

ПРОТОКОЛ № 2_ от 25.05.2022г.

**единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2,
проводимого в форме общего собрания в очной форме 25.05.2022 года.**

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (далее – ОСС): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Сибпромстрой Югория» (сокращённое наименование ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория», ОГРН 1107746172907; ИНН 7701868359, КПП 503201001, адрес местонахождения: 143002, Россия, Московская область, город Одинцово, улица Западная, д.7, офис 1; 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 Пимоновой Ольги Владимировны, действующей на основании нотариальной доверенности 50 АБ 3294213 от 17.12.2019г, удостоверенной Оранской Ириной Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса Солнечногорского нотариального округа Московской области Гордеенко Павла Ивановича и зарегистрированной в реестре за № 50/382-н/50-2019-2-1213 (также далее по тексту может именоваться – **Единственный Собственник**).

Дата проведения собрания: «25» мая 2022 года в 11 часов 30 минут.

Дата составления настоящего протокола: «25» мая 2022 года

Место проведения собрания: РФ, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Базовая, д.6.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу (почтовый): Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2 (далее также может именоваться – МКД и/или многоквартирный дом) проведено в форме очного голосования.

Присутствовали на собрании:

1. Собственники помещений МКД: Единственный Собственник, который владеет на праве собственности жилыми помещениями в МКД (квартиры) общей площадью 8378,9 кв.м. (без учёта балконов, лоджий, веранд и террас), на которые зарегистрировано право собственности на момент проведения настоящего собрания. Право собственности на квартиру №151 общей площадью 90,6 кв.м., на машино-места (97 шт.) общей площадью 1290,1 кв.м. и нежилые помещения (4 шт.) общей площадью 60,2 кв.м., на момент принятия решений по повестке дня и оформления настоящего протокола, находится в стадии оформления на Единственного Собственника. Сведения о регистрации права собственности Единственного собственника на помещения (жилые, нежилые, машино-места) в МКД, указаны в **Приложении № 6** к настоящему протоколу.

2. Приглашенные лица: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Система» (сокращенное наименование ООО УК «Система», ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517 КПП 860201001, адрес местонахождения офиса: 624426, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Базовая, д. 6), в лице Гапонова Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 30.10.2017 №305, выданная Жилстройнадзор Югры.

МКД ведён в эксплуатацию согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 22.04.2022г №86-гу86310000-18-2022, выданного Администрацией города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

На момент проведения настоящего собрания Единственному Собственнику на праве собственности принадлежат жилые помещения (квартиры) в МКД общей площадью 8378,9 кв.м., что составляет 100% от общего числа голосов помещений в МКД, на которые зарегистрировано право собственности или 85,33% голосов от общего количества голосов всех помещений (жилые, нежилые, машино-места) в МКД. В связи с этим, кворум для принятия решений имеется. Настоящее общее собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

Также в тексте настоящего протокола при использовании словосочетания «Протокол №1» понимается – протокол №1 от 23.05.2022 г. единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.2, проводимого в форме общего собрания в очной форме 23.05.2022 г.

Повестка дня:

1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Определение лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, предоставлению платежных документов. Выбор российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет. Установление размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт. Установление размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием, ведением и обслуживанием.
2. Определение способа уведомления собственников помещений в МКД о проведении общих собраний собственников помещений МКД, а также о принятых решениях (протоколах).
3. Определение места хранения копии протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД.
4. О распространении на Пользователей Помещений МКД решений (протоколов), принятых собственниками помещений МКД.
5. Выбор приоритетного способа уведомления собственников помещений в МКД о наличии задолженности по плате за содержание жилого/нежилого помещения.
6. Утверждение порядка распределения объёма коммунального ресурса (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение) в размере превышения нормативов потребления коммунального ресурса, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.
7. О демонтаже поквартирных распределителей тепловой энергии. Порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом или нежилом помещениях в МКД, являющихся частной собственностью.
8. Определение условий выполнения управляющей организацией дополнительных работ по устранению неисправностей общего имущества МКД и элементов благоустройства, входящих в состав общего имущества МКД, не относящихся к текущему ремонту и не входящих в состав платы за содержание жилого помещения. Определение условий и порядка оплаты собственниками помещений в МКД таких дополнительных работ.
9. Наделение управляющей организации полномочиями принимать решения, а так же представлять интересы собственников помещений в МКД в их отношениях с третьими лицами в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов РФ и органах местного самоуправления, осуществляющих оказание государственных и муниципальных услуг по согласованию реконструкции, перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений, перевода жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения,

контролирующих (надзорных), правоохранительных, судебных органах, органах прокуратуры, службы судебных приставов, иных органах, для защиты интересов собственников помещений МКД.

10. Принятие решений об использовании общего имущества МКД, изменении остекления лоджий жилых помещений МКД, установке (размещении) индивидуальных антенн, внешних блоков кондиционеров собственниками жилых помещений МКД, о включении архитектурной подсветки в общее имущество многоквартирного дома, о проведении работ, в том числе земляных, на придомовой территории многоквартирного дома.

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

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

13. Переустройство, перепланировка жилых помещений МКД.

14. Перевод жилых помещений в нежилые помещения.

15. Вывоз строительного мусора собственниками помещений МКД. Утверждение схемы расположения контейнерной площадки для сбора мусора жильцов МКД и платы на её содержание.

16. Принятие решений об ограничении размещения транспортных средств на территории МКД.

17. Принятие решений об установке системы контроля доступа в подъезды МКД (домофония), системы видеонаблюдения и установление размера платы на их содержание.

18. Принятие решений о создании поста вахтёра с установкой временного сооружения для размещения поста вахтёра, об установке шлагбаума и утверждение платы на содержание поста вахтёра, на содержание шлагбаума.

19. Состав общего имущества МКД.

20. Согласие на размещение систем коммунальной инфраструктуры на земельных участках под МКД.

21. Внесение изменений/дополнений в договор управления многоквартирным домом, путём утверждения в новой редакции проекта и утверждение условий договора управления Паркингом (пристроенной стоянки автотранспорта закрытого типа).

Учитывая, что на момент проведения настоящего собрания собственников помещений в МКД, ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированный «СПС Югория» является единственным собственником всех помещений в МКД, а также руководствуясь положениями п.7 ст.46 Жилищного кодекса РФ решения по вопросам повестки дня настоящего собрания собственников помещений в МКД, принимаются Единственным Собственником единолично и оформляются настоящим протоколом.

Обязанности председательствующего на общем собрании, секретаря общего собрания и обязанности лица для подсчета голосов на общем собрании, Единственный Собственник выполняет самостоятельно.

