 17 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 паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (далее – Собственник).

2. Приглашенные лица: Общество с ограниченной ответственностью «СибЖилСтрой №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), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Климанова Дениса Юрьевича, действующего на основании Устава.

Число принадлежащих Собственнику голосов: 100%, что составляет 26 597,9 кв.м. от общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по адресу: Московская область, город Химки, мкр-н Левобережный, ул.Зеленая, дом 6 корп.2 (далее – МКД), принадлежащих Собственнику на праве собственности на дату проведения настоящего собрания, согласно Приложению №1 к настоящему решению. Право собственности на квартиру за №1 (площадью 75,7 кв.м.) и на квартиру №202 (площадью 87 кв.м.) регистрируется на Собственника. Таким образом, собственник является 100% собственником всех жилых и нежилых помещений в МКД.

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

Повестка дня:

1. Подтверждение способа управления МКД и выбора управляющей организации в МКД.
2. Срок управления МКД.
3. Архитектурно-художественная подсветка на фасаде МКД, забор, шлагбаум, калитка, ворота и система контроля доступа на территорию МКД.
4. Перечень жилищно-коммунальных услуг, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, их стоимость (тарифы).
5. Утверждение договора на управление МКД в новой редакции.
6. Состав общего имущества МКД, поставленный на кадастровый учёт.
7. Перечень имущества не входящего в состав общего имущества МКД.
8. Пользование общим имуществом МКД, размещение рекламы, антенн, в том числе о заключении соответствующих договоров на установку и эксплуатацию конструкций на общедомовом имуществе МКД.
9. Строительство, реконструкция, а также переустройство, перепланировка.
10. Автостоянка закрытого типа (паркинг).
11. Границы земельного участка МКД.
12. Правила пользования в МКД, доступ на территорию МКД.
13. Проведение работ на придомовой территории МКД.
14. Дорожные знаки на территории вокруг МКД и организация движения транспорта по территории МКД.
15. 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.
16. Место хранения решения (протокола), принятого по результатам собрания собственников помещений в МКД.
17. Обустройство на придомовой территории МКД зоны для тренировки собак.
18. Формирование фонда капитального ремонта общего имущества МКД.

Принятые решения:

1. по первому вопросу:

Собственник настоящим подтверждает:

- в качестве способа управления МКД выбрать – управление управляющей организацией;
- в качестве управляющей организации, которая будет оказывать услуги по управлению МКД, выполнять работы по эксплуатации и содержанию общедомового имущества МКД и предоставлять коммунальные услуги, выбрать ООО «СибЖилСтрой №1» (ИНН 5024127502, КПП 504401001, ОГРН 1125024002531, адрес местонахождения: 141551, МО, Солнечногорский район, г.п. Андреевка, д.Голубое, ул.Жилинская, стр.1).

Выбор способа управления МКД и выбор управляющей организации был осуществлён 01.07.2015г, согласно решения №1 от 01.07.2015г единственного собственника помещений в МКД (далее «Решение №1»).

2. по второму вопросу:

Срок управления МКД Управляющей организацией – неограничен. Срок управления МКД исчисляется с момента принятия Решения №1, то есть с 01 июля 2015 года.

3. по третьему вопросу:

Установить:

- архитектурно-художественную подсветку на фасаде МКД;
- ограждение (забор) по периметру придомовой территории (дворовой части) МКД;
- шлагбаум, ворота и калитку при въезде/выезде на придомовую территорию (дворовую часть) МКД;
- систему контроля доступа на придомовую территорию (дворовую часть) МКД и в жилую часть МКД, которая включает в себя систему домофона, пост консьержа, систему видеонаблюдения. Система домофона устанавливается при входе на придомовую территорию (дворовую часть) МКД и на второй входной двери (с улицы) в жилую часть МКД. Система видеонаблюдения устанавливается на придомовой территории (дворовой части) МКД, на подъезде (входная группа) МКД, в местах общего пользования (лифтовой холл, коридоры, лифты) МКД. Пост консьержа размещается в нежилом помещении (кадастровый номер 50:10:0010404:5308), расположенном в вестибюле первого этажа жилой части МКД.

Установка архитектурно-художественной подсветки на фасаде МКД, установка забора, шлагбаума, ворот, калитки, системы контроля доступа на придомовую территорию (дворовую часть) МКД, осуществляется Собственником за свой счет. Архитектурно-художественная подсветка на фасаде МКД, забор, ворота, калитка, система видеонаблюдения, домофон, после их установки становятся общедомовым имуществом МКД, в связи с чем Собственник передаёт в Управляющую организацию техническую документацию по акту приёма-передачи.

4. по четвёртому вопросу:

Утвердить стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, по управлению МКД (далее – Тарифы), согласно **Приложению №2** к настоящему решению.

Утвердить перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (далее – Перечень услуг и работ в МКД), согласно **Приложения №3** к настоящему решению.

Утвердить дополнительную услугу по размещению (утилизации, захоронению) бытовых отходов на полигоне с размером платы согласно **Приложению №2** к настоящему решению.

Утвердить стоимость (тарифы), согласно **Приложения №2** к настоящему решению:

- на содержание и эксплуатацию архитектурно-художественной подсветки на фасаде МКД;
- на содержание и эксплуатацию системы контроля доступа на придомовую территорию (дворовую часть) МКД и в жилую часть МКД. Под системой контроля доступа понимается видеонаблюдение, домофон, пост консьержа.

Утвердить распределение объёма коммунальной услуги, 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 случае, 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.

Плата за отопление помещений МКД, не являющихся общедомовым имуществом, взимается исходя из площади таких помещений. Плата за отопление не взимается с собственников (пользователей) встроенной автостоянки под МКД, так как в ней отсутствует система отопления.

Тарифы, утверждённые настоящим решением, ежегодно Управляющая организация индексирует в сторону увеличения на процент инфляции, установленный в Российской Федерации за предыдущий календарный год, о чём Управляющая организация уведомляет собственников (арендаторов, нанимателей)

путём указания в счетах на оплату. Изменение тарифов в сторону увеличения производится не чаще одного раза в год. 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.

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 принятия новых нормативно-правовых актов, устанавливающих иной перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и/или иной размер платы (тарифы), а именно:

- при внесении дополнительных работ (услуг) не указанных в Договоре и в **Приложениях №№ 2, 3, 4** к настоящему решению, такие дополнительные работы (услуги) становятся обязательными для Управляющей организации и оплачиваются собственниками помещений (пользователями) в МКД, по утверждённому органом местного самоуправления на территории г.Химки тарифам на аналогичные услуги (работы), 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 **Приложениях №№ 2, 3, 4** 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, в том числе касательно перечня работ (услуг) по содержанию и эксплуатации общего имущества в МКД и/или их стоимости (тарифов), а также касающихся иных условий утверждённого настоящим решением (протоколом) Договора, такие изменения становятся обязательными для сторон Договора с момента вступления в законную силу нормативно-правового акта, которым вносятся такие изменения (дополнения), а в случае принятия нового нормативно-правового акта, с момента вступления его в законную силу, с учётом вышеизложенного. Такие изменения в Договор сторонами принимаются без подписания ими дополнительных соглашений к Договору. Управляющая организация в свою очередь о таких изменениях уведомляет собственника помещения (пользователя) путём указания соответствующей информации в счетах.

Размер платы за коммунальные услуги (отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), а также их норматив потребления, устанавливаются 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 города Химки Московской области. 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.

5. по пятому вопросу:

Утвердить и заключить договор на управление МКД в новой редакции, согласно **приложению №4** к настоящему решению.

Проект договора на управление МКД также применяется и к собственникам (пользователям) нежилых помещений в МКД с учётом положений законодательства РФ, касающихся прав и обязанностей собственников нежилых помещений, а также с учётом изъятий условий, которые могут применять только в отношении собственников жилых помещений в МКД.

В случае изменений в законодательстве Российской Федерации, касающихся прав и обязанностей сторон (Управляющая организация, собственник помещения, пользователь помещения), а также иных условий утверждённого настоящим решением проекта договора на управление МКД, такие изменения становятся обязательными для собственников (пользователей) помещений, 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) путём 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 платежей предусмотренных для остальных собственников МКД, которые заключили договор на управление МКД.

6. по шестому вопросу:

Состав общего имущества МКД, поставленный на кадастровый учёт указан в **Приложении №5** к настоящему решению. Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с законодательством РФ. В состав общего имущества МКД не входит имущество, принадлежащее лицам на праве частной собственности.

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 настоящим решением. К общедомовому имуществу также относится внутридомовая система отопления, которая включает в себя стояки с разводкой и отопительными приборами в жилых помещениях с регулирующими клапанами DANFOSS.

7. по седьмому вопросу:

Перечень имущества не входящего в состав общего имущества МКД - приложение №6 к настоящему решению.

8. по восьмому вопросу:

8.1. 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 января 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.

8.2. Стоянка автотранспорта:

- со стороны входа в жилую часть МКД: места только для кратковременной стоянки транспортных средств и только для собственников жилых помещений (пользователей жилых помещений) в МКД и их гостей. Заезд на дворовую часть МКД грузового автотранспорта с кратковременной стоянкой разрешается только в целях погрузки/выгрузки имущества собственников (пользователей) жилых помещений МКД, а также с целью вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

- со стороны встроенных помещений общественного назначения МКД (далее «нежилые помещения МКД») (т.е. за исключением входа в жилую часть МКД): стоянка и проезды предназначены для обслуживания и эксплуатации нежилых помещений МКД (для кратковременного размещения автотранспорта работников этих помещений, для их посетителей, для разгрузки/погрузки материалов, продукции предназначенных для этих нежилых помещений, и т.п.) (также далее именуется «Стоянка»). Не допускается размещение, на Стоянке, личного автотранспорта собственниками (пользователями) жилых помещений (квартир), их гостей без согласия собственника (-ов) (арендаторов) нежилых помещений. Разрешается собственникам (арендаторам) нежилых помещений устанавливать шлагбаумы на Стоянке. Расходы по содержанию Стоянки, а также уплата обязательных платежей (при их наличии) за эту Стоянку несут только собственники (арендаторы) нежилых помещений.

- со стороны центрального входа в 4-х этажное здание общественного назначения (далее «Здание»): стоянка и проезды предназначены для обслуживания и эксплуатации Здания (для кратковременного размещения автотранспорта работников Здания, для их посетителей, для разгрузки/погрузки материалов, продукции предназначенных для этого Здания, и т.п.) (также далее именуется «Гостевая стоянка»). Не допускается размещение, на Гостевой стоянке, личного автотранспорта собственниками (пользователями) жилых помещений (квартир), их гостей без согласия собственника (-ов) (арендаторов) Здания. Разрешается собственникам (арендаторам) Здания устанавливать шлагбаумы на Гостевой стоянке. Расходы по содержанию Гостевой стоянки, а также уплата обязательных платежей (при их наличии) за неё несут только собственники (арендаторы) Здания.

8.3. 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.

8.4. Использование кровли МКД: разрешить собственнику нежилого помещения с кадастровым номером 50:10:0010404:5308 на кровле МКД (далее – Узел связи) (в том числе арендаторам (субарендаторам) Узла связи) размещать (устанавливать) антенны (например, сотовой связи и т.п.), в том числе на ограждающих конструкциях машинного отделения МКД. Разрешить собственнику Узла связи (в том числе арендаторам (субарендаторам) Узла связи): использовать Узел связи в целях размещения узлов связи; осуществлять прокладку фидерной трассы по парапетным стенкам; а также разрешить 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, в данном случае происходит без взимания платы (за размещение оборудования и/или аренду). 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.

