РЕШЕНИЕ №_1_
единственного собственника помещений в многоквартирного дома №40/1
по адресу: ул. Мелик-Карамова город Сургут ХМАО-Югра

Место проведения собрания: ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Базовая, д.2
Дата проведения собрания: **«10» марта 2016 года** в 09 часов 00 минут.

Присутствовали:

1. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Доверительный Управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибпромстрой Югория» (ОГРН 1107746172907; ИНН 7701868359, КПП 860201001, юридический адрес: 628422, Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут, улица Базовая, д. 2, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-100744 от 12 августа 2010 года, Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибпромстрой Югория», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 03 марта 2011 года в реестре за № 2073-94174120), **в лице генерального директора** ООО «Управляющая компания «Центр Менеджмент» **Грачевой Иры Петровны**, действующей на основании Устава ООО «УК «Центр Менеджмент», и в силу закона представляя интересы владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибпромстрой Югория», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паёв в реестре владельцев инвестиционных паёв и счетов депо владельцев инвестиционных паёв (далее – Собственник).

2. Приглашенные лица: Общество с ограниченной ответственностью «Сибпромстрой №25» (ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517, КПП 860201001, адрес местонахождения: 628426, Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Сургут, ул.Базовая, д.6), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Гапонова Андрея Викторовича, действующего на основании Устава.

В многоквартирном доме по адресу: Россия, ХМАО-Югра, **город Сургут, улица Мелик-Карамова, дом 40/1** (далее – МКД) располагается в общем 274 квартиры общей площадью (за исключением балконом, лоджий, веранд и террас) 12780,9 кв.м. На момент проведения настоящего собрания Собственник владеет и распоряжается на праве собственности 271-ой квартирой, общей площадью (за исключением балконом, лоджий, веранд и террас) 12655 кв.м. При этом право собственности на квартиры за №№ 33, 39, 41, общая площадь которых составляет 126 кв.м., также регистрируется на собственника.

Таким образом, число принадлежащих Собственнику голосов, на момент проведения настоящего собрания, составляет 100%, что равняется **12655 кв.м.** от общей площади жилых помещений МКД, право собственности на которые зарегистрировано. Копии свидетельств о государственной регистрации права на жилые помещения прилагаются к настоящему решению.

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

МКД расположен на земельном участке с кадастровым номером: 86:10:0101075:8.

Повестка дня:

1. Выбор способа управления МКД, выбор управляющей организации, срок управления МКД.
2. Архитектурно-художественная подсветка на фасаде МКД.
3. Перечень жилищно-коммунальных услуг, перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, их стоимость (тарифы).
4. Утверждение договора на управление МКД в новой редакции.
5. Состав общего имущества МКД.
6. Перечень имущества не входящего в состав общего имущества МКД.
7. Пользование общим имуществом МКД, размещение рекламы, антенн, в том числе о заключении соответствующих договоров на установку и эксплуатацию конструкций на общедомовом имуществе МКД.
8. Строительство, реконструкция, а также переустройство, перепланировка.
9. Пристроенная многоуровневая надземно-подземная стоянка автотранспорта.
10. Проведение работ на придомовой территории МКД.
11. Дорожные знаки на территории вокруг МКД и организация движения транспорта по территории МКД.
12. 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.

13. О формировании фонда капитального ремонта общего имущества МКД.
14. Консъерж.
15. Место хранения решения (протокола), принятого по результатам собрания собственников помещений в МКД.

Принятые решения:

1. по первому вопросу:

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

В качестве управляющей организации, которая будет оказывать услуги по управлению МКД и выполнять работы по эксплуатации и содержанию общедомового имущества МКД, выбрать ООО «Сибпромстрой №25» (далее – **Управляющая организация**).

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

2. по второму вопросу:

Установить архитектурно-художественную подсветку на фасаде МКД.

Установка архитектурно-художественной подсветки на фасаде МКД, осуществляется Собственником за свой счет. Архитектурно-художественная подсветка на фасаде МКД, после установки становится общедомовым имуществом МКД, в связи с этим Собственник передаёт в Управляющую организацию техническую документацию по акту приёма-передачи. Финансирование работ по обслуживанию системы архитектурной подсветки осуществляется за счет владельцев (собственников) помещений в МКД, в соответствии с утвержденными тарифами.