№ п/п	Решения по вопросам повестки дня
1.	Вопрос № 1: Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Определение лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, предоставлению платежных документов. Выбор российской кредитной

	<p>организации, в которой будет открыт специальный счет. Установление размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт. Установление размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием, ведением и обслуживанием.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД – на специальном счете.</p> <p>Лицом, уполномоченным на открытие специального счета в российской кредитной организации (владелец специального счета), совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, предоставление платежных документов на оплату взносов за капитальный ремонт определить управляющую организацию – ООО УК «Система» (ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517 КПП 860201001).</p> <p>Специальный счет открыть в ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень Западно-Сибирское отделение № 8647.</p> <p>Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД установить в размере минимального ежемесячного взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом ХМАО-Югры.</p> <p>Размер оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием, ведением и обслуживанием специального счета установить в размере 20 руб. ежемесячно с одного лицевого счета (без учета НДС*). Собственник помещений МКД оплачивает указанные в настоящем абзаце расходы ежемесячно в сроки, установленные для оплаты жилищно-коммунальных услуг. Размер платы, указанный в настоящем абзаце, ежегодно с 01 апреля индексируется на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.</p> <p>Момент возникновения обязанности собственников помещений в МКД по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД наступает по истечении 5 (пяти) лет с даты ввода МКД в эксплуатацию начиная с месяца, следующего за месяцем достижения первого пятилетнего срока эксплуатации МКД. МКД введен в эксплуатацию 22.04.2022г, согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 22.04.2022г №86-гу86310000-18-2022, выданного Администрацией города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.</p> <p><i>*Размер установленной платы подлежит увеличению на сумму НДС, сумма которого исчисляется Управляющей организацией, по ставке установленной НК РФ и действующей в соответствующий период, за который осуществляется начисление такой платы.</i></p>
2.	<p>Вопрос № 2: Определение способа уведомления собственников помещений в МКД о проведении общих собраний собственников помещений МКД, а также о принятых решениях (протоколах).</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Определить способ уведомления о проведении общих собраний собственников помещений в МКД, а также о принятых решениях (протоколах), составление соответствующего сообщения (уведомления) о проведении собрания / о принятых решениях и результатах голосования, путём размещения сообщения (уведомления) на стендах, установленных в каждом подъезде МКД или на досках объявлений, размещенных на каждой входной группе МКД и на сайте Управляющей организации.</p> <p>Подтверждением факта размещения сообщения (уведомления) о проведении общего собрания / о принятых решениях и результатах голосования, являться – Акт о размещении сообщения на стендах или на досках объявлений, подписанный инициатором общего собрания собственников и сотрудником управляющей организации с приложением к акту фотографий размещенных сообщений (уведомлений).</p> <p>Подтверждением факта размещения на сайте управляющей организации сообщения (уведомления) о проведении собрания, является</p>

	Скрин-шот, заверенный директором управляющей организации, либо лицом его замещающим.
3.	Вопрос № 3: Определение места хранения копии протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Копию протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД передать на хранение в Управляющую организацию ООО УК «Система».
4.	Вопрос № 4: О распространении на Пользователей Помещений МКД решений (протоколов), принятых собственниками помещений МКД.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Принятые собственниками помещений в МКД решения, устанавливающие права и обязанности по осуществлению платы за содержание жилого помещения, по оплате других услуг и работ, установленных решениями собственников помещений в МКД, распространяют своё действие и на пользователей помещений в МКД с учётом действующего законодательства и заключённых между собственниками и пользователями помещений в МКД договоров. Также на Пользователей помещений в МКД распространяются и другие права, и обязанности, установленные настоящим протоколом в отношении собственников помещений в МКД.
5.	Вопрос №5: Выбор приоритетного способа уведомления собственников помещений в МКД о наличии задолженности по плате за содержание жилого помещения.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Выбрать приоритетный способ уведомления собственников помещений в МКД о наличии задолженности по плате за содержание жилого помещения: посредством размещения информации на входной двери в подъезд многоквартирного дома, телефонного информирования собственников, передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя на номер, указанный собственником в Договоре управления МКД, заключенным с Управляющей организацией или через личный кабинет потребителя (т.е. собственник) в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Собственник помещения МКД обязан уведомить Управляющую организацию об изменении номера телефона, указанного в договоре управления МКД / об отсутствии телефонной связи, по которым предоставляется информация, в течение 3 (трех) календарных дней с момента их изменения (отсутствия), либо уведомить об изменении заранее, с указанием даты введения в действие нового номера.
6.	Вопрос №6: Утверждение порядка распределения объёма коммунального ресурса (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение) в размере превышения нормативов потребления коммунального ресурса, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Включить в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объёма коммунальных ресурсов (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение), потребляемых при содержании общего имущества в МКД, с учётом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД. Утвердить распределение объёма коммунального ресурса в размере превышения объёма коммунального ресурса (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение) в размере превышения объёма коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества в МКД, определённого исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объёмом,

	<p>рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в МКД, между всеми собственниками помещений в МКД пропорционально размеру общей площади каждого помещения, принадлежащего на праве частной собственности.</p>
7.	<p>Вопрос № 7: О демонтаже поквартирных распределителей тепловой энергии. Порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом или нежилом помещениях в МКД, являющихся частной собственностью.</p> <p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>1) В целях сокращения расходов собственников помещений в МКД на обслуживание и содержание, демонтировать поквартирные распределители тепловой энергии, так как стоимость их обслуживания и межсервисная поверка либо замена превысит эффект от учета тепла с их использованием.</p> <p>2) Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в индивидуальном жилом или нежилом (при их наличии) помещениях в МКД, являющихся частной собственностью, производится исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, согласно следующей формуле:</p> $P_i = V^D \times \frac{S^i}{S^{об}} \times T^T,$ <p>где: P_i – размер платы; V^D – объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом; Sⁱ – общая площадь индивидуального жилого или нежилого (при их наличии) помещения; S^{об} – общая площадь всех жилых и нежилых (при их наличии) помещений многоквартирного дома; T^T – тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p>
8.	<p>Вопрос № 8: Определение условий выполнения управляющей организацией дополнительных работ по устранению неисправностей общего имущества МКД и элементов благоустройства, входящих в состав общего имущества МКД, не относящихся к текущему ремонту и не входящих в состав платы за содержание жилого помещения. Определение условий и порядка оплаты собственниками помещений в МКД таких дополнительных работ.</p> <p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>1) Определить, что к дополнительным работам по устранению неисправностей <u>общего имущества МКД и элементов благоустройства</u>, входящих в состав общего имущества МКД, которые не относятся к текущему ремонту и не входящих в состав платы за содержание жилого/нежилого помещения, относятся работы по устранению неисправностей общедомового имущества МКД вызванных физическим разрушением систем, оборудования, конструктивных элементов МКД, в том числе окна лоджий, двери, окна помещений общего пользования, система рабочего и аварийного освещения, системы оповещения людей о пожаре, противопожарный трубопровод, система противодымной защиты (при наличии), вследствие пожаров, действий лиц (кража, вандальные действия и т.д.) и не относящиеся к механическому или физическому износу, вызванному нормальной эксплуатацией отдельных элементов общедомового имущества МКД.</p>