Использование иного общедомового имущества МКД: разрешается размещать рекламу на стенах лифтов; разрешается ЗАО «АЛЬТАГЕН» (ИНН 7729598896, ОГРН 1087746446160) размещать (в том числе прокладывать) линии связи и телекоммуникационное оборудование для оказания услуг собственникам и нанимателям помещений, жильцам квартир МКД. За размещение ЗАО «АЛЬТАГЕН» телекоммуникационного оборудования и линий связи, и потребление электрической мощности, оплата ежемесячно составляет 10 000 рублей с учётом НДС. Размещение рекламы разрешается размещать с учётом следующего: 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). 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 этого общедомового

имущества с соблюдением санитарных норм и правил. Размещаемая реклама не должна содержать информацию непредназначенную к просмотру несовершеннолетними лицами, в соответствии с законодательством РФ.

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.

8.5. 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.

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.

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.

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

- на формирование части фонда капитального ремонта общего имущества МКД сверх формируемой исходя из установленного Правительством Московской области минимального размера взноса на капитальный ремонт, но только после выбора собственниками помещений в МКД способа формирования фонда капитального ремонта.

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

8.6. 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.

9. по девятому вопросу:

Разрешить реконструкцию встроенных помещений общественного назначения МКД в соответствии с основными и вспомогательными видами разрешенного использования.

Разрешить продолжение строительства, реконструкцию 4-х этажного здания общественного назначения, 3-х уровневой подземной автостоянки (пристроенная)

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 по оси 1), 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 переводить их в нежилые помещения и использовать указанные помещения под гостиницу, общежитие, хостелы, апартаменты.

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»);

- производить перенос и переустройство стояков водоснабжения, водоотведения, отопления;

- проводить в помещениях и в местах общего пользования общего имущества в МКД работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе любое изменение остекления лоджий, 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.

В целях сохранения единого архитектурно-планировочного решения внешнего вида МКД ЗАПРЕЩАЕТСЯ изменение остекления лоджий. В случае замены остекления лоджий по каким-либо причинам, то такая замена должна быть осуществлена на остекление с таким же внешним видом.

Запрещается в любом случае:

- демонтировать (полностью, частично) вентиляционные стояки (вентканалы), а также нарушать их целостность;
- пробивать дополнительные вентиляционные отверстия в вентиляционных стояках;
- присоединять к вентиляционному стояку вытяжки мощностью более 60 м³/час;
- пропускать через вентиляционные стояки инженерные коммуникации (в том числе трубы водоснабжения, канализации);
- осуществлять разводку всех инженерных коммуникаций в жилом помещении, в несоответствии 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;
- производить переустройство, перенос, замену, в том числе изменять схемы расположения отопительной системы и приборов отопительной системы, в жилых помещениях (так как они являются общедомовым имуществом);
- заделывать в железобетонные несущие стены трубопроводы отопления, водоснабжения, канализации и подводки сантехнических приборов.

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

10. по десятому вопросу:

Разрешить подрядчику, и/или заказчику, и/или застройщику, и/или собственнику (-ам) (далее - «заинтересованное лицо») 3-х уровневой подземной автостоянки (пристроенная) (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.

При необходимости (то есть по запросу заинтересованного лица), предоставить 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, на условиях безвозмездности.

11. по одиннадцатому вопросу:

Сформировать земельный участок под МКД и 3-х уровневую подземную автостоянку (пристроенная) в границах необходимых для их эксплуатации, согласно **Приложению №7** к настоящему решению, из земельного участка с кадастровым номером 50:10:010404:36 площадью 9 800 кв.м., с учётом следующего:

- образовать земельный участок площадью 7 275 кв.м. для МКД и 3-х уровневой подземной автостоянки (пристроенная);

- образовать земельный участок площадью 1 412 кв.м. для 4-х этажного здания общественного назначения и передать этот земельный участок в собственность ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СПС Югория» (ОГРН 1107746172907; ИНН 7701868359, КПП 860201001), являющегося инвестором строительства этого здания и будущим собственником. С момента постановки на кадастровый учёт земельного участка для 4-х этажного здания общественного назначения, 100% права собственности на данный земельный участок переходит к ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СПС Югория»;

- часть земельного участка площадью 1 113 кв.м., т.е. за пределами одного метра по периметру от границы стены 3-х уровневой подземной автостоянке (пристроенная) (далее «пристроенная автостоянка»), за исключением со стороны дворовой части МКД, образовать в самостоятельный земельный участок с передачей в Администрацию г.Химки, либо снять с кадастрового учёта. Малые архитектурные формы, установлены застройщиком на земельном участке, указанном в настоящем абзаце, в целях обустройства детской площадки для жильцов близ расположенных домов.

Образованные земельные участки поставить на кадастровый учёт.

Собственник уполномочивает Управляющую организацию: на проведение всех необходимых мероприятий (работ) по межеванию, подготовке схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, которые предлагается настоящим решением образовать и (или) изменить; подать соответствующие документы на постановку на кадастровый учёт образованных и (или) изменённых земельных участков в орган, осуществляющий постановку на кадастровый учёт объектов недвижимости, с правом росписи таких документах, а также получить документы по результатам постановки на кадастровый учёт образованных и (или) изменённых земельных участков; с правом оплаты соответствующих пошлин, сборов и

т.п., которые могут возникнуть у Управляющей организации в связи с выполнением настоящего поручения; заключать сделки на выполнение работ (услуг) связанные с выполнением настоящего поручения. Расходы Управляющей организации, связанные с выполнением настоящего поручения оплачивает Собственник. При этом Собственник может выполнить указанные в настоящем абзаце мероприятия самостоятельно, о чём уведомляет Управляющую организацию в письменной форме.

Разрешается собственнику (пользователям) встроенной автостоянки, 3-х уровневой подземной автостоянки (пристроенная), 4-х этажного здания общественного назначения пользоваться проездом на придомовой территории (дворовой части) МКД.

12. По двенадцатому вопросу:

Утвердить Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории, а также доступа на придомовую территорию (дворовую часть) и в жилую часть многоквартирного жилого дома (Приложение №8 к настоящему решению).

13. по тринадцатому вопросу:

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

14. по четырнадцатому вопросу:

Для обеспечения беспрепятственного доступа к МКД пожарных машин, карет скорой помощи, других машин экстренных служб, машин спецтехники, а также собственников помещений (пользователей помещений) МКД и их гостей:

- утвердить Схему организации дорожного движения (далее – СОДД), согласованную с соответствующими органами, включающую в себя установку запрещающих, информационных и предписывающих дорожных знаков, а также устройство искусственных неровностей (для принудительного снижения скорости в жилой зоне);

- выполнить установку (монтаж) на местности запрещающих, информационных и предписывающих дорожных знаков, в соответствии с утверждённой СОДД. Все связанные с этим мероприятия проводятся управляющей организацией за счет Собственника;

- контроль за соблюдением установленных дорожных знаков, согласно СОДД, осуществляет Управляющая организация, с правом обращения в органы ГИБДД с заявлениями (письма, жалобы и т.п.) о нарушениях запрещающих, информационных и предписывающих дорожных знаков, установленных на территории МКД.

15. по пятнадцатому 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.

16. по шестнадцатому вопросу:

Оригинала настоящего решения собрания собственников помещений в МКД хранится у Собственника, а копия передаётся в Управляющую организацию.
Настоящее решение составлено в одном экземпляре.

17. по семнадцатому вопросу:

Разрешить обустройство на придомовой территории МКД зону для тренировки собак. Обустройство зоны тренировки собак производит Управляющая организация по поручению собственника и за счет последнего.

18. по восемнадцатому 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 нормативным правовым актом Правительства Московской области. Владелец специального счета – Кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет – управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления.

Обязанность по уплате взносы на капитальный ремонт у собственников помещений в МКД возникает по истечении срока, установленного Правительством Московской области и при включении МКД в региональную программу капитального ремонта, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения МКД в

региональную программу капитального ремонта.

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 момента возникновения у собственников помещений в МКД обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Срок проведения капитального ремонта, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

Приложениями к настоящему протоколу являются:

- Приложение № 1 – Реестр свидетельств о праве собственности на помещения в МКД.
- Приложение № 2 – Тарифы оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также по управлению в МКД.
- Приложение № 3 – Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
- Приложение № 4 – Проект договора управления МКД.
- Приложение № 5 – Состав общего имущества МКД, поставленный на кадастровый учёт.
- приложение № 6 - Имущество не входящее в состав общего имущества МКД.
- Приложение № 7 – Схема расположения земельных участков.
- Приложение №8 - Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории, а также правила доступа на придомовую территорию (дворовую часть) МКД и в жилую часть МКД.

Собственник:



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

Управляющая организация:

м.п.



В.Ю. Климанов, директор ООО «СибЖилСтрой №1»

Приложение №1
к решению №3 от 07.09.2015г
единственного собственника помещений в
многоквартирном доме №6 корп.1 по ул.Зеленая
мкр-н Левобережный г.Химки Московская область

Реестр свидетельств о государственной регистрации права

Жилые помещения

номер жилого помещения (квартиры)	общая площадь, согласно свидетельства о гос-ой регистрации права (кв.м.)	свидетельство о гос-й регистрации права (серия, номер)	дата регистрации права
1			на регистрации
2	85,1	50-БА 925420	21.08.2015
3	100,5	50-БА 925412	21.08.2015
4	107,3	50-БА 925414	21.08.2015
5	86,3	50-БА 925416	21.08.2015
6	40,2	50-БА 925421	21.08.2015
7	47,6	50-БА 925415	21.08.2015
8	47,7	50-БА 925413	21.08.2015
9	69,2	50-БА 925419	21.08.2015
10	68,2	50-БА 925417	21.08.2015
11	25,4	50-БА 925418	21.08.2015
12	74,7	50-БА 925779	21.08.2015
13	50,7	50-БА 925785	21.08.2015
14	79,3	50-БА 926273	19.08.2015
15	75,7	50-БА 752408	20.08.2015
16	85,1	50-БА 926008	18.08.2015
17	100,5	50-БА 926004	18.08.2015
18	107,3	50-БА 926272	19.08.2015
19	86,3	50-БА 926228	19.08.2015
20	40,2	50-БА 926286	19.08.2015
21	47,6	50-БА 926177	19.08.2015
22	47,7	50-БА 926276	19.08.2015
23	69,2	50-БА 926175	19.08.2015
24	68,2	50-БА 752410	20.08.2015
25	25,4	50-БА 926002	18.08.2015
26	74,7	50-БА 926235	19.08.2015
27	50,7	50-БА 925775	21.08.2015
28	79,3	50-БА 925783	21.08.2015
29	75,7	50-БА 925781	21.08.2015
30	85,1	50-БА 925778	21.08.2015
31	100,5	50-БА 925777	21.08.2015
32	107,3	50-БА 925776	21.08.2015
33	86,3	50-БА 925780	21.08.2015
34	40,2	50-БА 925784	21.08.2015
35	47,6	50-БА 925352	21.08.2015

75,7 кв.м.