3. по третьему вопросу:

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

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

Управляющая организация дополнительно выполняет ремонтные работы, которые не относятся к текущему ремонту и не входят в стоимость услуг и работ, указанных в Приложениях №1 и №2 к настоящему решению, а именно работы по устранению неисправностей общедомового имущества МКД вызванных физическим разрушением систем, оборудования, конструктивных элементов МКД (окна, двери помещений общего пользования, система рабочего и аварийного освещения, системы оповещения людей о пожаре, противопожарный трубопровод, система противодымной защиты) в следствии вандальных действий неизвестных лиц, не относящиеся к механическому или физическому износу, вызванному нормальной эксплуатацией отдельных элементов общедомового имущества МКД. Стоимость ремонтных работ, указанных в настоящем абзаце, оплачивают все собственники помещений в МКД в сроки, установленные для оплаты жилищно-коммунальных услуг. Основанием для начисления стоимости работ являются: дефектная ведомость, локальный сметный расчет, выполняемые Управляющей организацией, либо третьим лицом по поручению Управляющей организации, а также акт, которым зафиксирован причиненный ущерб общедомовому имуществу МКД. Информация о необходимости выполнения работ, согласно настоящего абзаца, доводится до собственников помещений в МКД путем размещения: на досках объявлений, на сайте Управляющей организации, не позднее 14 дней до даты начала таких работ и не позднее одного месяца до выставления в счетах-извещениях собственникам помещений в МКД стоимости выполненных работ к оплате. Стоимость ремонтных работ, по настоящему абзацу, для каждого собственника помещения в МКД рассчитывается пропорционально его доли в праве общей собственности на общее имущество в доме (т.е. пропорционально площади его помещения) и указывается в счете-извещении отдельной графой «прочее». Акт, которым фиксируется причиненный ущерб общедомовому имуществу МКД, согласно настоящего абзаца, составляется Управляющей организацией с подписью не менее двух жильцов МКД, либо составляется Управляющей организацией с вызовом правоохранительных органов. Указанные в настоящем абзаце расходы взыскиваются Управляющей организацией с виновного лица, при его установлении.

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

а) если коммунальная услуга предоставляется собственнику (арендатору) встроено-пристроенных помещений не через коллективный (общедомовой) прибор учёта, то есть при врезке инженерной сети (по

которой коммунальный ресурс поступает во встроено-пристроенные помещения) до коллективного (общедомового) прибора учёта и заключении собственником (арендатором) встроено-пристроенных помещений самостоятельно соответствующего договора на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией.

б) если коммунальная услуга предоставляется собственнику (арендатору) встроено-пристроенных помещений через общий прибор учета, предназначенный для всех офисных помещений (общий офисный), то общие расходы в размере превышения объёма коммунальной услуги, предоставленной на нужды нежилых помещений по показаниям индивидуальных приборов учёта нежилых помещений над показаниями общего офисного прибора учета, пропорционально площади занимаемых собственником (арендатором) встроено-пристроенных нежилых помещений.

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

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

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

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

где:

P_i – размер платы;

$V^{Д}$ - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом;

S^{i} - общая площадь индивидуального жилого или нежилого помещения;

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

$T^{т}$ - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Тарифы, утверждённые настоящим решением, ежегодно Управляющая организация индексирует в сторону увеличения на процент инфляции, установленный в Российской Федерации за предыдующий календарный год, о чём Управляющая организация уведомляет собственников путём указания в счетах на оплату (счетах-извещениях). 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 №№ 1, 2, 3** к настоящему решению, такие дополнительные работы (услуги) становятся обязательными для Управляющей организации и оплачиваются собственниками помещений (пользователями) в МКД, по утверждённым органом местного самоуправления на территории г.Сургута 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 №№ 1, 2, 3** к настоящему решению, такие работы (услуги) подлежат исключению, если есть соответствующее решение собственников помещений, и в любом случае, если такие работы (услуги) исключены федеральным законом. Соответствующую информацию об этом Управляющая организация указывает в счетах.

В случае изменений в законодательстве Российской Федерации, касающихся прав и обязанностей сторон по договору на управление многоквартирным домом (далее – Договор), в том числе относительно перечня работ (услуг) по содержанию и эксплуатации общего имущества в МКД и/или их стоимости (тарифов), а также касающихся иных условий 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, устанавливается в соответствии с нормативно-правовыми актами, принятыми государственными органами, органами субъекта РФ, органом местного самоуправления, действующими на момент проведения настоящего собрания, и подлежащими применению на территории города Сургута ХМАО-Югра. В случае переиздания нормативных документов, внесения в них изменений или принятия новых актов, устанавливающих иные нормативы и/или тарифы за коммунальные услуги, подлежат применению новые нормативы и/или тарифы.

4. по четвёртому вопросу:

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

Проект договора на управление МКД также применяется 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 применяться только в отношении собственников жилых помещений в МКД.