	<p>2) Стоимость таких дополнительных работ, оплачивают все собственники помещений в МКД в сроки, установленные для внесения платы за содержание жилого помещения. Основанием для начисления стоимости дополнительных работ является: дефектная ведомость, локальный сметный расчет, выполняемые управляющей организацией, либо третьим лицом по поручению управляющей организации, а также акт, которым зафиксирован причиненный ущерб общедомовому имуществу МКД. Информация о необходимости выполнения дополнительных работ, доводится до собственников помещений в МКД путём размещения: на досках объявлений, на сайте управляющей организации, Стоимость дополнительных работ, для каждого собственника помещения в МКД рассчитывается пропорционально его доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД (т.е. пропорционально площади помещения, принадлежащего ему на праве собственности) и указывается в ЕПД отдельной графой «прочее».</p> <p>3) Акт, которым фиксируется причиненный ущерб общедомовому имуществу МКД, составляется управляющей организацией с подписью не менее двух собственников МКД, либо составляется управляющей организацией с вызовом правоохранительных органов.</p> <p>4) В случае, если будет установлено лицо, виновное в причинении ущерба общедомовому имуществу МКД, расходы на дополнительные работы управляющая организация взыскивает с виновного лица.</p>
9.	<p>Вопрос № 9: Наделение управляющей организации полномочиями принимать решения, а так же представлять интересы собственников помещений в МКД в их отношениях с третьими лицами в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов РФ и органах местного самоуправления, осуществляющих оказание государственных и муниципальных услуг по согласованию реконструкции, перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений, перевода жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения, контролирующих (надзорных), правоохранительных, судебных органах, органах прокуратуры, службы судебных приставов, иных органах, для защиты интересов собственников помещений МКД.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Наделить управляющую организацию правом (полномочиями) принимать решения от имени собственников помещений МКД, а так же представлять интересы собственников помещений в МКД в их отношениях с третьими лицами в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов РФ и органах местного самоуправления, осуществляющих оказание государственных и муниципальных услуг по согласованию реконструкции, перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений, перевода жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения, контролирующих (надзорных), правоохранительных, судебных органах, органах прокуратуры, службы судебных приставов, иных органах, для защиты интересов собственников помещений МКД, быть истцом, административным истцом, ответчиком, третьим лицом в судах (арбитражных, судах общей юрисдикции, административных судах, мировых судах) со всеми правами и полномочиями стороны по делу.</p> <p>Указанными правами и полномочиями управляющая организация наделяется в целях защиты интересов собственников помещений МКД, в случае причинения ущерба общему имуществу МКД третьими лицами и/или самими собственниками помещений, в целях взыскания любой задолженности возникшей в связи с неуплатой/несвоевременной уплатой платежей за пользование общим имуществом МКД и/или платы за содержание жилого помещения, в целях истребования земельного участка придомовой территории МКД из чужого незаконного владения, о демонтаже (сносе) некапитальных нестационарных сооружений, в том числе нестационарных торговых объектов с придомовой территории МКД.</p>
10.	<p>Вопрос № 10: Принятие решений об использовании общего имущества МКД, изменении остекления лоджий жилых помещений</p>

МКД, установке (размещении) индивидуальных антенн, внешних блоков кондиционеров собственниками жилых помещений МКД, о включении архитектурной подсветки в общее имущество многоквартирного дома, о проведении работ, в том числе земляных, на придомовой территории многоквартирного дома.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Передать УК полномочия по принятию решений от имени собственников по использованию, распоряжению общим имуществом, к которому относятся:

- 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 подвалы (подполье), в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;

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

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Разрешить:

- размещать рекламу в лифтовых кабинах МКД. Размер платы за размещение рекламы в лифтовых кабинах установить в размере 5 000 рублей (без учёта НДС*) за 1 кв.м. ежемесячно, либо, в случае отсутствия контрагентов, заключивших договор на вышеуказанных условиях, на основании наиболее выгодного коммерческого предложения. В одном лифте допускается размещение одного лифт-борда (рекламного щита, на котором непосредственно размещается реклама);

- ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория» (ИНН 7701868359, КПП 503201001) размещать рекламу на фасаде МКД бессрочно, без взимания платы;

- размещать (в том числе прокладывать) линии связи и телекоммуникационное оборудование для оказания услуг связи, телевидения, Интернет, IP-телевидения, IP-телефонии, и прочие другие телекоммуникационные услуги собственникам и пользователям помещений в МКД. За размещение телекоммуникационного оборудования и линий связи, и потребление электрической мощности, установить плату в размере 500 рублей (без учёта НДС*) за одну единицу оборудования (оборудование может быть, как активным, так и пассивным) ежемесячно. Телекоммуникационное оборудование и линии связи не должны создавать препятствия для пользования собственниками, пользователями помещений в МКД общим имуществом МКД, а также не должно создавать препятствий для управляющей организации по содержанию общего имущества МКД с соблюдением санитарных норм и правил, при этом, не нарушая требования пожарной безопасности. В целях недопущения порчи общедомового имущества многоквартирного дома поручить Управляющей организации своими силами и/или с привлечением третьих лиц осуществить монтаж оптоволоконной сети Интернет и IP-телевидения, IP-телефонии, монтаж

трассы кабелей и лотков для оптоволоконной сети. Все оборудование (оптоволоконная сеть Интернет и IP-телевидения, IP-телефонии, кабель-канал и лотки для оптоволоконной сети) являются собственностью организации, осуществляющей монтаж данного оборудования. Организация, монтирующая трассы кабелей и лотки для оптоволоконной сети, предоставляет возможность разместить на возмездной основе сторонним организациям кабеля в лотках с целью предоставления собственникам многоквартирного дома услуг: Интернет и IP-телевидения, IP-телефонии.

- размещать (устанавливать) на кровле МКД антенны сотовой связи и иное оборудование сотовой связи, осуществлять прокладку фидерной трассы по парапетным стенкам, а также подключение к источникам электроснабжения. Размещение антенн на кровле МКД осуществляется только при наличии технической возможности по предварительному согласованию с управляющей организацией. Плату за размещение антенн сотовой связи и иного оборудования сотовой связи поручить устанавливать управляющей организации самостоятельно в соответствующих договорах.

- разрешить Управляющей организации использовать общее имущество многоквартирного дома, в том числе придомовой территории с правом сдачи в аренду/субаренду общего имущества. Указанным правом Управляющая организация наделяется в целях эксплуатации многоквартирного дома.

Размещение рекламы на фасаде МКД производится с соблюдением требований законодательства, по согласованию с органами местного самоуправления (далее – орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им положительного решения, в том числе с предварительным положительным согласованием с Управляющей организацией.

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

Запретить размещение некапитальных нестационарных сооружений, в том числе нестационарных торговых объектов на придомовой территории МКД, с целью соблюдения норм пожарной безопасности и правил благоустройства, утвержденных действующим законодательством РФ.

Определить место установки (размещения) индивидуальных спутниковых антенн и антенн других видов и типов, а именно непосредственно в границах лоджий (т.е. внутри лоджии) жилых помещений.

Определить место установки (размещения) внешних блоков кондиционеров, а именно на внешней стороне малой торцевой стене ограждения лоджии в корзинах белого цвета, согласно Схеме монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций - **Приложение № 1** к настоящему протоколу (далее – Схема монтажа). Рекомендуются устанавливать (размещать) внешние блоки кондиционеров в декоративных корзинах типа КОРБАС КДК (**Приложение № 1** – Схема монтажа). Установка (размещение) внешних блоков кондиционеров также допустима внутри лоджий. Диаметр отверстий в местах прохода коммуникаций кондиционеров через несущие конструкции должен быть не более 40 мм. Прокладку коммуникаций кондиционеров рекомендуется осуществлять на примере Схемы монтажа. Утвердить Схему монтажа внешних блоков кондиционеров и прокладки коммуникаций – **Приложение № 1** настоящего протокола. При установке (размещении) внешних блоков кондиционеров, антенн **запрещается** нарушать целостность «закладных». **Собственник обязан не менее чем за один рабочий день до даты установки внешнего блока кондиционера, предоставить в Управляющую организацию гарантийное письмо, согласно Приложению №1 к настоящему протоколу.**

При установке (размещении) внешних блоков кондиционеров, антенн запрещается нарушать целостность элементов фасадной системы