36	47,7	50-БА 925353	21.08.2015
37	69,2	50-БА 925348	21.08.2015
38	68,2	50-БА 925354	21.08.2015
39	25,4	50-БА 925347	21.08.2015
40	74,7	50-БА 925351	21.08.2015
41	50,7	50-БА 925349	21.08.2015
42	79,3	50-БА 925346	21.08.2015
43	75,7	50-БА 925350	21.08.2015
44	85,1	50-БА 926268	19.08.2015
45	100,5	50-БА 925515	20.08.2015
46	107,3	50-БА 925891	19.08.2015
47	86,3	50-БА 925517	20.08.2015
48	40,2	50-БА 925519	20.08.2015
49	47,6	50-БА 925521	20.08.2015
50	47,7	50-БА 925518	20.08.2015
51	69,2	50-БА 925895	19.08.2015
52	68,2	50-БА 925516	20.08.2015
53	25,4	50-БА 926006	18.08.2015
54	74,7	50-БА 926275	19.08.2015
55	50,7	50-БА 752406	20.08.2015
56	79,3	50-БА 926251	19.08.2015
57	75,7	50-БА 926237	19.08.2015
58	85,1	50-БА 919427	18.08.2015
59	100,5	50-БА 926271	19.08.2015
60	107,3	50-БА 926287	19.08.2015
61	86,3	50-БА 926227	19.08.2015
62	40,2	50-БА 926005	18.08.2015
63	47,6	50-БА 925850	18.08.2015
64	47,7	50-БА 926009	18.08.2015
65	69,2	50-БА 926176	19.08.2015
66	68,2	50-БА 925520	20.08.2015
67	25,4	50-БА 925892	19.08.2015
68	74,7	50-БА 925344	21.08.2015
69	50,7	50-БА 925340	21.08.2015
70	79,3	50-БА 925345	21.08.2015
71	75,7	50-БА 925339	21.08.2015
72	85,1	50-БА 925342	21.08.2015
73	100,5	50-БА 925337	21.08.2015
74	107,3	50-БА 925338	21.08.2015
75	86,3	50-БА 925343	21.08.2015
76	40,2	50-БА 925341	21.08.2015
77	47,6	50-БА 925649	20.08.2015
78	47,7	50-БА 925652	20.08.2015
79	69,2	50-БА 925654	20.08.2015
80	68,2	50-БА 925658	20.08.2015
81	25,4	50-БА 925656	20.08.2015
82	74,7	50-БА 925650	20.08.2015
83	50,7	50-БА 925653	20.08.2015
84	79,3	50-БА 925655	20.08.2015
85	39,4	50-БА 925657	20.08.2015

86	34,7	50-БА 926274	19.08.2015
87	85,1	50-БА 925550	21.08.2015
88	100,5	50-БА 925532	20.08.2015
89	107,3	50-БА 925524	20.08.2015
90	86,3	50-БА 925526	20.08.2015
91	40,2	50-БА 925533	20.08.2015
92	47,6	50-БА 926180	19.08.2015
93	47,7	50-БА 926193	19.08.2015
94	69,2	50-БА 919613	12.08.2015
95	68,2	50-БА 926179	19.08.2015
96	25,4	50-БА 752402	20.08.2015
97	74,7	50-БА 752403	20.08.2015
98	50,7	50-БА 925849	18.08.2015
99	79,3	50-БА 926288	19.08.2015
100	39,4	50-БА 926242	19.08.2015
101	34,7	50-БА 753308	08.07.2015
102	85,1	50-БА 523516	11.08.2015
103	100,5	50-БА 919774	12.08.2015
104	107,3	50-БА 523518	11.08.2015
105	86,3	50-БА 925528	20.08.2015
106	40,2	50-БА 925523	20.08.2015
107	47,6	50-БА 925525	20.08.2015
108	47,7	50-БА 925531	20.08.2015
109	69,2	50-БА 925530	20.08.2015
110	68,2	50-БА 925527	20.08.2015
111	25,4	50-БА 925675	20.08.2015
112	74,7	50-БА 752378	20.08.2015
113	50,7	50-БА 752377	20.08.2015
114	79,3	50-БА 925673	20.08.2015
115	39,7	50-БА 925670	20.08.2015
116	34,8	50-БА 925676	20.08.2015
117	85,5	50-БА 752376	20.08.2015
118	101,2	50-БА 925669	20.08.2015
119	108,2	50-БА 925672	20.08.2015
120	87	50-БА 925674	20.08.2015
121	40,6	50-БА 925685	20.08.2015
122	48	50-БА 925683	20.08.2015
123	48,7	50-БА 925682	20.08.2015
124	69,6	50-БА 925678	20.08.2015
125	68,5	50-БА 925680	20.08.2015
126	26	50-БА 925684	20.08.2015
127	75,1	50-БА 925679	20.08.2015
128	51,2	50-БА 925681	20.08.2015
129	80,2	50-БА 925677	20.08.2015
130	39,7	50-БА 925686	20.08.2015
131	34,8	50-БА 523503	11.08.2015
132	85,5	50-БА 925468	20.08.2015
133	101,2	50-БА 926007	18.08.2015
134	108,2	50-БА 752405	20.08.2015
135	87	50-БА 919403	18.08.2015
136	40,6	50-БА 926055	18.08.2015

137	48	50-БА 919428	18.08.2015
138	48,7	50-БА 926174	19.08.2015
139	69,6	50-БА 919615	12.08.2015
140	68,5	50-БА 926178	19.08.2015
141	26	50-БА 926194	19.08.2015
142	75,1	50-БА 926243	19.08.2015
143	51,2		
144	80,2	50-БА 925896	19.08.2015
145	39,7	50-БА 752380	20.08.2015
146	34,8	50-БА 752381	20.08.2015
147	85,5	50-БА 752385	20.08.2015
148	101,2	50-БА 752383	20.08.2015
149	108,2	50-БА 752387	20.08.2015
150	87	50-БА 752379	20.08.2015
151	40,6	50-БА 752382	20.08.2015
152	48	50-БА 752384	20.08.2015
153	48,7	50-БА 752386	20.08.2015
154	69,6	50-БА 925773	21.08.2015
155	68,5	50-БА 925765	21.08.2015
156	26	50-БА 925767	21.08.2015
157	75,1	50-БА 925771	21.08.2015
158	51,2	50-БА 925769	21.08.2015
159	25,3	50-БА 925774	21.08.2015
160	53,7	50-БА 925766	21.08.2015
161	39,7	50-БА 925768	21.08.2015
162	34,8	50-БА 925770	21.08.2015
163	85,5	50-БА 925772	21.08.2015
164	101,2	50-БА 925362	21.08.2015
165	108,2	50-БА 925365	21.08.2015
166	87	50-БА 925356	21.08.2015
167	40,6	50-БА 925360	21.08.2015
168	48	50-БА 925358	21.08.2015
169	48,7	50-БА 925363	21.08.2015
170	69,6	50-БА 752401	20.08.2015
171	68,5	50-БА 926010	18.08.2015
172	26	50-БА 926249	19.08.2015
173	75,1	50-БА 926234	19.08.2015
174	51,2	50-БА 926241	19.08.2015
175	25,3	50-БА 919773	12.08.2015
176	53,7	50-БА 523521	11.08.2015
177	39,7	50-БА 919783	12.08.2015
178	34,8	50-БА 523511	11.08.2015
179	85,5	50-БА 919782	12.08.2015
180	89,5	50-БА 523512	11.08.2015
181	39,1	50-БА 523554	12.08.2015
182	40,3	50-БА 919775	12.08.2015
183	37	50-БА 925357	21.08.2015
184	87	50-БА 925364	21.08.2015
185	40,6	50-БА 925359	21.08.2015
186	48	50-БА 925361	21.08.2015
187	48,7	50-БА 925712	20.08.2015

188	69,6	50-БА 925719	20.08.2015
189	68,5	50-БА 925717	20.08.2015
190	26	50-БА 925714	20.08.2015
191	75,1	50-БА 925710	20.08.2015
192	51,2	50-БА 925711	20.08.2015
193	25,3	50-БА 925718	20.08.2015
194	53,7	50-БА 925716	20.08.2015
195	39,7	50-БА 925715	20.08.2015
196	34,8	50-БА 925713	20.08.2015
197	85,5		
198	89,5	50-БА 919612	12.08.2015
199	39,1	50-БА 925410	21.08.2015
200	40,3	50-БА 925403	21.08.2015
201	37	50-БА 919406	18.08.2015
202			на регистрации
203	40,6	50-БА 925405	21.08.2015
204	48	50-БА 919408	18.08.2015
205	48,7	50-БА 919409	18.08.2015
206	69,6		
207	68,5	50-БА 925407	21.08.2015
208	26	50-БА 919410	18.08.2015
209	75,1	50-БА 523501	11.08.2015
210	51,2	50-БА 523564	12.08.2015
211	25,3	50-БА 919784	12.08.2015
212	53,7	50-БА 523560	12.08.2015
213	39,7	50-БА 919781	12.08.2015
214	34,8	50-БА 523520	11.08.2015
215	85,5	50-БА 523555	12.08.2015
216	89,5	50-БА 523558	12.08.2015
217	39,1	50-БА 523500	11.08.2015
218	40,3	50-БА 523519	11.08.2015
219	37	50-БА 523563	12.08.2015
220	87	50-БА 919776	12.08.2015
221	40,6	50-БА 919778	12.08.2015
222	48	50-БА 925411	21.08.2015
223	48,7	50-БА 925404	21.08.2015
224	69,6	50-БА 925406	21.08.2015
225	68,5	50-БА 925408	21.08.2015
226	26	50-БА 925544	21.08.2015
227	75,1	50-БА 925541	21.08.2015
228	51,2	50-БА 925538	20.08.2015
229	25,3	50-БА 925546	21.08.2015
230	53,7	50-БА 925548	21.08.2015
231	39,7	50-БА 925542	21.08.2015
232	34,8	50-БА 925543	21.08.2015
233	85,5	50-БА 925540	20.08.2015
234	89,5	50-БА 925547	21.08.2015
235	39,1	50-БА 925545	21.08.2015
236	40,3	50-БА 926061	21.08.2015
237	37	50-БА 926058	21.08.2015
238	87	50-БА 926059	21.08.2015

87 кв.м.

239	40,6	50-БА 925426	21.08.2015
240	48	50-БА 925522	20.08.2015
241	48,7	50-БА 926057	21.08.2015
242	69,6	50-БА 926056	21.08.2015
243	68,5	50-БА 926269	19.08.2015
244	26	50-БА 926270	19.08.2015
245	75,1	50-БА 926060	21.08.2015
246	51,2	50-БА 925743	20.08.2015
247	25,3	50-БА 925747	20.08.2015
248	53,7	50-БА 523499	11.08.2015
249	39,7	50-БА 523556	12.08.2015
250	34,8	50-БА 523557	12.08.2015
251	85,5	50-БА 523513	11.08.2015
252	89,5	50-БА 523562	12.08.2015
253	39,1	50-БА 523561	12.08.2015
254	40,3	50-БА 523559	12.08.2015
255	37	50-БА 919777	12.08.2015
256	87	50-БА 523514	11.08.2015
257	40,6	50-БА 919785	12.08.2015
258	48	50-БА 919780	12.08.2015
259	48,7	50-БА 523515	11.08.2015
260	69,6	50-БА 523510	11.08.2015
261	68,5	50-БА 925742	20.08.2015
262	26	50-БА 925746	20.08.2015
263	75,1	50-БА 925741	20.08.2015
264	51,2	50-БА 925744	20.08.2015
265	25,3	50-БА 926295	20.08.2015
266	53,7	50-БА 925487	20.08.2015
267	39,7	50-БА 925488	20.08.2015
268	34,8	50-БА 925745	20.08.2015
269	85,5	50-БА 925505	20.08.2015
270	89,5	50-БА 925514	20.08.2015
271	39,1	50-БА 925508	20.08.2015
272	40,3	50-БА 925511	20.08.2015
273	37	50-БА 925513	20.08.2015
274	87	50-БА 925507	20.08.2015
275	40,6	50-БА 925509	20.08.2015
276	48	50-БА 925512	20.08.2015
277	48,7	50-БА 925510	20.08.2015
278	69,6	50-БА 925506	20.08.2015
279	68,5	50-БА 925490	20.08.2015
280	26	50-БА 925491	20.08.2015
281	75,1	50-БА 925499	20.08.2015
282	51,2	50-БА 925494	20.08.2015
283	25,3	50-БА 925496	20.08.2015
284	53,7	50-БА 925492	20.08.2015
285	39,7	50-БА 925489	20.08.2015
286	34,8	50-БА 925495	20.08.2015
287	85,5	50-БА 523517	11.08.2015
288	89,5	50-БА 919786	12.08.2015
289	39,1	50-БА 523509	11.08.2015