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

5. по пятому вопросу:

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

6. по шестому вопросу:

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

7. по седьмому вопросу:

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

7.2. Стоянка автотранспорта:

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

- в целях соблюдения, обеспечения доступа к МКД машин скорой помощи, пожарных машин и иных служб чрезвычайной и экстренной помощи, а также надлежащего оказания Управляющей организацией услуг по управлению и сдержанию общедомового имущества МКД, запрещается стоянка (т.е. более 5 минут) транспортных средств на проездах придомовой территории МКД, которые обозначены в **Приложении №6** к настоящему решению – «проезд для пожарных машин и спецтехники»;

- встроено-пристроенные помещения общественного назначения МКД (далее «нежилые помещения МКД): места для кратковременной парковки автотранспорта, согласно **Приложения №6** к настоящему решению, 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, автотраснопорта собственников (пользователей) жилых помещений (квартир), их гостей без согласия собственника (-ов) (арендаторов) нежилых помещений. Разрешается собственникам (арендаторам) нежилых помещений устанавливать ограждение на Стоянке. Расходы по содержанию Стоянки, а также уплата обязательных платежей (при их наличии) за эту Стоянку несут только собственники (арендаторы) нежилых помещений;

- места для кратковременной парковки автотранспорта, за исключением Стоянок, согласно **Приложения №6** к настоящему решению, предназначены для кратковременной стоянки транспортных средств собственников жилых помещений (пользователей жилых помещений) в МКД и их гостей.

Приложение №6 утверждается Собственником с учётом того, что: 1) МКД и многоквартирный жилой дом №40 по ул.Мелик-Карамова г.Сургут (далее «МКД40») являлись одним строительным объектом и введены в эксплуатацию одним разрешением на ввод; 2) МКД расположен на одном земельном участке с МКД40; 3) МКД и МКД40 имеют общие элементы благоустройства, в том числе малые архитектурные формы (детская площадка, спортивная площадка), проезды; 4) Собственник жилых помещений в МКД, на сегодняшний день также является собственником жилых помещений в МКД40.

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

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

7.5. Также разрешается:

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

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

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

7.6. Управляющая организация наделается правом заключать соответствующие договоры на использование общедомового имущества (аренды, оказания услуг, размещения оборудования и др.) с третьими лицами, на размещение рекламы в лифтах, на размещение телекоммуникационного оборудования и линий связи в МКД. Указанное право не подразумевает обязанность Управляющей организации заключать такие договора с каждым, кто обратился в Управляющую организацию с

соответствующим заявлением и документами.

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

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

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

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

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

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

7.7. В любом случае лицо, которое использовало общее имущество МКД, обязано после прекращения его использования, произвести восстановительные работы (если они требуются) в тех местах, которые использовались под размещение рекламной конструкции, антенны, иного оборудования, в том числе, но не исключая и другие восстановительно-ремонтные работы: восстановить фасад, утепление наружных стен, восстановить кровлю и провести другие необходимые работы.

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

8. по восьмому вопросу:

Разрешить продолжение строительства, реконструкцию встроено-пристроенных помещений общественного назначения в МКД, а также пристроенной многоуровневой надземно-подземной стоянки автотранспорта, в соответствии с основными и вспомогательными видами разрешенного использования.

Разрешить проведение реконструкции встроено-пристроенных помещений общественного назначения МКД, в том числе устройство дебаркадера (-ров). Разрешается расширение/уменьшение входных групп (крылец) встроено-пристроенных помещений, а также устройство новых входных групп (за исключением территории со стороны входа в жилую часть МКД), другие работы затрагивающие фасад этих встроено-пристроенных 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 встроено-пристроенных помещений). Такие работы проводятся с соблюдением норм действующего законодательства РФ по согласованию с государственными органами, органами субъекта РФ, органами местного самоуправления, если такое согласование и/или получение разрешений требуется в силу закона.

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

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

- производить переустройство и/или перепланировку помещений МКД, в том числе: внутриквартирных перегородок, в не соответствии с проектным решением, размещённым на сайте http://sps86.com/dokumenty (также при осуществлении поиска в интернете в поисковой строке можно набрать кириллицей «спс86»);

- осуществлять разводку всех инженерных коммуникаций водоснабжения, водоотведения в жилом помещении, 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.