	<p>дома. Установка (размещение) индивидуальных спутниковых антенн и антенн других видов и типов, внешних блоков кондиционеров в иных местах на фасаде и/или кровле МКД запрещается.</p> <p>Запретить 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.</p> <p>Запретить замену остекления лоджии. Замена остекления и/или несоответствие внешнего вида МКД (в том числе остекления лоджий) его проектной документации является нарушением. За нарушение, физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и Ханты-Мансийского автономного округа-Югры. Под остеклением лоджии подразумевается конструкция, включающая в себя стекло и раму в которой крепится стекло.</p> <p>Поручить Управляющей организации обеспечить содержание архитектурной подсветки МКД. Плата за содержание архитектурной подсветки МКД утверждена в размере, установленном Протоколом №1. Включить архитектурную подсветку МКД в общедомовое имущество собственников помещений в МКД. Стоимость платы за содержание архитектурной подсветки МКД ежегодно с 01 апреля индексируется на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.</p> <p>Разрешить управляющей организации проводить работы и согласовывать проведение работ, в том числе земляные, на придомовой территории многоквартирного дома.</p> <p>В целях обеспечения безопасности, учитывая ограниченный доступ, собственник помещения самостоятельно осуществляет очистку оконных отливов и внешних блоков кондиционеров от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи.</p> <p><i>* размер установленной платы за использование общего имущества, подлежит увеличению на сумму НДС, сумма которого исчисляется Управляющей организацией, по ставке установленной НК РФ и действующей в соответствующий период, за который осуществляется начисление такой платы.</i></p>
11.	<p>Вопрос № 11: Определение лица, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества МКД и определение условий таких договоров.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Определить управляющую организацию – лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества МКД: аренды, оказания услуг, размещения оборудования, на размещение рекламы, на размещение антенн сотовой связи, телекоммуникационного оборудования и линий связи, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций (далее также по тексту протокола могут именоваться – договоры на пользование общим имуществом МКД).</p> <p>Указанное право не подразумевает обязанность управляющей организации заключать договоры на пользование общим имуществом МКД с каждым, кто обратился в управляющую организацию с соответствующим заявлением и документами.</p> <p>Лицо, которому управляющая организация дала согласие на размещение рекламы, рекламных конструкций, антенн сотовой связи, телекоммуникационного оборудования и линий связи, Интернета, телевидения, обязано до заключения договора на пользование общим имуществом МКД предварительно получить все необходимые согласования (разрешения) с государственными органами, органами субъекта РФ, органами местного самоуправления, если такое согласование и/или получение разрешений требуется в силу закона. Отсутствие таких положительных согласований (разрешений) является самостоятельным основанием для отказа в заключении договора на</p>

	<p>пользование общим имуществом МКД.</p> <p>Договоры на пользование общим имуществом МКД заключаются на срок не более 5 (пяти) лет с правом заключения нового договора на новый срок на тех же условиях, при надлежащем выполнении арендатором своих обязанностей, если собственниками помещений МКД не будет принято иное решение. Общее имущество МКД по договорам на пользование общим имуществом МКД передаётся только во временное пользование. Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке один раз в год увеличивать размер платы по договору на пользование общим имуществом МКД на процент инфляции, установленный в Российской Федерации за предыдущий календарный год, без согласования с собственниками помещений в МКД. Другие условия договоров на пользование общим имуществом МКД, в том числе условия о размере платы, управляющая организация устанавливает самостоятельно без согласования с собственниками помещений в МКД.</p> <p>Лицо, которое использовало общее имущество МКД, в любом случае обязано после прекращения его использования, произвести за свой счет восстановительные работы (если они требуются) общего имущества МКД в тех местах, которые использовались под размещение рекламной конструкции, антенны сотовой связи, иного оборудования, в том числе, но не исключая и другие восстановительно-ремонтные работы: восстановить фасад, утепление наружных стен, восстановить кровлю и провести другие необходимые работы, определяемые совместно с управляющей организацией.</p>
12.	<p>Вопрос № 12: Распределение дохода, полученного от использования общего имущества МКД.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Доходы, полученные от использования общего имущества МКД распределять следующим образом: 30% на администрирование управляющей организации (на правовое и бухгалтерское сопровождение договоров на пользование общим имуществом МКД); 70% управляющая организация использует на содержание общего имущества МКД, а в случае наличия задолженности по оплате за поставленные коммунальные ресурсы на содержание общего имущества МКД (вода, свет, канализация, за содержание общего имущества МКД, образовавшуюся в результате несвоевременного и/или неполного внесения платы за содержание жилого помещения собственниками помещений в МКД, управляющая организация вправе направить эти 70% дохода на погашение такой задолженности и/или начисленной ресурсоснабжающими организациями неустойки (пени, штрафы), до момента полного погашения задолженности. В случае, если задолженность в течение отчетного периода (календарный год) не погашена в полном объеме, денежные средства, полученные от использования общего имущества за отчетный период, направляются на погашение задолженности и не учитываются в следующем отчетном периоде.</p>
13.	<p>Вопрос № 13: Переустройство, перепланировка жилых помещений МКД.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Собственники жилых помещений не вправе без согласования в установленном порядке с компетентными органами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - производить переустройство и/или перепланировку в Квартире (Глава 4 Жилищного Кодекса РФ); - устраивать проёмы, отверстия в несущих конструкциях МКД, производить расширение, перенос дверных проёмов в несущих конструкциях внутри жилого помещения, а также делать дополнительные штрабы в несущих конструкциях МКД, так как это может привести к уменьшению прочности несущих конструкций МКД. Под несущими конструкциями понимаются в том числе плиты перекрытия, стеновые плиты. Помимо согласования с органами, предусмотренными жилищным законодательством, в обязательном порядке требуется положительное согласование с управляющей организацией и проектной организацией (разработчик проектной

документации на МКД – ООО «Проектный Институт Гражданских и Промышленных Зданий», ИНН 5406506943), либо другой проектной организацией, имеющей необходимые допуски и разрешения;

- производить замену обогревающих элементов внутридомовой системы отопления с соблюдением технических параметров отопительной системы в целом по МКД и, в частности, в Квартире. Замена обогревающих элементов производится с предварительным положительным согласованием управляющей организацией МКД, проектной организацией, теплоснабжающей организацией, и на проведение такого переустройства Квартиры должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме в установленном законом порядке (ст. ст. 44 - 48 ЖК РФ).

При переустройстве жилых помещений в МКД не допускается в том числе: ухудшение условий эксплуатации МКД и проживания граждан, нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.

Запрещается в любом случае:

- размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается;
- объединение жилых помещений с лоджией;
- демонтировать (полностью, частично) вентиляционные стояки (вентканалы), а также нарушать их целостность;
- пробивать дополнительные вентиляционные отверстия в вентиляционных стояках;
- ставить на вентиляционное отверстие какие-либо ограничения, препятствующие естественной работе системы вентиляции в жилом помещении на режиме «проветривание»;
- устанавливать вытяжки с механическим побуждением (разрешается только установка проектных вентиляторов в квартирах 4 этажа);
- пропускать через вентиляционные стояки инженерные коммуникации (в том числе трубы водоснабжения, канализации);
- производить любые виды переустройства, включая перенос, замену, видоизменение и т.д., элементов внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения, отопления, включённых в состав общего имущества МКД (стояки, а также другое оборудование, расположенное на этой системе);
- осуществлять монтаж трубопроводов (стояков и/или разводки) отопления, вентиляции и кондиционирования, водоснабжения, канализации и подводки сантехнических приборов в железобетонных стенах и/или плитах перекрытий (пол, потолок), колоннах;
- демонтировать проектное утепление стояков холодного водоснабжения;
- демонтировать материал утепления и/или облицовочный материал фасада МКД;
- переоборудование и перепланировка жилых помещений, ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств;
- перепланировка жилых помещений, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан МКД или квартир;
- перенос приборов отопления, подключенных к общедомовой системе центрального отопления, на лоджии;
- устройство полов с подогревом от общедомовой системы отопления;
- нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов;
- проводить в квартире и в местах общего пользования общего имущества в МКД работы, которые затрагивают фасад здания и его