290	40,3	50-БА 919614	12.08.2015
291	37	50-БА 926238	19.08.2015
292	87	50-БА 919616	12.08.2015
293	40,6	50-БА 752404	20.08.2015
294	48	50-БА 926229	19.08.2015
295	48,7	50-БА 926236	19.08.2015
296	69,6	50-БА 926000	18.08.2015
297	68,5	50-БА 926001	18.08.2015
298	26	50-БА 752409	20.08.2015
299	75,1	50-БА 926173	19.08.2015
300	51,2	50-БА 925497	20.08.2015
301	25,3	50-БА 925498	20.08.2015
302	53,7	50-БА 925913	19.08.2015
303	39,7	50-БА 925911	19.08.2015
304	34,8	50-БА 925912	19.08.2015
305	85,5	50-БА 925914	19.08.2015
306	89,5	50-БА 925917	19.08.2015
307	39,1	50-БА 925534	20.08.2015
308	40,3	50-БА 925916	19.08.2015
309	37	50-БА 925915	19.08.2015
310	87	50-БА 925910	19.08.2015
311	40,6	50-БА 925909	19.08.2015
312	48	50-БА 926263	19.08.2015
313	48,7	50-БА 926261	19.08.2015
314	69,6	50-БА 926267	19.08.2015
315	68,5	50-БА 926266	19.08.2015
316	26	50-БА 926265	19.08.2015
317	75,1	50-БА 926264	19.08.2015
318	51,2	50-БА 925355	21.08.2015
319	25,3	50-БА 925890	19.08.2015
320	53,7	50-БА 926260	19.08.2015
321	39,7	50-БА 926262	19.08.2015
322	34,8	50-БА 925899	19.08.2015
323	85,5	50-БА 925907	19.08.2015
324	89,5	50-БА 925906	19.08.2015
325	39,1	50-БА 925904	19.08.2015
326	40,3	50-БА 925903	19.08.2015
327	37	50-БА 925908	19.08.2015
328	87	50-БА 925902	19.08.2015
329	40,6	50-БА 925900	19.08.2015
330	48	50-БА 925901	19.08.2015
331	48,7	50-БА 925905	19.08.2015
332	69,6	50-БА 925373	21.08.2015
333	68,5	50-БА 925366	21.08.2015
334	26	50-БА 925368	21.08.2015
335	75,1	50-БА 925427	21.08.2015
336	51,2	50-БА 925370	21.08.2015
337	25,3	50-БА 925372	21.08.2015
338	53,7	50-БА 925367	21.08.2015
339	39,7	50-БА 925369	21.08.2015
340	34,8	50-БА 925371	21.08.2015

341	85,5	50-БА 925374	21.08.2015
342	89,5	50-БА 925667	20.08.2015
343	39,1	50-БА 925664	20.08.2015
344	40,3	50-БА 925659	20.08.2015
345	37		
346	87	50-БА 925662	20.08.2015
347	40,6	50-БА 925668	20.08.2015
348	48	50-БА 925661	20.08.2015
349	48,7	50-БА 925660	20.08.2015
350	69,6	50-БА 925663	20.08.2015
351	68,5	50-БА 925666	20.08.2015
352	26	50-БА 925894	19.08.2015
353	75,1	50-БА 925425	21.08.2015
354	51,2	50-БА 925749	20.08.2015
355	25,3	50-БА 925751	20.08.2015
356	53,7	50-БА 925423	21.08.2015
357	39,7	50-БА 925748	20.08.2015
358	34,8	50-БА 925424	21.08.2015
359	85,5	50-БА 925750	20.08.2015
360	89,5	50-БА 925422	21.08.2015
361	39,1	50-БА 925893	19.08.2015
362	40,3	50-БА 752374	20.08.2015
363	37	50-БА 926296	20.08.2015
364	87	50-БА 925549	21.08.2015
365	40,6	50-БА 752372	20.08.2015
366	48	50-БА 926299	20.08.2015
367	48,7	50-БА 752375	20.08.2015
368	69,6	50-БА 926297	20.08.2015
369	68,5	50-БА 926298	20.08.2015
370	26	50-БА 926300	20.08.2015
371	75,1	50-БА 752373	20.08.2015
372	51,2	50-БА 925330	21.08.2015
373	25,3	50-БА 925336	21.08.2015
374	53,7	50-БА 925327	21.08.2015
375	39,7	50-БА 925332	21.08.2015
376	34,8	50-БА 925334	21.08.2015
377	85,5	50-БА 925329	21.08.2015
378	89,5	50-БА 925328	21.08.2015
379	39,1	50-БА 925335	21.08.2015
380	40,3	50-БА 925333	21.08.2015
381	37	50-БА 925331	21.08.2015
382	87	50-БА 925393	21.08.2015
383	40,6	50-БА 925402	21.08.2015
384	48	50-БА 925400	21.08.2015
385	48,7	50-БА 925396	21.08.2015
386	69,6	50-БА 925398	21.08.2015
387	68,5	50-БА 925394	21.08.2015
388	26	50-БА 925401	21.08.2015
389	75,1	50-БА 925399	21.08.2015
390	51,2	50-БА 925397	21.08.2015
391	25,3	50-БА 925395	21.08.2015

392	53,7	50-БА 925535	20.08.2015
Итого площадь жилых помещений	22867,3		

162,7

Нежилые помещения

месторасположение на этаже в МКД	общая площадь, согласно свидетельства о гос-й регистрации права (кв.м.)	свидетельство о гос-й регистрации права (серия, номер)	дата регистрации права	кадастровый (условный) номер нежилого помещения
этаж: подземный №- 2	1219,6	50-БА 925764	21.08.2015	50:10:0010404:5203
этаж: подземный №- 2	3,4	50-БА 925755	21.08.2015	50:10:0010404:5354
этаж: подземный №- 2	16,4	50-БА 925763	21.08.2015	50:10:0010404:5385
этаж: подземный №- 2	78	50-БА 925754	21.08.2015	50:10:0010404:5391
этаж: подземный №- 2	22	50-БА 925378	21.08.2015	50:10:0010404:5498
этаж: подземный №- 2	10,3	50-БА 925376	21.08.2015	50:10:0010404:5522
этаж: подземный №- 2	5,9	50-БА 925380	21.08.2015	50:10:0010404:5442
этаж: подземный №- 1	3,5	50-БА 925377	21.08.2015	50:10:0010404:5614
этаж: подземный №- 1	15,9	50-БА 925384	21.08.2015	50:10:0010404:5541
этаж: подземный №- 1	26,8	50-БА 925379	21.08.2015	50:10:0010404:5551
этаж: подземный №- 1	118,2	50-БА 925756	21.08.2015	50:10:0010404:5229
этаж: подземный №- 1	1059	50-БА 925758	21.08.2015	50:10:0010404:5233

этаж: подземный №- 1	6,7	50-БА 925381	21.08.2015	50:10:0010404:5404
этаж: 1	902,3	50-БА 925375	21.08.2015	50:10:0010404:5616
этаж: 1	30,3	50-БА 925757	21.08.2015	50:10:0010404:5346
этаж: 1	171,3	50-БА 925382	21.08.2015	50:10:0010404:5410
этаж: 1	17,4	50-БА 925759	21.08.2015	50:10:0010404:5374
этаж: 1	17	50-БА 925383	21.08.2015	50:10:0010404:5643
этаж: технический	6,6	50-БА 925762	21.08.2015	50:10:0010404:5308
итого площадь нежилых помещений	3730,6			

Итого общая площадь помещений (жилых и нежилых), на которые зарегистрировано право собственности:	26 354,6 кв.м.
--	-----------------------

Собственник: ООО "УК "Центр Менеджмент" Д.У.
ЗПИФ недвижимости "СПС Югория"

М.П.

И.П. Грачев, генеральный директор

ООО "СибЖилСтрой №1"

М.П.

Д.Ю. Климанов, директор



Тарифы оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также по управлению МКД

Наименование работ (услуг)	жилые помещения (руб/м2, ежемесячно без НДС)	нежилые помещения (руб/м2, ежемесячно без НДС)
1. Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД	4,01	0,00
2. Работы по содержанию и ППР помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД	0,44	0,44
3. Работы по содержанию и ППР внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, входящих в состав общего имущества МКД	4,54	4,31
4. Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования, входящего в состав общего имущества МКД	3,91	0,00
5. Работы по содержанию и ППР, систем противопожарной безопасности, входящих в состав общего имущества МКД	1,22	0,00
6. Работы по содержанию и ППР систем вентиляции, входящих в состав общего имущества МКД	0,36	0,00
7. Внеплановые и аварийные работы по восстановлению общего имущества МКД	1,95	1,95
8. Прочие работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, дератизация, дезинсекция	0,25	0,25
9. Работы по уборке и содержанию земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД (включая механизированную уборку снега)	3,17	3,17
10. Услуги (работы), связанные с достижением целей управления многоквартирным домом	3,52	3,52
11. Работы по содержанию детских, спортивных площадок и их элементов (песочниц, качелей, горок и другого игрового и спортивного оборудования), расположенных на придомовой территории	0,20	0,00
12. Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации на утилизацию	0,16	0,16
13. Содержание мусоропровода	0,00*	0,00
14. Содержание площадки под контейнерами ТБО	1,00**	0,00
Итого	24,73	13,80
15. Содержание архитектурно-художественной подсветки на фасаде	0,70	0,70
16. Содержание и эксплуатация системы контроля доступа в МКД (домофон, видеонаблюдение, услуги службы консьержа)	5,82	0,00
17. Вывоз ТБО	2,54	0,00
Всего:	33,79	14,50

* - тариф на содержание мусоропровода в размере 2,66 руб. с кв.м. площади жилого помещения применяется к жилым помещениям с 01.01.2017г, согласно решения собственника от 07.09.2015 г. №3.