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

Запрещается в любом случае:

- демонтировать (полностью, частично) вентиляционные стояки (вентканалы), а также нарушать их целостность;
- пробивать дополнительные вентиляционные отверстия в вентиляционных стояках;
- присоединять к вентиляционному стояку вытяжки мощностью более 60м^3/час;
- пропускать через вентиляционные стояки инженерные коммуникации (в том числе трубы водоснабжения, канализации);
- производить переустройство, перенос, замену в помещения МКД стояков водоснабжения, стояков водоотведения, а также стояков и/или разводку отопительной системы и приборов отопительной системы, изменять схему расположения отопительной системы, которые расположены в жилых помещениях;
- заделывать в железобетонные несущие стены трубопроводы (стояки и/или разводку) отопления, водоснабжения, канализации и подводки сантехнических приборов;
- демонтировать проектное утепление стояков холодного водоснабжения;
- проводить в помещениях и в местах общего пользования общего имущества в МКД работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, в том числе утепление), за исключением случаев, предусмотренных настоящим решением.

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

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

Замена остекления лоджии, нарушающая целостность архитектурно-градостроительный облик МКД (планировочное решение внешнего вида МКД) не разрешается. Несоответствие внешнего вида МКД (в том числе остекления лоджий) его проектной документации является нарушением Правил благоустройства территории города Сургута (утв. решением Думы города Сургута от 20.06.2013 г №345-V ГД). За нарушение Правил, физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и ХМАО-Югры. Под остеклением лоджии подразумевается конструкция, включающая в себя стекло (стеклопакет) и раму в которой крепится стекло (стеклопакет).

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

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

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

9. по девятому вопросу:

Разрешить подрядчику, и/или заказчику, и/или застройщику, и/или собственнику (-ам) (далее - «заинтересованное лицо») пристроенной многоуровневой надземно-подземной стоянки автотранспорта (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, реконструкцию паркинга.

Разрешить владельцу объекта «паркинг» подключение к внутренним сетям холодного водоснабжения жилого дома для обеспечения санитарных нужд и нужд автомобильной мойки (при наличии). Площадь для распределения ОДН по водоснабжению определить помещение санузла 8 м^2, а площадь для распределения ОДН по водоснабжения для автомобильной мойки применить в соответствии с договором аренды.

При необходимости (то есть по запросу заинтересованного лица), предоставить безвозмездно часть земельного участка заинтересованному лицу, в размерах необходимых для завершения строительных работ и/или ввода паркинга в эксплуатацию. В случае необходимости проведения межевания, постановки на временный кадастровый учёт земельного участка, в части необходимой для завершения строительства и/или ввода в эксплуатацию паркинга, все необходимые работы по межеванию и/или постановке на временный кадастровый учёт (и последующие мероприятия по снятию с временного кадастрового учёта)

осуществляет соответственно заинтересованное лицо за свой счет по согласованию с Управляющей организацией. При этом Управляющая организация наделяется полномочиями по заключению с заинтересованным лицом соответствующего договора по предоставлению части земельного участка во временное пользование.

10. по десятому вопросу:

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

11. по одиннадцатому 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), 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 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.

При разработке и утверждении СОДД, Собственник учитывает и руководствуется тем, что: 1) МКД и многоквартирный жилой дом №40 по ул.Мелик-Карамова г.Сургут (далее «МКД40») являлись одним строительным объектом и введены в эксплуатацию одним разрешением на ввод; 2) МКД расположен на одном земельном участке с МКД40; 3) МКД и МКД40 имеют общие элементы благоустройства, в том числе малые архитектурные формы (детская площадка, спортивная площадка), проезды; 4) Собственник жилых помещений в МКД, на сегодняшний день также является собственником жилых помещений в МКД40. В связи с изложенным, СОДД утверждается для всей придомовой территории (земельный участок) на которой расположены МКД и МКД40.

При установке на придомовой территории МКД соответствующих дорожных знаков ограничивающих стоянку автотранспортных средств, все лица, заезжающие/выезжающие на придомовую территорию МКД, обязаны соблюдать требования этих дорожных знаков. В противном случае управляющая организация имеет право направить в органы ГИБДД соответствующее заявление. Также любое лицо имеет право сфотографировать автомобиль припаркованный в нарушение установленных дорожных знаков с передачей этих фотографий в органы ГИБДД. В свою очередь органы ГИБДД имеют право произвести принудительную эвакуацию такого автотранспорта с привлечением правонарушителя к ответственности.

12. по двенадцатому 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.