	<p>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;</p> <p>- ухудшение условий эксплуатации МКД и проживания граждан.</p> <p>В соответствии с законодательством Российской Федерации не допускается переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств. Также не допускается перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан МКД или квартиры (п.1.7.2, п.1.7.3. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г № 170).</p>
14.	Вопрос № 14: Перевод жилых помещений в нежилые помещения.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:
	Разрешить собственникам жилых помещений, расположенных на первом этаже МКД, переводить их в нежилые помещения и проводить работы по реконструкции, перепланировке, переоборудованию, которые потребуются в связи с таким переводом.
15.	Вопрос № 15: Вывоз строительного мусора собственниками помещений МКД. Утверждение схемы расположения контейнерной площадки для сбора мусора жильцов МКД и платы на её содержание.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:
	<p>Вывоз и утилизация строительного мусора производится отдельно от твердых коммунальных отходов и в соответствии с действующим законодательством РФ в обязанности регионального оператора по обращению с ТКО не входит.</p> <p>Управляющая организация собственными силами или с привлечением третьих лиц осуществляет вывоз строительного мусора, а при открытии лицевого счета на оплату жилищно-коммунальных услуг производит начисление собственнику помещения за услугу по вывозу строительного мусора в размере 6 000 рублей 00 копеек (без учета НДС*) путём включения данной услуги в платежный документ.</p> <p>При внесении собственником помещения платы за жилищно-коммунальные услуги в первую очередь производится зачисление платежа за услугу по вывозу строительного мусора.</p> <p>Утвердить схему расположения контейнерной площадки для сбора мусора жильцов МКД (далее – «площадка для сбора ТКО») согласно приложению № 2 настоящего протокола. Плату за содержание площадки для сбора ТКО утвердить в размере 1,00 (один) рубль (без учёта НДС*) в месяц, из расчета за один квадратный метр помещения в МКД, принадлежащего собственнику на праве частной собственности. Включить площадку для сбора ТКО в общедомовое имущество собственников помещений в МКД. Стоимость платы за содержание площадки для сбора ТКО ежегодно с 01 апреля индексируется на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.</p> <p><i>* размер установленной платы за использование общего имущества, подлежит увеличению на сумму НДС, сумма которого исчисляется Управляющей организацией, по ставке установленной НК РФ и действующей в соответствующий период, за который осуществляется начисление такой платы.</i></p>
16.	Вопрос №16: Принятие решений об ограничении размещения транспортных средств на территории МКД.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:
	На территории МКД разрешается размещение (парковка, стоянка (т.е. преднамеренное прекращение движения транспортного средства на


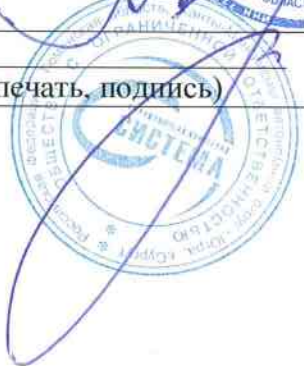
	<p>время более 5 минут по причинам, не связанным с посадкой или высадкой пассажиров либо загрузкой или разгрузкой транспортного средства) следующих транспортных средств: мотоциклов, трициклов, квадрициклов, мопедов, легковых автомобилей без прицепов.</p> <p>Запрещается размещение на территории МКД иных транспортных средств, прицепов, за исключением остановки в целях погрузки/выгрузки имущества собственников, пользователей помещений МКД, а также с целью вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора, работы снегоуборочной техники, работы машин скорой помощи, пожарных машин и иных служб чрезвычайной и экстренной помощи.</p> <p>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 содержанию общедомового имущества в МКД, запрещается размещение (парковка, стоянка (т.е. преднамеренное прекращение движения транспортного средства на время более 5 минут по причинам, не связанным с посадкой или высадкой пассажиров либо загрузкой или разгрузкой транспортного средства) транспортных средств на проездах придомовой территории МКД, в местах, обозначенных дорожными знаками, специальной разметкой – «работает эвакуатор», «специальная площадка для остановки пожарно-специальной техники», а также на расстоянии ближе чем 5 (пять) метров) от контейнерной площадки для сбора мусора жильцов МКД (ТКО).</p>
17.	<p>Вопрос № 17: Принятие решений об установке системы контроля придомовой территории (системы видеонаблюдения) и доступа в подъезды МКД (домофония) и установление размера платы на их содержание.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Поручить Управляющей организации своими силами и/или с привлечением третьих лиц установить в местах общего пользования МКД систему домофонии, систему видеонаблюдения и иное оборудование (далее – Система контроля и управления доступом или сокращённо СКУД).</p> <p>Система домофонии: устанавливается на входных дверях в подъезды МКД с разводкой инженерной части. Установка абонентского устройства (далее - трубка) домофонии внутри индивидуального жилого помещения (далее - квартира) МКД, осуществляется обслуживающей организацией на основании письменного соглашения, заключаемого с собственниками квартир МКД за дополнительную плату, которая взимается одновременно. Размер дополнительной платы устанавливается обслуживающей организацией самостоятельно и указывается в соглашении, заключаемом с собственником квартиры. Замена трубки домофона, установленной внутри квартиры, производится обслуживающей организацией по заявке собственника квартиры и за счет этого собственника. Стоимость стандартной трубки домофона составляет 2 000 (две тысячи) рублей.</p> <p>Система видеонаблюдения: устанавливаются видекамеры в холле, коридоре и на лестничном марше каждого этажа МКД, в лифтах, на фасаде МКД по периметру, на придомовой территории и в помещении пристроенной стоянки автотранспорта закрытого типа с сопутствующей инженерной разводкой, обеспечивающей работу видеокamer и передачу видеосигнала в сети Интернет. Система видеонаблюдения устанавливается без установки абонентского устройства в квартирах собственников. Изображения с видеокamer выводятся в сети Интернет на сайте, адрес которого будет указан Управляющей организацией в едином платёжном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг (далее - ЕПД). Управляющая организация самостоятельно определяет сайт, на который будет осуществлен вывод видеосигнала для просмотра. Срок хранения видеозаписи 20 (двадцать) календарных дней. Предоставление фрагмента записи в электронном виде производится Управляющей организацией по письменной заявке собственника помещения и за дополнительную плату. Размер такой дополнительной платы Управляющая организация определяет самостоятельно, но не может превышать 100 (сто) рублей за</p>