** - содержание площадки под контейнерами ТБО применяется к жилым помещениям по 31.12.2016 г.

Собственник: ООО "УК "Центр Менеджмент" Д.У.
ЗПИФ недвижимости "СПС Югория"

Грачева И.П., генеральный директор

Управляющая организация: ООО "СибЖилСтрой №1"

Котлянов Д.Ю., директор



Перечень и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД

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. Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД		
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
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
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	1	раз в год
Мытье подоконников	2	раз в год
Мытье шкафов для электросчетчиков	1	раз в год
Мытье отопительных приборов	1	раз в год
Мытье слаботочных устройств	1	раз в год
Мытье почтовых ящиков	1	раз в год

2. Работы по содержанию и ППР помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД

Прочистка внутреннего металлического водостока от засорения		В течение суток после обнаружения
Прочистка водоприемной воронки внутреннего металлического водостока от засорения		В течение суток после обнаружения
Проверка и при необходимости очистка кровли от мусора, грязи, снега и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод		В течение суток после обнаружения
Устранение местных деформаций, 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
Ремонт фасадов	1	Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт цоколей		Устранение по мере обнаружения дефектов
Замена домовых знаков	1	Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Замена уличных указателей	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 освещения	1	Устранение по мере обнаружения дефектов
Ремонт вентиляции	1	Устранение по мере обнаружения дефектов
Восстановление гидроизоляции кровли	1	Устранение по мере обнаружения дефектов
Ремонт дверей в помещениях общего пользования		Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Осмотр дверей в помещениях общего пользования		По мере обнаружения неустраняемых дефектов, если такие работы не были включены в план текущего ремонта по результатам ежегодного осмотра.
Замена дверей в помещениях общего пользования	1	Устранение по мере обнаружения дефектов
Ремонт окон в помещениях общего пользования		Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Осмотр окон в помещениях общего пользования		По мере обнаружения неустраняемых дефектов, если такие работы не были включены в план текущего ремонта по результатам ежегодного осмотра.
Замена окон в помещениях общего пользования	1	Устранение по мере обнаружения дефектов
Установка и текущий ремонт доводчиков	1	Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт технических и вспомогательных помещений		В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Утепление трубопроводов в технических коридорах		Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт внутренних стен подъездов		

Наименование работ (услуг)	Планируемая периодичность работ (услуг)	
Ремонт или замена входных дверей в подъезды		Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт кровельного покрытия дома		Осмотр раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3. Работы по содержанию и ППР внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, входящих в состав общего имущества МКД		
Ремонт водосточных труб		Устранение по мере обнаружения дефектов
Консервация системы центрального отопления		В ходе подготовки к эксплуатации дома в летний период
Ремонт, регулировка, промывка и опрессовка систем центрального отопления, утепление бойлеров		В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Проведение технических осмотров систем водопровода и канализации, центрального отопления, электротехнических устройств, вентиляционных каналов	1	раз в квартал
Ремонт неисправностей в системах водопровода и канализации, центрального отопления, электротехнических устройств, вентиляционных каналов		Устранение по мере обнаружения дефектов
Проверка исправности канализационных вытяжек	1	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Прочистка канализационного лежачка		по мере необходимости
Проверка заземления оболочки электрокабеля	1	раз в месяц
Проверка изоляции проводов	1	раз в год
Замеры сопротивления	1	раз в год
Техническая инвентаризация	1	раз в год
Снятие показаний общедомовых приборов учета	1	раз в месяц
Обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии	1	раз в месяц
Проверка коллективных приборов учета ресурсов: ХВС, отопления, электроснабжения		В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Проведение техосмотра коллективных приборов учета ресурсов: ХВС, отопления, электроснабжения		В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Ремонт центрального отопления с выполнением наладочных регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах		В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Ремонт и восстановление работоспособности отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков		по мере необходимости
Ремонт и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров, за исключением внутриквартирного сантехоборудования		по мере необходимости
Ремонт и восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования (за исключением внутриквартирных устройств и приборов), в том числе архитектурно-художественной подсветки		Устранение по мере обнаружения неисправности
Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, мусороприемных клапанов и шибберных устройств		по мере необходимости
Иное		
Профилактический осмотр мусоропроводов	1	раз в месяц
Видеодиагностика внутренней поверхности асбестоцементных стволов мусоропровода	1	раз в год
Дезинфекция мусоросборников	1	раз в год
Устранение засора		немедленное устранение при выявлении
Ремонт мусоропроводов		по мере необходимости
Гидропневматическая очистка системы отопления	1	раз в год
Ремонт электрооборудования (эл. щитков, замена АВР (аварийное включение резерва) и др. работы)		по мере необходимости
Техническое обслуживание светильников дежурного освещения	1	раз в месяц
4. Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования, входящего в состав общего имущества МКД		
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта		Круглосуточно
Техническое обслуживание лифтов		Ежемесячно
Техническое освидетельствование лифтов		Ежегодно
Страхование гражданской ответственности владельцев особо опасных объектов		Ежегодно
5. Работы по содержанию и ППР, систем противопожарной безопасности, входящих в состав общего имущества МКД		
Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах	1	раз в месяц
Техническое обслуживание автоматической установки пожарной сигнализации	1	раз в месяц
6. Работы по содержанию и ППР, систем вентиляции, входящих в состав общего имущества МКД		
Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления		В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Замена и восстановление работоспособности отдельных общедомовых элементов		По мере необходимости
Ремонт почтовых ящиков, крепления	1	В течении суток с момента получения заявки

Наименование работ (услуг)	Планируемая периодичность работ (услуг)	
7. Внеплановые и аварийные работы по восстановлению общего имущества МКД		
Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах		Незамедлительное реагирование с момента получения заявки
8. Прочие работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД (дератизация, дезинсекция)		
Дезобработка (дератизация, дезинсекция)	1	раз в месяц
9. Работы по уборке и содержанию земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД		
Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года		
Подметание и уборка придомовой территории	1	раз в день
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории	1	раз в день
Уборка мусора на контейнерных площадках	1	раз в день
Уборка и выкашивание газонов		в теплый период по мере необходимости
Содержание и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства		В ходе эксплуатации дома
Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства		В ходе эксплуатации дома
Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года		
Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см		по мере необходимости
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения		по мере необходимости
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд		ежедневно
Очистка придомовой территории от наледи и льда		по мере необходимости
10. Услуги (работы), связанные с достижением целей управления многоквартирным домом		
Обеспечение поставки коммунальных ресурсов		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
Паспортное обслуживание		ежедневно
Ведение бухгалтерского учёта, начисление обязательных платежей и взносов, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме		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		ежедневно
Ведение технической документации		ежедневно
Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг		ежедневно
Вывоз ТБО		ежедневно

Примечание: работы по содержанию мусопровода в МКД, управляющая организация осуществляет с 01.01.2017г

Собственник:

ООО "УК "Центр Менеджмент"

Д.У. ЗПИФ недвижимости "СПС Югория"

Грачева И.П., генеральный директор

Управляющая организация:

ООО "СибЖилСтрой №1"



ДОГОВОР № _____
на управление многоквартирным жилым домом

город Химки, Московская область

«___» _____ 20___ год

Общество с ограниченной ответственностью «СибЖилСтрой №1» (сокращённое наименование ООО «СЖС №1»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Климанова Дениса Юрьевича, действующего на основании Устава и Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (решение №1 от 01.07.15 г., с учетом последующих решений), 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: Россия, Московская область, г. Химки, мкр-н Левобережный, ул.Зеленая, д.6, корп.1, кв. _____ (далее – Помещение), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии _____ № _____, и о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ 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 №6 корп.1 по ул.Зеленая мкр-н Левобережный г.Химки 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» – общее имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в Доме: помещения в Доме, не являющиеся частями жилых и /или/ нежилых помещений в Доме, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме (помещения общего пользования), в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры; иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в Доме; крыши; ограждающие несущие конструкции Дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и иные 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); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и /или/ нежилого помещения; к общедомовому имуществу также относится внутридомовая система отопления, которая включает в себя стояки с разводкой и отопительными приборами с регулирующими клапанами DANFOSS в жилых помещениях; земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома и расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества Дома определяется с учётом сведений содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Если состав общего имущества Дома изменился, соответствующая организация оказывает услуги (выполняет работы) и рассчитывает за это плату исходя из изменившегося состава общего имущества Дома.

«Переустройство помещения» – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт на Помещение.

«Перепланировка помещения» – изменение её конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт на Помещение.

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 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 дымоудаления и автоматической пожарной сигнализации.

«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 Московской области» и решения собрания собственников (решение №1 от 01.07.2015 г., решения №3 от 07.09.2015 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 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» (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 главой 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 МКД.

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-правовые 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 нормативно-правового акта и/или принятии нового нормативно-правового акта, подлежат применению положения нового нормативно-правового акта с момента вступления его в действие, о чём Управляющая организация уведомляет Собственника путём указания в счете-извещении на оплату (в счете на оплату), путём размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. «Управляющая организация» обязуется:

3.1.1. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.2. Надлежаще оказывать услуги по управлению многоквартирным домом.

3.1.3. Предоставлять следующие коммунальные ресурсы: холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, отопление.

3.1.4. Осуществлять управление общим имуществом Дома. Представляя интересы Собственника перед третьими лицами (при наличии соответствующего решения собственников помещений в многоквартирном доме).

3.1.5. Заключить в интересах Собственника с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику.

При заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация является агентом, а Собственник – принципалом. Комиссия за оказанные услуги по заключению договоров, расчету, учёту и приёму платежей включена в плату за содержание и текущий ремонт помещений по строке: «организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги» (ст.5, п.9.15 настоящего договора).

Коммунальные услуги предоставляются с учётом Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г №354).

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг:

а) Холодное водоснабжение:

- бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года;
- постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам;
- давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.

см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) у водоразборных колонок – не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см);

б) Водоотведение:

- бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.

в) Электроснабжение:

- бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:

2 часа — при наличии двух независимых взаиморезервирующих источников питания; 24 часа — при наличии одного источника питания;

- постоянное соответствие электрического напряжения ($220\text{В} \pm 10\%$), частоты действующим федеральным стандартам.

г) Отопление:

- бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода;

- обеспечение температуры воздуха: в жилых помещениях – не ниже +20 град.С (в угловых комнатах +22 град.С), на кухне – не ниже +18 град.С; в других помещениях – в соответствии с в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000;

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

3.1.7. Обеспечить устранение повреждений внутридомовых инженерных систем при получении от Собственника заявки, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим договором, а в случае аварии – немедленно.

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

Адрес и телефон диспетчерской службы: Московская область, г.Химки, ул.Зеленая, д.6 корп.1; тел. 8-926-258-56-27.

Информация о режиме работы Управляющей организации размещается в счетах-извещениях, либо на информационных листах (бюллетни) в местах общего пользования или на досках объявлений, а также на сайте Управляющей организации: сжс1.рф

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.

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 1 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 листов (бюллетни) 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 взаиморасчётам 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 – объявление на посту консьержа, 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.

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 и перед входом в подъезд Дома. Площадка перед подъездом Дома предназначена только для посадки-высадки пассажиров и разворота автотранспорта. Не 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 регулировочную 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, 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 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, в период с 20-го по последнее число текущего месяца, по телефонам: 8-926-258-56-24.

Собственники нежилых помещений обязуются предоставлять показания приборов учёта 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 учёта платежей за жилищно-коммунальные услуги Собственник обязан открыть лицевой счёт в бухгалтерии Управляющей организации не менее чем на 1 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.

В связи с тем, что Дом имеет вертикальную (постоянную) систему отопления, установка индивидуальных приборов учёта тепла может быть осуществлена только в виде накладных счетчиков.

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 обязан соблюдать «Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории, а также доступа на придомовую территорию (дворовую часть) и в жилую часть многоквартирного дома» утверждённые решением №3 от 07.09.2015 г.

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 регулировочную 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 п. 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, утвержденных постановлениями Правительства Российской Федерации.

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.

5.2. 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 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 МКД принадлежат одному собственнику, то размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям общедомовых приборов учёта, с учётом расходов на коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды. Тарифы (цены) применяются согласно договора, заключенным с РСО.

5.2.3. При временном отсутствии Собственника, членов его семьи, а также Пользователя Помещения в Помещении более 5 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. Объем коммунальной услуги, в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объемом, 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, предъявленному 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, либо в любом расчетном кассовом центре, указанного в счете-извещении.

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 подьезде Дома.

5.10. Управляющая организация обязана своевременно не позднее 10 числа месяца следующего за текущим представить Собственнику нежилого помещения счет-фактуру, акт выполненных работ и расчет предоставленных услуг. Указанные документы Собственник нежилого помещения (уполномоченное им лицо) обязан (о) получить в бухгалтерии Управляющей организации.