13. по тринадцатому 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 субъекта РФ – ХМАО-Югра и действующего на момент возникновения у собственников помещений в МКД обязанности по уплате таких взносов. Владелец специального счета – управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления. Специальный счет открывается в кредитной организации – Банк России (т.е. в

подразделении территориального учреждения Банка России, которое находится в городе Сургуте ХМАО-Югра) (далее – Банк) в соответствии с законодательством РФ.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений возникает по истечении 5 (пяти) лет с даты ввода МКД в эксплуатацию начиная с месяца, следующего за месяцем достижения пятилетнего срока эксплуатации МКД. МКД введен в эксплуатацию 31.12.2015 года (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 86-ru86310000-119-2015 от 31.12.2015 г).

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.

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

14. по четырнадцатому вопросу:

В целях создания более благоприятных и безопасных условий проживания в МКД, в вестибюле подъезда (главного входа в жилую часть МКД) на первом этаже находится пост консьержа. Пост консьержа работает круглосуточно. Обязанности и права консьержа регулируются инструкцией (должностной) и включают в себя, в том числе следующее:

- консъерж должен иметь представление о каждом из жильцов МКД;
- четко следовать инструкции (должностной инструкции) консьержа;
- при общении с жильцами, посетителями, гостями, соблюдать вежливое и уважительное отношение;
- следить за порядком в подъезде МКД (жилой части), на придомовой территории МКД;
- немедленно информировать вышестоящие органы Управляющей организации о тех нарушениях и чрезвычайных происшествиях (далее «ЧП»), порче и/или хищении общего имущества МКД, которые происходят в течение его смены и принятых в связи с этим мерах;
- вести журнал учёта, в котором фиксировать все выявленные нарушения и те меры, которые принимает в связи с этим консьерж;
- в период выполнения каких-либо работ на общем имуществе МКД работников коммунальных служб следить за происходящим, проверять удостоверения электриков, сантехников и т.д., и наличие у них разрешений (заявка, наряд и т.п.) на проведение таких работ на общедомовом имуществе МКД, а также фиксировать в журнале время начала и окончания работ, наименование коммунальной службы (организации) производящей работы и ФИО лиц непосредственно производящих работы;
- информировать правоохранительные органы о подозрительных лицах, замеченных на территории вверенного консьержу участка;
- принимать письменные жалобы и пожелания жильцов дома, с последующей их передачей в вышестоящие органы Управляющей организации, органы правления многоквартирного дома (при их наличии);
- при необходимости делать заявки в соответствующие аварийные службы, службы экстренной помощи, в Управляющую организацию, вызывать ремонтников в случае поломки лифта;
- контролировать погрузку/выгрузку мебели, иного крупногабаритного и/или тяжелого имущества (оборудования) и/или строительных материалов в лифты, в целях предотвращения их перегрузки, порчи, засорения. При этом подъём/спуск мебели, иного крупногабаритного и/или тяжелого имущества (оборудования) и/или строительных материалов производиться только в грузовом лифте;
- предотвращать (по мере возможности и в рамках закона) порчу общего имущества, его хищения, в том числе путём вызова правоохранительных органов, а также зафиксировать доступными средствами информацию о виновном лице с последующей её передачей в правоохранительные органы (если было совершено преступление, либо административное правонарушение), в Управляющую организацию;
- контролировать целостность замков установленных на общедомовом имуществе МКД, записывая выявленные нарушения в журнал учёта;
- информировать жильцов об объявлениях, решениях Управляющей организации;
- следить за чистотой в местах общего пользования МКД, на придомовой территории, обеспечивать своевременное регулирование систем освещения общего имущества дома;
- контролировать пропуск в жилую часть МКД гостей, посетителей, лиц выполняющих строительно-отделочные работы в помещении жильца, а именно допускать указанных лиц только при наличии согласия/указания жильца. Для этого жилец должен либо лично встретить своего гостя, посетителя на первом этаже дома, либо предупредить консьержа по телефону о допуске (для чего либо самому позвонить консьержу, либо ответить на его звонок). При этом консъерж фиксирует время прихода и время ухода гостей, посетителей.

15. По пятнадцатому вопросу:

Оригинал настоящего решения собрания собственников помещений в МКД хранится у

Собственника, а копия передаётся в Управляющую организацию. Настоящее решение составлено в одном экземпляре.

Приложениями к настоящему решению являются:

- Приложение № 1 – Расчет стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- Приложение № 2 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.
- Приложение № 3 – Проект договора управление МКД.
- Приложение № 4 – Состав общего имущества МКД.
- Приложение № 5 - Имущество не входящее в состав общего имущества МКД.
- Приложение № 6 – Проезды, автостоянки (схема).
- Приложение № 7 – Копии свидетельств о государственной регистрации права.

Подписи:

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

Управляющая организация: _____ А.В. Гапонов, директор ООО «Сибпромстрой №25»
м.п.