	<p>один фрагмент записи.</p> <p>Электрическая разводка системы домофонии, системы видеонаблюдения (без установленного оборудования в квартире) с момента их установки входит в состав общего имущества МКД. Всё оборудование системы домофонии, системы видеонаблюдения (электромагнитные замки, видеокамеры, блоки питания, коммутаторы и т.п.), за исключением установленных в МКД слаботочных сетей, являются собственностью организации, установившей данное оборудование за свой счет.</p> <p>Собственникам помещений (жилых, нежилых), машино-мест в МКД начисляется абонентская плата за содержание и текущий ремонт СКУД (без установленного оборудования в квартире) в размере, установленном Протоколом №1.</p> <p>Плата за содержание и текущий ремонт СКУД ежегодно с 01 апреля индексируется на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.</p> <p>Магнитные ключи от СКУД выдаются один раз бесплатно по 1 штуке на одного собственника.</p> <p>Система безопасного доступа автотранспортных средств: устанавливается оборудование системы безопасного доступа автотранспортных средств на въезде/выезде придомовой территории МКД, а также на въезде/выезде пристроенной стоянки автотранспорта закрытого типа.</p> <p>Магнитные ключи от системы безопасного доступа автотранспортных средств выдаются собственникам помещений (жилых, нежилых), машино-мест один раз бесплатно по 1 штуке на одного собственника помещения (жилого, нежилого), машино-места. Выдача дубликатов магнитных ключей (в случае повреждения, утраты) осуществляется на возмездной основе, согласно прейскуранту цен, установленного обслуживающей организацией.</p> <p>Собственникам помещений (жилых, нежилых), машино-мест в МКД начисляется абонентская плата за содержание и текущий ремонт системы безопасного доступа автотранспортных средств в размере, установленном Протоколом №1.</p>
18.	<p>Вопрос № 18: Принятие решений о создании поста вахтёра с установкой временного сооружения для размещения поста вахтёра, об установке шлагбаума и утверждение платы на содержание поста вахтёра, на содержание шлагбаума.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Разрешить Управляющей организации создать пост вахтёра и установить временное сооружение для размещения поста вахтёра (далее – «КПП»), а также установить шлагбаум. Место установки КПП, шлагбаума, их количество утвердить согласно схеме размещения – Приложение №2 к настоящему протоколу. Установку временного сооружения КПП, шлагбаума Управляющая организация выполняет за свой счёт своими силами и/или с привлечением третьих лиц, за их счёт.</p> <p>Режим работы поста вахтёра устанавливается Управляющей организацией. Обязанности и права вахтёра регулируются Управляющей организацией внутренним документом (должностной инструкцией).</p> <p>Плату на содержание поста вахтёра, на содержание шлагбаума установить в размере, утверждённом Протоколом №1. Стоимость платы на содержание поста вахтёра, на содержание шлагбаума ежегодно с 01 апреля индексируется на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.</p> <p>Шлагбаум включает в себя механизм управления и контроллер, инженерную часть (слаботочные сети и иное оборудование, необходимое для нормальной работоспособности шлагбаума). Право собственности на КПП, шлагбаум принадлежит лицу, за чей счет производилась их установка.</p>
19.	<p>Вопрос № 19: Состав общего имущества МКД.</p>

	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с законодательством РФ, решениями собственников помещений в МКД, актов записей о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости и на момент принятия настоящего решения указан в Приложении №3 к настоящему протоколу.</p> <p>В состав общего имущества МКД не входит имущество, принадлежащее лицам на праве частной собственности. При переводе жилого помещения в нежилое помещение из состава общего имущества МКД автоматически подлежат исключению остекление, отливы, двери, козырьки лоджий такого нежилого помещения.</p>
20.	<p>Вопрос № 20: Согласие на размещение систем коммунальной инфраструктуры на земельных участках под МКД.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>В целях обеспечения МКД коммунальными ресурсами согласовать и разрешить собственникам систем коммунальной инфраструктуры на срок не менее 49 лет размещение на земельных участках, на которых расположен МКД, систем коммунальной инфраструктуры.</p> <p>Определить управляющую организацию – ООО УК «Система» уполномоченным лицом с правом заключения от имени собственников помещений МКД соглашения об установлении права ограниченного пользования (сервитута) на часть земельного участка, на котором расположен МКД. Условия сервитута на Часть ЗУ управляющая организация определяет самостоятельно.</p>
21.	<p>Вопрос № 21: Внесение изменений/дополнений в договор управления многоквартирным домом, путём утверждения в новой редакции проекта и утверждение условий договора управления Паркингом (пристроенной стоянки автотранспорта закрытого типа).</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>С учётом принятых решений настоящим собранием внести изменения/дополнения в договор управления многоквартирным домом, проект которого утверждён Протоколом №1. Утвердить в новой редакции проект договора управления многоквартирным домом, согласно приложения №4 к настоящему протоколу.</p> <p>Утвердить проект договора управления Паркингом (пристроенной стоянкой автотранспорта закрытого типа (далее - договор управления Паркингом)), согласно Приложения №5 к настоящему протоколу. Договор управления Паркингом заключается на срок 5 (пять) лет. Условия договора управления Паркингом применяются для собственников машино-мест, нежилых помещений, расположенных в Паркинге, с учётом принятых решений собственников помещений в МКД, в том числе последующих решений.</p> <p>В случае изменений в законодательстве Российской Федерации, относительно прав и обязанностей сторон договора управления МКД, договора управления Паркингом, а также иных условий утверждённого настоящим протоколом (решением) проекта договора управления МКД, проекта договора управления Паркингом, такие изменения становятся обязательными для собственников помещений в МКД и для управляющей организации с момента их вступления в законную силу. Такие изменения принимаются и применяются без подписания дополнительных соглашений к договору на управление МКД, к договору управления Паркингом. Управляющая организация в свою очередь о таких изменениях уведомляет собственников помещений в МКД путём указания такой информации в едином платёжном документе.</p>

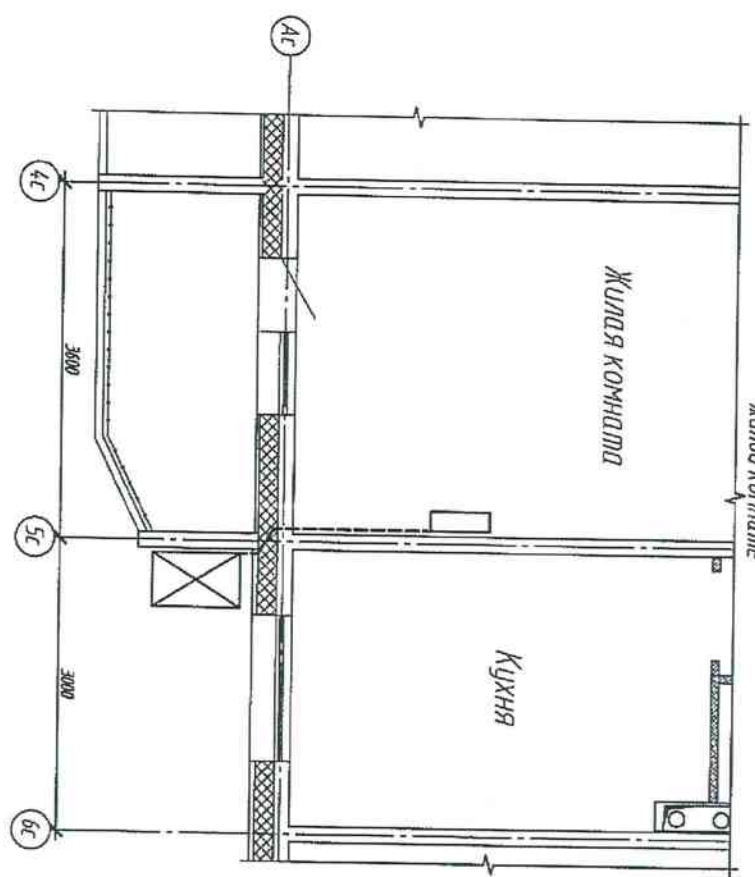
Приложениями к настоящему протоколу общего собрания собственников помещений в МКД являются:
 Приложение № 1 – Схема монтажа внешних блоков кондиционеров.