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

5.12. В случае сдачи Помещения в наём, в том числе в социальный наём, в аренду, и при отсутствии в Помещении установленных индивидуальных приборов учёта, Собственник обязан немедленно уведомить об этом Управляющую организацию. Отсутствие заключённого договора найма, социального найма, договора аренды, между Собственником и Пользователем Помещения, а также не уведомление/несвоевременное уведомление 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.

6. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ

6.1. Собственник имеет права производить строительно-отделочные работы в связи с переустройством, перепланировкой, реконструкцией Помещения, переоборудования балконов, лоджий, переустановку либо установку дополнительного внутриквартирного оборудования в Помещении:

- в строгом соответствии с действующим законодательством РФ;
- после предоставления в Управляющую организацию свидетельства о регистрации права собственности Собственника на Помещение;
- а также оплаты жилищно-коммунальных услуг в соответствии со статьёй 5 Договора;
- а также при наличии предварительного письменного согласования на проведение таких работ с органами местного самоуправления и иными органами (если такое согласие требуется в силу закона);
- при наличии проектной документации на такие работы в Помещении, прошедшей экспертизу, если экспертиза требуется действующим законодательством РФ;

- и предварительным уведомлением Управляющей организации о проведении таких работ с приложением копий проектной документации на работы в Помещении, прошедшей согласование со всеми органами (если такое согласие требуется в силу закона).

6.2. При проведении в Помещении строительно-отделочных работ, должны соблюдаться требования действующего законодательства РФ, положения настоящего договора, положения протоколов (решений) общего собрания собственников многоквартирного дома, а также Регламент проведения строительно-отделочных и иных работ в помещениях МКД, Регламент выполнения работ на системах водоснабжения и канализации квартир, а также порядок приема в эксплуатацию, Регламент выполнения работ по системам вентиляции, Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещений и порядок приема их в эксплуатацию, являющихся приложениями №№1, 2, 3, 4 к настоящему договору.

6.3. Момент начала и окончания строительно-отделочных работ фиксируется Сторонами в соответствующих Актах.

6.4. 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.

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

6.6. В целях соблюдения санитарно-гигиенического состояния самого Помещения, а также других помещений Дома, общедомового имущества Дома Собственник перед началом строительно-отделочных работ в Помещении устанавливает (обязательно!) в Помещении сантехнику (унитаз и раковину) с предъявлением подключений Управляющей организации.

6.7. Складирование строительных материалов за пределами Помещения, осуществляется на отведённой для этого площадке по предварительному согласованию с Управляющей организацией.

6.8. Собственник берёт на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности работниками при проведении строительно-отделочных работ в Помещении и за возможное причинение ущерба Дому и/или его частям, и/или помещениям, и/или имуществу, и/или здоровью третьих лиц при выполнении строительно-отделочных работ в Помещении. Собственник немедленно обязан за свой счет произвести восстановительные работы по устранению причинённого какого-либо ущерба имуществу других собственников и/или общедомовому имуществу Дома. В случае проведения восстановительных работ Управляющей организацией, то размер оплаты определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей организацией. При этом Собственник оплачивает стоимость восстановительного ремонта производимого/проведённого Управляющей организацией, в течение 10-ти календарных дней с даты получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

6.9. Переустройство и (или) перепланировка Помещения проводятся с соблюдением требований законодательства РФ по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Не допускается переустройство Помещения, при котором: ухудшаются условия эксплуатации Дома и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к внутридомовым инженерным системам и/или внутриквартирному оборудованию и отключающим устройствам; переустроенное Помещение и/или смежные с ней иные помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания; нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций Дома или может произойти их обрушение; устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на внутридомовых инженерных системах; оказывает ухудшающее влияние на потребление жилищно-коммунальных услуг в иных помещениях Дома; произойдёт ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции; увеличиваются нагрузки на несущие конструкции Дома сверх допустимых по проекту Дома (расчёты по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в Помещении.

6.10. Во избежание деформации бетонных конструкций от ударных воздействий, в том числе появление трещин, отслаивание отделочных слоёв от бетонных конструкций, как в самом Помещении, так и в иных помещениях (жилых, нежилых, принадлежащих третьим лицам) Дома, открытие дополнительных проёмов в Помещении производится методом вырезания бетона специальной установкой специалистами лицензированной организации и только при наличии согласованного проекта перепланировки/переустройства помещения с соответствующими органами, согласно законодательства РФ, и обязательным предварительным уведомлением Управляющей организации о начале проведения таких работ.

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

6.12. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи. В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объёме в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования.

6.13. Газоэлектросварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке в Управляющей организации наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллон с газом) на территории Дома запрещается.

6.14. Громоздкие предметы, в том числе мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны перевозиться в грузовом лифте и быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту лифта и его обшивки от возможных повреждений. В случае повреждения лифта и/или его обшивки все восстановительные работы проводятся Управляющей организацией (самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц) и возмещаются Собственником.

6.15. При уборке строительного мусора запрещается использовать мусоропровод, канализацию, а также выкидывать мусор из окон. Собственник и работники выполняющие строительные работы в Помещении Собственника, обязаны выносить строительный мусор на специально отведённые для этого места в специальной упаковке, предохраняющей его рассыпание, растекание. Запрещается устанавливать на фасад Дома

лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъёма материалов и уборки мусора. Разрешается для уборки строительного мусора пользоваться грузовым лифтом, в этом случае мусор должен быть надёжно упакован в ящики или мешки из плотного материала.

В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует все расходы по восстановлению инженерных систем, фасада Дома, а также за уборку общедомового имущества от строительного мусора в полном объёме, на основании письменного требования Управляющей организации.

6.16. Складирование строительного мусора вне Помещения разрешается только в специально отведённых для этого местах, указанных Управляющей организацией. В случае нарушения данного правила, Собственник уплачивает Управляющей организации компенсацию в размере расходов необходимых для вывоза строительного мусора.

6.17. Строительный мусор вывозиться либо силами Собственника, либо силами Управляющей организации по предварительной заявке, но в любом случае за счет Собственника.

6.18. Запрещается несогласованная 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, если это негативно отражается на общем архитектурном облике Дома. 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, производимыми Управляющей организацией (своими силами и/или с привлечением третьих лиц) возмещаются Собственником в полном размере по предварительному 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 заключённым 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 установленный Договором срок, Собственник уплачивает Управляющей организации пеню в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ на сумму задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, за каждый день такой просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока уплаты по день фактической уплаты.

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 заключённые 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 и действует до «01» июля 2020г.

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. Настоящий договор, после истечения срока его действия, считается продлённым Сторонами на тот же срок и на тех же условиях, если за 60 (шестьдесят) календарных дней до окончания срока его действия, ни одна из сторон не направила письменного заявления о прекращении его действия.

9.3. При переходе прав 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.

9.4. 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.

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

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

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

9.7. 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.

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

9.9. Неотъемлемой частью настоящего договора являются документы, указанные в п.9.7. договора и подлежащие передаче в Управляющую организацию, а также

• Приложение №1 - Регламент проведения строительно-отделочных и иных работ в помещениях МКД.

• Приложение №2 - Регламент выполнения работ на системах водоснабжения и канализации квартир, а также порядок приема в эксплуатацию.

• Приложение №3 - Регламент выполнения работ по системам вентиляции.

• Приложение №4 - Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещений и порядок приема их в эксплуатацию.

• Приложение №5 - Заявление - обязательство о соблюдении Правил по охране труда (Правил безопасности) при эксплуатации электроустановок на период проведения электромонтажных работ, образец.

• Приложение №6 - акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам: отопление, водоснабжения, канализации и по электроснабжению.

9.10. Информация о Размере стоимости (тарифы) по настоящему договору, а также о Перечне услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, которые оказывает Управляющая организация, размещена на сайте Управляющей организации и по желанию собственника (пользователя) может быть приложена к настоящему договору. 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.

9.11. Собственник обязан сообщить в Управляющую организацию следующую информацию:

- свои Ф.И.О., номер своей квартиры в МКД;
- Ф.И.О. лиц, проживающих в квартире;
- свои контактные телефоны (домашний, сотовый);
- свою электронную почту (по желанию);
- государственный регистрационный номер своего транспортного средства.

Указанная информация необходима для надлежащего оказания Управляющей организацией услуги консьержа.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО «СЖС №1»

ИНН 2024127502, КПП 504401001, ОГРН 1125024002531

Юр/адрес: 141551, МО, р-н Солнечногорский, г.п. Андреевка,

д. Голубое, ул. Жилинская, стр. 1

почтовый адрес: тот же, что и юр/адрес

т./факс: 8 (926) 258-56-27

E-mail: osinmaks@mail.ru

Собственник:

ИНН _____, ОГРН _____

Адрес: _____

почтовый адрес: _____

тел./факс: _____

E-mail: _____

Директор
и.п.

/Климанов Д.Ю./

Утверждено:

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

Директор ООО «СибЖилСтрой №1»:

и.п.

Д.Ю. Климанов



Приложение № 5
к решению № 3 от 07.09.2015г
единственного собственника помещений в
многоквартирном доме №6 корп.1 по ул.Зеленая,
мкр-н Левобережный, г.Химки, Московская область

Состав общего имущества МКД, поставленный на кадастровый учёт:

- подземный этаж № -2, площадь 15,8 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5268;
- подземный этаж № -2, площадь 4,1 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5512;
- подземный этаж № -2, площадь 10,9 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5387;
- подземный этаж № -2, площадь 16,1 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5399;
- технический этаж № технический этаж, площадь 13,5 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5637;
- этаж №1, площадь 28 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5516;
- этаж №1, площадь 19,3 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5423;
- этаж №2, площадь 87 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5379;
- этаж №3, площадь 87 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5393;
- этаж №4, площадь 87 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5299;
- этаж №5, площадь 87 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5495;
- этаж №6, площадь 87 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5481;
- этаж №7, площадь 87 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5324;
- этаж №8, площадь 87 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5590;
- этаж №9, площадь 87 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5383;
- этаж №10, площадь 88,4 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:55285;
- этаж №11, площадь 88,4 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5227;
- этаж №12, площадь 88,4 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5313;
- этаж №13, площадь 88,4 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5279;
- этаж №14, площадь 88,4 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5628;
- этаж №15, площадь 88,4 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5620;
- этаж №16, площадь 88,4 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5527;
- этаж №17, площадь 88,4 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5432;
- этаж №18, площадь 88,4 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5555;
- этаж №19, площадь 88,4 кв.м., назначение: нежилое;
- этаж №20, площадь 88,4 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5542;
- этаж №21, площадь 88,4 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5630;
- этаж №22, площадь 88,4 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5239;
- этаж №23, площадь 88,4 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5309;
- этаж №24, площадь 88,4 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5626;
- этаж №25, площадь 88,4 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер 50:10:0010404:5469.

Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположены помещения (указанные выше нежилые объекты): 50:10:0010404:5202. Номер кадастрового квартала: 50:10:0010104. Дата внесения номеров в государственный кадастр недвижимости: 08.06.2015г.

Подписи:

Собственник ООО «СК «Центр Менеджмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «СПС Юрикс»

И.П. Грачева, генеральный директор

ООО «СибЖилСтрой №1»

М.П.