- Приложение № 2 – Схема расположения площадки для сбора ТКО, установки шлагбаума и поста вахтёра.
 Приложение № 3 – Состав общего имущества МКД.
 Приложение № 4 – Проект договора управления многоквартирным домом (в новой редакции).
 Приложение № 5 – Проект договора управления Паркингом.
 Приложение № 6 – Сведения о праве собственности Единственного Собственника на помещения в МКД.

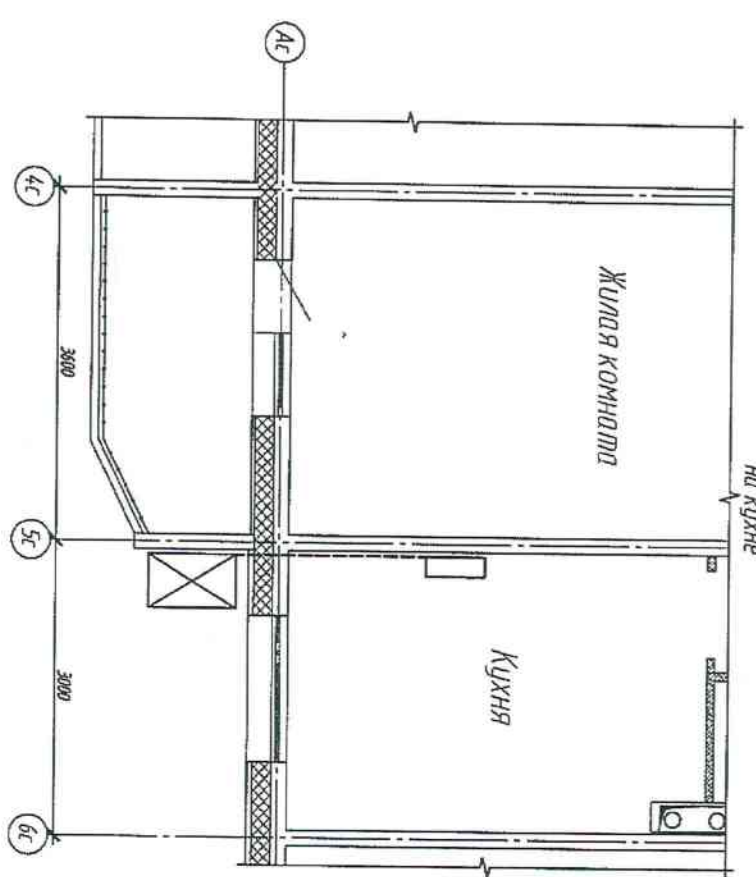
Единственный Собственник, выступающий в качестве председательствующего, секретаря общего собрания собственников помещений в МКД и лица, производящего подсчет голосов:	Подпись  (печать, подпись)	Тимонова О.В., представитель ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория» по нотариальной доверенности 50 АБ 3294213 от 17.12.2019г
Управляющая организация: ООО УК «Система»:	 (печать, подпись)	Гапонов А.В., директор ООО УК «Система»

Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №
05117	12.18	

Вариант 1. Проектировка коммуникаций от внешнего блока кондиционера к внутреннему при размещении в жилой комнате






Вариант 2. Проектировка коммуникаций от внешнего блока кондиционера к внутреннему при размещении на кухне



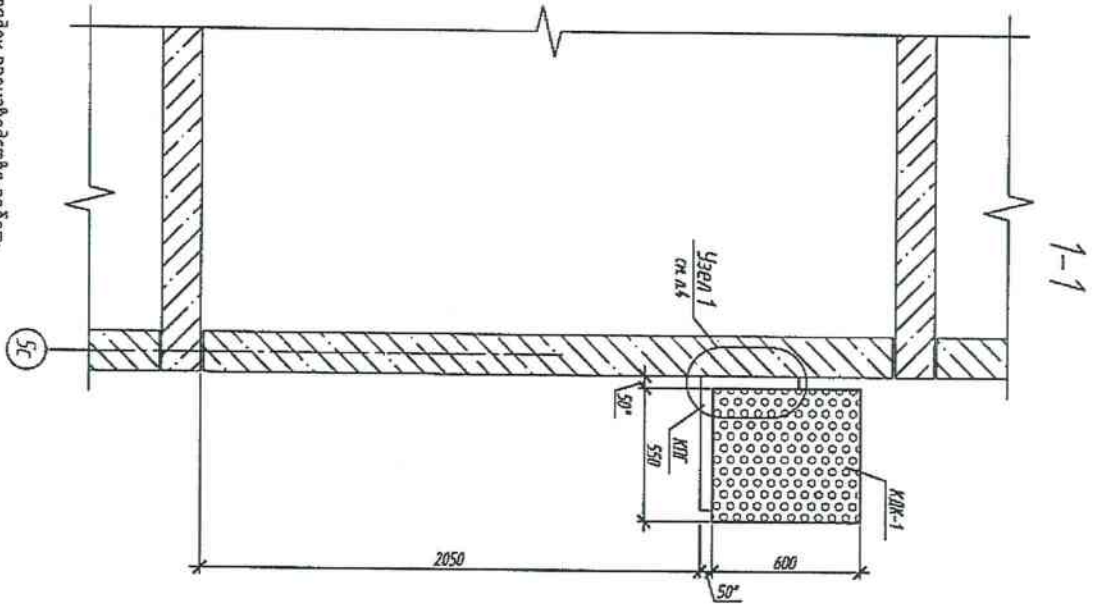
Общие указания

Внешние блоки кондиционеров размещаются в декоративных корзинах марки "КОРБАС" производства ООО "ЭСКОН".
 Декоративная корзина расположена на внешней стороне малой торцевой стене лоджии. Крепление осуществляется с помощью анкеров по месту (с соблюдением инструкции по монтажу).
 (дверение отверстий в местах прохода коммуникаций (фреон, электрика и т.д.) через несущие стеновые панели производится алмазной коронкой диаметром 40мм.
 На схеме представлены два возможных варианта размещения внутреннего блока кондиционера – комната или кухня.
 В случае применения корзинных или производимей монтаж вести в соответствии с инструкцией по использованию от производителя

Условные обозначения

-  - Декоративная корзина с внешним блоком
-  - Внутренний блок кондиционера
-  - Сети коммуникаций (фреон, электрика и т.д.)

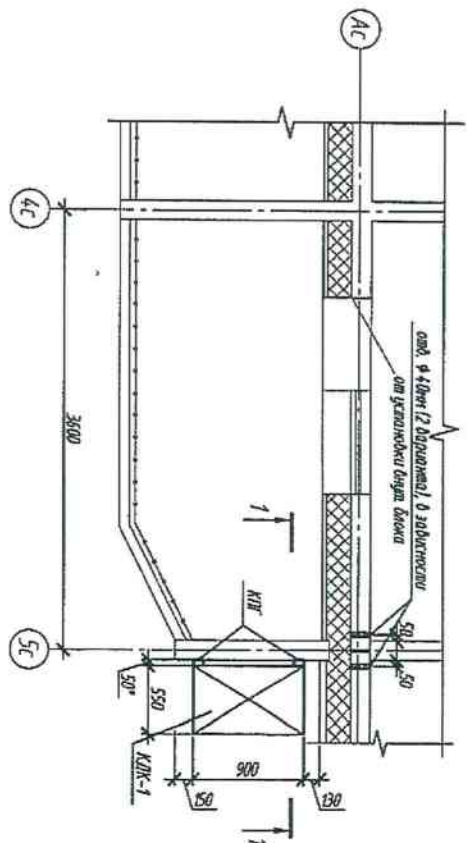
Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №
05117	12.18	



Порядок производства работ:

1. Одно из опертых вывернуть исходя из варианта размещения внутреннего блока.
2. Перейти устройством опертых для прокладки трубе конвектора, необходимо вынуть диаметр облицовки наружной стены лоджи, с последующей обратной заделкой.
3. Прокладку трубе конвектора для 1-го варианта вынуть под углом в углах между торцевой стеной лоджи и наружной стеной фойе.
4. Герметизацию опертых в местах прохода seams кондиционера в ж/б стенах вынуть противоложной монтажной пеной.