Имущество не входящее в состав общего имущества МКД

В состав общего имущества многоквартирного дома №6 корп.1 по ул.Зеленая, мкр-н Левобережный, г.Химки, Московская область, **не входит:**

- 1) жилые помещения (392 квартиры (штук) с площадями балконов/лоджий). Ограждающие конструкции балкона/лоджии являются общедомовым имуществом МКД;
- 2) встроенные помещения общественного назначения в МКД, общая площадь которых составляет 2440,9 кв.м.;
- 3) встроенная автостоянка в МКД, общей площадью 1219,6 кв.м. (32 машиноместа);
- 4) 3-х уровневая подземная автостоянка (пристроенная), общей площадью 13224,4 кв.м. (477 машиномест);
- 5) 4-х этажное здание общественного назначения, общей площадью 2306,9 кв.м;
- 6) нежилое помещение с кадастровым номером 50:10:0010404:5308 (на кровле МКД) (Узел связи);
- 7) ЦТП (площадь 70 кв.м.);
- 8) сети теплоснабжения (протяженностью 42,5 м);
- 9) сети водоснабжения (протяженностью 111,7 м);
- 10) сети канализации (протяженностью 165,31 м);
- 11) сети ливневой канализации (протяженностью 38,4 м);
- 12) сети наружного освещения (протяженностью 300 м);
- 13) сети электроснабжения (протяженностью 448 м);
- 14) сети связи (протяженностью 82 м).

Подписи:

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

И.П. Грачева, генеральный директор

ООО «СибЖилСтрой №1»

м.п.

Д.Ю. Ксимианов, директор

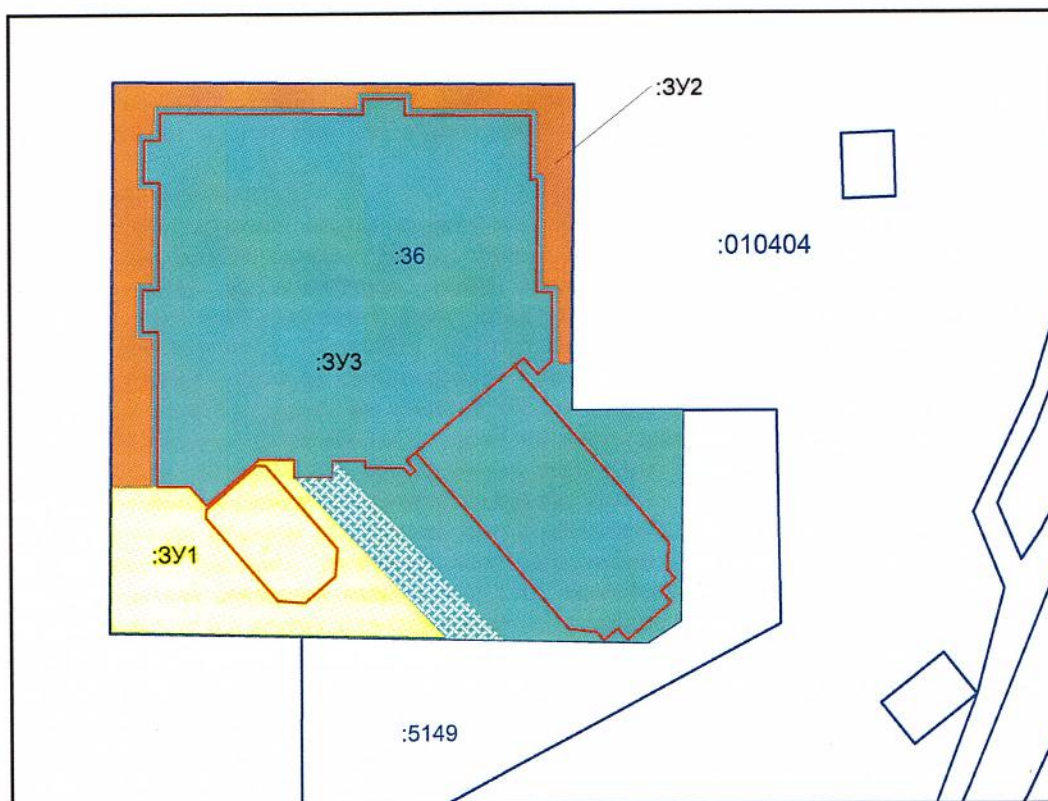


Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории

в кадастровом квартале: 50:10:010404:36

местоположение объекта: обл. Московская, г. Химки, мкр. Левобережный, ул. Зеленая, между домами №6 и №8

Схема размещения земельных участков, входящих в состав кадастрового квартала 50:10:010404:36



Масштаб 1:1000

Характеристика земельных участков Сведения об исходных земельных участках

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь кв. м	Категория земель	Вид разрешенного использования	наличие ограничений, обременений	обеспечение доступа к земельному участку
1	50:10:010404:36	9 800	земли населенных пунктов	для жилищного строительства	-	земли общего пользования

Сведения об образуемых земельных участках (путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:10:010404:36)

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь кв. м	Категория земель	Вид разрешенного использования	наличие ограничений, обременений	обеспечение доступа к земельному участку
1	50:10:010404:36:3У1	1 412	земли населенных пунктов	для окончания строительства и последующей эксплуатации 4-х этажного здания общественного назначения	-	земли общего пользования
2	50:10:010404:36:3У2	1 113	земли населенных пунктов	под благоустройство	установлены малые архитектурные формы	земли общего пользования
3	50:10:010404:36:3У3	7 275	земли населенных пунктов	для МКД и 3-х уровневую подземную автостоянку	проезд для МКД, 3-х уровневой подземной автостоянки (пристроенной) и 4-х этажного здания общественного назначения	земли общего пользования

Условные обозначения:

- граница объекта капитального строительства
- граница земельного участка, учтенная в ГКУ
- 010404 - надпись номера кадастрового квартала

ПРАВИЛА

пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории,
а также доступа на придомовую территорию (дворовую часть) и в жилую часть многоквартирного дома

1. Общие положения.

1.1. Все собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме №6 корп.1 по ул.Зеленая мкр-н Левобережный г.Химки Московская область (также далее «МКД») и их семьи, наниматели, арендаторы, посетители, гости должны соблюдать настоящие Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории (далее также «Правила»).

1.2. Право изменять, дополнять, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию собственников помещений многоквартирного дома. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях Управляющая организация имеет право выдавать временные разрешения на произведение каких-либо действий или работ, выходящих за рамки настоящих Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам других собственников помещений.

1.3. Настоящие Правила регламентируют содержание МКД, квартир, лестничных клеток, подъезда, лоджий, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бильярдная, площадка для выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, мест для кратковременной стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

1.4. В целях создания более благоприятных и безопасных условий проживания в многоквартирном доме, в вестибюле подъезда на первом этаже жилой части многоквартирного дома находится пост консьержа. Пост консьержа работает круглосуточно.

1.5. Главные обязанности консьержа:

- иметь представление о каждом из собственников жилья в многоквартирном доме;
- четко следовать инструкции консьержа;
- при общении с лицами, проживающими в многоквартирном доме, посетителями, гостями, соблюдать вежливое и уважительное отношение;
- следить за порядком в многоквартирном доме (жилой части), на придомовой территории (дворовой части) многоквартирного дома, быть в курсе происходящих ЧП;
- в обязательном порядке информировать вышестоящие органы Управляющей организации и тех нарушения и ЧП, которые происходят в течение его смены;
- вести особый журнал учёта, в котором фиксировать все выявленные нарушения и те меры, которые принимает по этому поводу консьерж;
- в период работы на участках общего имущества работников коммунальных структур следить за происходящим, проверять удостоверения электриков, сантехников и др.;
- информировать правоохранительные органы о подозрительных лицах, замеченных на территории вверенного консьержу участка, сообщать собственнику (арендатору, нанимателю) о факте вывоза мебели из квартиры и т.д.;
- выслушивать жалобы и пожелания жильцов дома, информировать об этом вышестоящие органы Управляющей организации, органы правления многоквартирного дома (при их наличии);
- производить заявки в соответствующие службы о замене труб (которые являются общедомовым имуществом), о замене перегоревших в местах общего пользования лампочек;
- следить за ходом погрузочно-разгрузочных работ на территории дома, контролировать погрузку мебели в лифтовые системы, предотвращая их перегруз;
- вызывать ремонтников в случае поломки лифта;
- предотвращать порчу общего имущества, хищения;
- контролировать целостность замков на технических подвалах, мусороприёмной, записывая выявленные нарушения в учётный журнал;
- информировать жильцов о решениях, принятых собранием собственников помещений многоквартирного дома;
- следить за чистотой в местах общего пользования дома и придомовой территории (дворовая часть) дома, обеспечивать своевременное регулирование систем освещения общего имущества дома;
- контролировать пропуск жильцов дома (арендаторов), посетителей, гостей.

1.6. Жильцы дома (арендаторы), посетители, гости при общении с консьержем обязаны соблюдать вежливое и уважительное отношение.

1.7. Собственник (арендаторы, наниматели) помещений в МКД обязаны сообщить в Управляющую организацию, либо непосредственно консьержу:

- свои Ф.И.О., номер своей квартиры в МКД;
- Ф.И.О. лиц, проживающих в квартире,
- свои контактные телефоны (домашний, сотовый);
- свою электронную почту (по желанию);
- государственный регистрационный номер своего транспортного средства.

2. Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома.

2.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и Управляющая организация не должны использовать помещения многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям их функционального назначения, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства, правила городской планировки и инструкции уполномоченных органов.

2.2. С момента заселения первого жилья квартиры не допускается нарушение тишины и покоя жильцов (ст.2 Закона Московской области от 07.03.2014 г. 3 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области»):

1) до 08 часов 00 минут и с 21 часа 00 минут в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);

2) до 10 часов 00 минут и с 22 часов 00 минут в выходные дни (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законом нерабочие праздничные дни;

3) с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут ежедневно.

В случае внесения изменений в Закон Московской области №16/2014-ОЗ, либо принятия нового нормативно-правового акта, относительно регулирования периодов времени, в которые не допускается нарушение тишины и покоя граждан на территории Московской области, подлежат применению такие изменения с момента их вступления в силу.

Время проведения строительно-отделочных работ регулируется Регламентом проведения строительно-отделочных работ в помещениях МКД, который является обязательным к соблюдению всеми собственниками (пользователями) помещений в МКД и рабочими, выполняющими строительно-отделочные работы в помещениях МКД.

2.3. Запрещается загромождать противопожарные люки и лестницы на балконах и лоджиях, лестничные клетки, тамбуры, лифтовые холлы вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д.

2.4. Замена остекления балконов, лоджий осуществляется только на остекление с таким же внешним видом.

2.5. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

2.6. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проёмы, непотушенные окурки запрещается выбрасывать в мусоропровод.

2.7. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться только в специально отведенных для этого местах на придомовой территории МКД. Подобная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований подпункта 1 пункта 2.2. Правил.

2.8. Домовладелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания. Запрещается разводить животных внутри жилого или нежилого помещения в коммерческих целях.

2.9. Запрещается устанавливать на внешние стены МКД, в том числе на ограждающие конструкции лоджий, балконов: встроенные вентиляторы, кондиционеры, радио- и телевизионные антенны (также далее «оборудование»). Оборудование может быть установлено внутри лоджии, балкона.

В случае нарушения положений абзаца первого настоящего пункта, Управляющая организация имеет право требовать от собственника (нанимателя, арендатора (субарендатора) устранить нарушение, а именно демонтировать такое оборудование с восстановлением фасада, кровли МКД и его ограждающих конструкций в тех местах где собственник разместил такое оборудование, а собственник обязан выполнить в кратчайший срок требования Управляющей организации и провести за свой счет восстановительные работы. Также Собственник несёт ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае невыполнения Собственником требований Управляющей организации, последняя имеет право обратиться в суд с соответствующими требованиями.

2.10. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

2.11. Жилые помещения используются в соответствии с действующим законодательством только для проживания физических лиц. Собственники (наниматели, арендаторы) не вправе изменить назначение

принадлежащих им жилых или нежилых помещений, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

2.12. В случае заключения, изменения или расторжения договора найма или аренды жилого помещения собственник обязан уведомить Управляющую организацию не позднее 3 (трёх) рабочих дней со дня наступления такого события.

3. Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома.

К объектам общего имущества многоквартирного дома относятся:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие на праве собственности отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Запрещается:

3.1. Использовать общее имущество многоквартирного дома для производственной, коммерческой или религиозной деятельности, не предусмотренной решением Общего собрания собственников. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.2. Производить в помещениях или элементах общего имущества многоквартирного дома работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменения его конструкции, а также перестраивать, достраивать или демонтировать какие-либо части элементов общего имущества многоквартирного дома без соответствующего предварительного утверждения такой перестройки решением Управляющей организации и получения согласования в уполномоченных органах в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов общего имущества многоквартирного дома.

3.4. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

3.5. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме специально отведенных для этого мест.

3.6. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления Управляющей организации и согласования вопроса с другими собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками.

3.7. Запрещается выбрасывать (оставлять) мусор в местах общего пользования многоквартирного дома, кроме как в мусоропроводы, либо в специально установленные для этой цели мусорные контейнеры.

Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры или мусоропроводы должен быть соответствующим образом обработан (не содержать жидкость, вымыт от остатков молочных или иных продуктов) и упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Особенно необходимо следить за тем, чтобы не замусоривать территорию вокруг контейнеров и мусоропроводов. При применении специальных раздельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) необходимо расфасовывать мусор в соответствии с назначением.

3.8. Собственники (наниматели, арендаторы) не должны замусоривать места общего пользования. Если локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ. При проведении капитального, и текущего ремонтов жилых или нежилых помещений для строительного мусора должен быть заказан контейнер для вывоза мусора за счет Собственника, проводящего ремонт.

3.10. Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником (нанимателем, арендатором) помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

4. Правила пользования придомовой территорией.

4.1. Собственник не может использовать придомовую территорию: для возведения на ней гаражей,

установления "ракушек" для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д., а также стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирного дома допускается только при наличии письменного разрешения остальных собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Запрещаются парковка и мойка транспортных средств на газонах, спортивно-детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования; ремонт и обслуживание транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами. Мытье машин разрешено только в специально отведенных местах.

4.3. На придомовой территории (дворовая часть) многоквартирного дома разрешена только кратковременная стоянка транспортных средств. Въезд и кратковременная стоянка, на придомовую территорию (дворовую часть) многоквартирного дома, грузового автотранспорта разрешен только в целях погрузки/выгрузки имущества собственников (нанимателей, арендаторов) жилых помещений в МКД, а также с целью вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора.

4.4. В случае нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства обязан возместить стоимость ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Восстановительные работы проводятся Управляющей организацией самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц, но за счет виновного лица.

4.5. При парковке транспортных средств у входа в подъезд многоквартирного дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд. Парковка транспортных средств, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается. Все транспортные средства должны быть припаркованы в пределах разделительных линий (при их наличии). При отсутствии разделительных линий, транспортные средства должны быть припаркованы с учетом обеспечения свободного доступа к соседнему припаркованному транспортному средству.

4.6. Управляющая организация не несет ответственности перед владельцами транспортных средств за любое их повреждение или утрату.

4.7. Собственникам (нанимателям, арендаторам) запрещается выгуливать домашних животных на спортивно-детских площадках и песочницах, цветниках и т.п. Выгул домашних животных должен производиться в специально отведенных для этого местах.

4.8. Собственники (наниматели, арендаторы) или посетители, должны заботиться о безопасности пешеходов, соблюдать правила дорожного движения в жилой зоне.

4.9. На придомовой территории многоквартирного дома не разрешаются стоянка и складирование ветхих и неисправных транспортных средств.

4.10. Запрещается посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирного дома и в местах совместного пользования без предварительного согласования планов посадки с Управляющей организацией.

4.11. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

4.12. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов придомовой территории или внутри них, не согласованных письменно с Управляющей организацией или же на общем собрании собственников помещений в МКД.

4.13. Консьерж должен контролировать правильную парковку транспортных средств возле дома. В случае выявления нарушений, консьерж обязан выяснить, кто является владельцем транспортного средства, и предпринять все возможные меры по предотвращению проблем.

5. Правила содержания домашних животных.

5.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах общего имущества многоквартирного дома домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума.

5.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума, применяются меры в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе меры административного взыскания.

5.3. Домашних животных разрешено выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории многоквартирного дома животных необходимо держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным, собаки должны иметь намордники, за исключением собак карликовых пород. Собственники (наниматели, арендаторы), выгуливающие домашних животных на придомовой территории многоквартирного дома, обязаны иметь при себе необходимые средства для уборки за домашним животным.

5.4. За ущерб, причиненный животным здоровью и имуществу граждан, общему имуществу многоквартирного дома, владельцы домашних животных несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Все животные должны иметь прививки, предусмотренные соответствующими санитарными нормами и правилами.

6. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.

Все собственники (наниматели, арендаторы) и посетители помещений многоквартирного дома должны использовать технические средства в здании, в соответствии с настоящими Правилами и специальными инструкциями, размещенными в соответствующих местах общего пользования, а также инструкциями изготовителей. О повреждениях водопровода, канализационной системы, систем электричества в квартирах, нежилых помещениях или в местах общего пользования, необходимо немедленно сообщить по телефонам экстренных служб и в Управляющую организацию и как можно быстрее принимать меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

6.1. При утечке воды внутри помещения необходимо:

6.1.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.

6.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом сантехнику или в диспетчерскую службу (ДС).

6.1.3. Вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения.

6.1.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.

6.1.5. Вызвать специальные службы.

6.1.6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии производить работы с привлечением домовладельцев, между которыми произошли аварийные протечки.

6.2. При затоплении помещения извне необходимо:

6.2.1. Установить источник затопления.

6.2.2. Уведомить о факте затопления Управляющую организацию, диспетчерскую службу.

6.3. При неисправности электросети необходимо установить (по возможности) причину неисправности и вызвать соответствующую аварийную службу.

6.4. Содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.

6.5. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо злоупотребления со стороны собственника (нанимателя, арендатора), он обязан оплатить ремонт оборудования.

7. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды.

7.1. Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны обеспечить доступ в помещения сотрудников Управляющей организации, подрядчиков и аварийных служб для осуществления ими своих обязанностей по ликвидации неисправностей оборудования, являющегося общедомовым имуществом и последствий чрезвычайных ситуаций.

7.2. Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны уведомить Управляющую организацию о планируемом переезде не позднее, чем за один рабочий день до переезда. При въезде или выезде из помещения собственник должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда.

8. Общие правила безопасности, правила допуска на придомовую территорию и в жилую часть МКД.

8.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие собственника, нанимателя или арендатора - запиерты. Окна и двери на балкон, лоджию должны быть закрыты в отсутствие жителей. Двери на крышу и в технический подвал должны быть закрыты и опечатаны. В случае предполагаемого длительного (более одного месяца) отсутствия собственников и законных пользователей в помещении оно может быть ими опечатано.

8.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся посетителями собственников (нанимателей, арендаторов) помещений многоквартирного дома. В случае обнаружения посторонних лиц, находящихся в многоквартирном доме без оснований, необходимо сообщить о них сотруднику Управляющей организации (консьержу).

8.3. Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений многоквартирного дома, доступ к которым осуществляется через вход в жилую часть МКД, выдается магнитный ключ от входной калитки (ворот) в заборе, которым огорожена жилая часть придомовой территории МКД и от входной двери в подъезд МКД, в количестве двух штук бесплатно. Магнитные ключи сверх установленного бесплатного лимита выдаются за плату по прейскуранту Управляющей организации.

8.4. Режим пропуска посетителей, гостей:

- консьерж обязан спросить, его фамилию или отчество, к кому из жильцов и из какой квартиры он пришел, и ожидают ли его жильцы. После чего консьерж обязан позвонить жильцу, к которому пришел

посетитель, гость и уточнить пропускать ли посетителя, гостя. Соответственно, при положительном ответе пропустить посетителя, гостя, а при отрицательном ответа не пропускать. Данная процедура проводится при входе на придомовую территорию (дворовую часть) МКД.

- перед открытием входной двери в подъезд дома, консьерж должен удостовериться через систему видеонаблюдения, что посетитель, гость тот самый который прошел через входную калитку (ворота) в заборе дома.

- консьерж фиксирует в журнале время прихода и ухода посторонних людей, не проживающих в МКД.

8.5. Допуск на придомовую территорию (дворовую часть) МКД лиц, выполняющих строительно-отделочные, ремонтные работы в квартирах, во встроенных помещениях МКД осуществляется согласно Регламента проведения строительно-отделочных и иных работ в помещениях МКД.

9. Правила противопожарной безопасности.

9.1. Собственники (наниматели, арендаторы) жилых и нежилых помещений, а также посетители должны соблюдать меры противопожарной безопасности, как внутри многоквартирного дома, так и на его придомовой территории. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

9.2. Не допускается оставлять включенными электроприборы в отсутствие Собственников (нанимателей, арендаторов).

9.3. При задымлении или возникновении пожара необходимо покинуть помещение, используя планы эвакуации, размещенные на каждом этаже многоквартирного дома, и незамедлительно сообщить в службу пожарной охраны или по единому телефону экстренных служб 112.

9.4. Запрещается хранить в многоквартирном доме и на его придомовой территории газ (пропан, метан и др.).

10. Правила поведения в экстремальных и чрезвычайных ситуациях.

10.1. Обнаружение подозрительного предмета.

При обнаружении подозрительных предметов, бесхозных вещей Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию (консьержу), а также в полицию либо по единому телефону экстренных служб 112.

Не допускается трогать, вскрывать или передвигать подозрительный предмет. Необходимо предупредить граждан об опасности приближения к подозрительному предмету и дождаться сотрудников Управляющей организации и экстренных служб.

10.2. Получение информации об эвакуации.

Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т.п.

Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, необходимо соблюдать спокойствие и четко выполнять их команды.

При нахождении в жилом (нежилом) помещении многоквартирного дома Собственнику (нанимателю, арендатору) необходимо:

- взять личные документы, деньги, ценности;
- отключить (перекрывать) электричество, воду;
- по возможности оказать помощь по эвакуации детям, пожилым и тяжелобольным людям;
- спокойно, без паники покинуть помещение;
- пользоваться лифтом при эвакуации запрещено;
- возвращаться в помещения многоквартирного дома только после разрешения ответственных лиц.

11. Заключительные положения.

11.1. Настоящие Правила размещаются в формате pdf на сайте Управляющей организации, а экземпляр находится у консьержа. По требованию Собственника (арендатора, нанимателя) жилого и нежилого помещения Управляющая организация предоставляет экземпляр настоящих Правил.

11.2. Настоящие Правила распространяются на всех проживающих в многоквартирном доме и их гостей (на период нахождения на территории многоквартирного дома), а также посетителей, арендаторов, нанимателей, и являются обязательными к исполнению, в том числе и для Управляющей организации.

11.3. Взаимодействие Собственника (арендатора, нанимателя) с Управляющей организацией:

Адрес офиса: _____;

Телефон: _____; Факс: _____;

Адрес электронной почты: _____;

Диспетчерская: _____; Консьерж: _____;

11.3. Телефоны экстренных служб: _____; Или 112.