Фрагмент установки внешнего блока кондиционера



Спецификация к фрагменту установки наружного блока кондиционера

Поэ	Обозначение	Назначение	Кол.	Масса ед.изм.	Примечание
		КПК-1-КПК-1			
КПК-1	корпус "КРБАС"	корпус для кондиционера КПК-1 (600x300x550)	1		
КПК	матра "КРБАС"	Кронштейн Г-образный без углубления КПК	2		

Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №
05117	12.18	

Приложение № 1 (лист 3) к протоколу № 2 от 25 мая 2022г
(ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Александра Усольцева, д. 2)

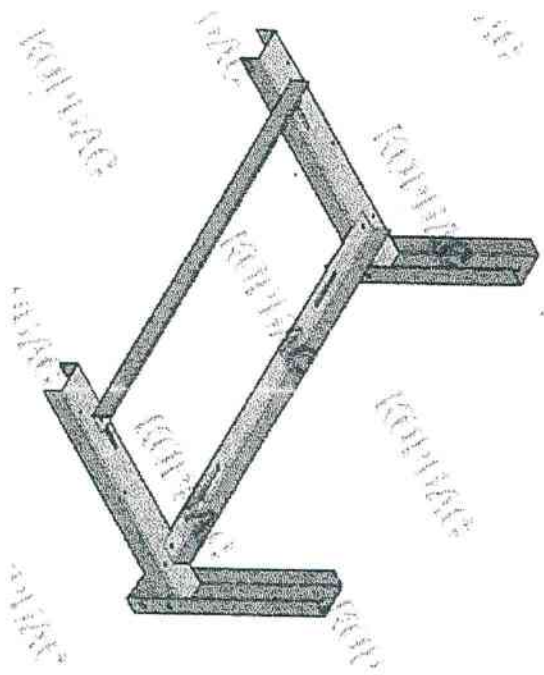
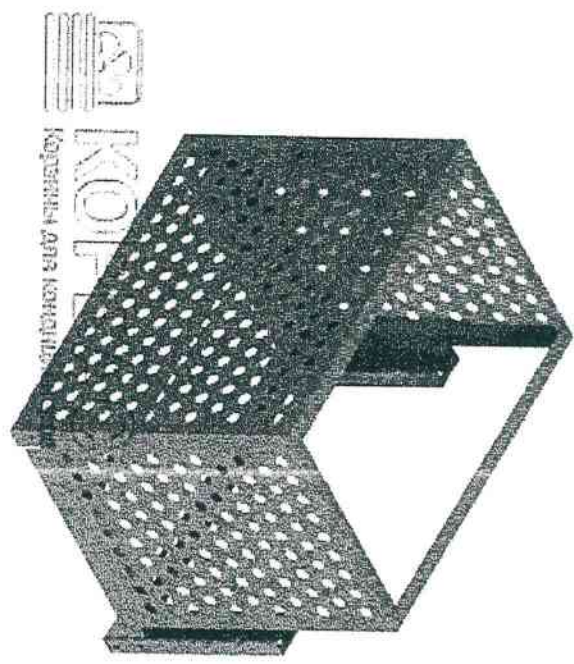
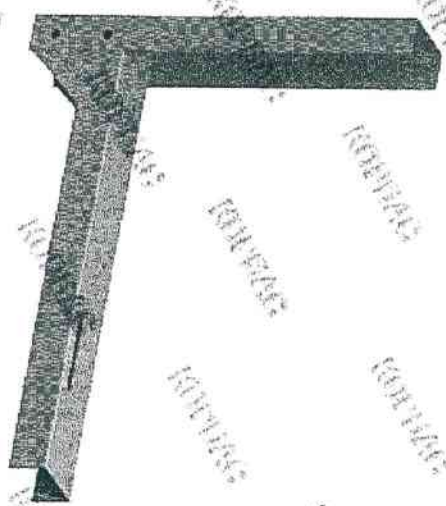


Схема кронштейна в сдоре



Общий вид корзины для кондиционера КДК-1

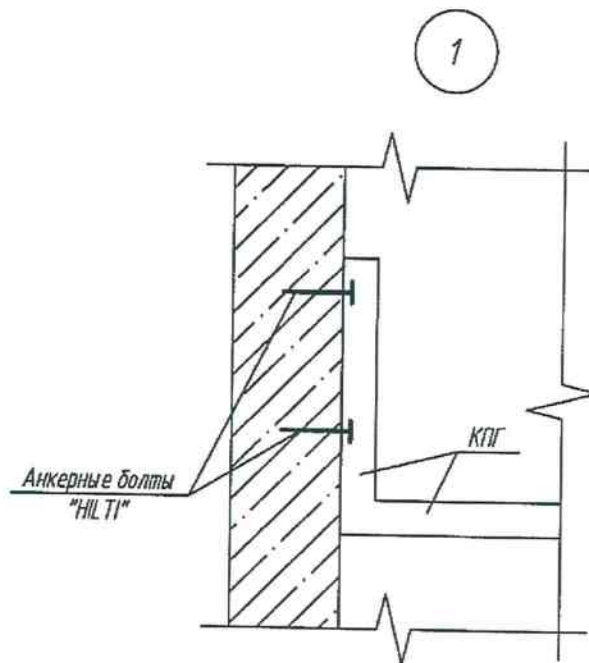


Общий вид кронштейна КТГ

Цвет покраски и вариант перфорации по каталогу на сайте
производителя корбас.ру

Спецификация к узлу установки кронштейна КГГ

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Масса ед.,кг.	Примечание
Анкерный болт	"Hilti"	Анкер-шпилька HSA-F M10x83 20/10	4		



Порядок производства работ:

1. По шаблону высверлить перфоратором в ж/б стене отверстия $\phi 10$ мм глубиной 60мм.
2. Отверстие необходимо тщательно очистить:
 - очистка отверстия от буровой крошки, пыли и т.п,
 - прочистить отверстие только стальным ершиком подходящего размера,
 - продуть отверстие воздухом, до выхода из отверстия воздуха без пыли.
3. Установить анкеры с соблюдением инструкции по применению "Hilti" с моментом затяжки 25 Нм
4. Количество анкерных болтов предусмотрено на установку двух кронштейнов (КГГ)

Гарантийное письмо

(предъявляется на фирменном бланке климатической компании)

ООО «...Название компании...» удостоверяет, что наш сотрудник: _____ (указывается ФИО) _____, занимающий должность монтажник-альпинист климатической техники (удостоверение ПРОМЫШЛЕННЫЙ альпинист, ...№... удостоверения, срок действия от ... до ...).

Дата проведения высотных работ от ... до ... выполняет высотные работы по монтажу кондиционера и защитной решётки в количестве ... шт., по адресу квартиры: **полностью указать адрес.**

Компания даёт гарантию на устранение последствий, связанных с выполнением работ по установке кондиционеров и защитных решёток на фасаде и кровле многоквартирного дома, расположенного по адресу: (далее – МКД). Срок гарантии ... год (-а, -ов).

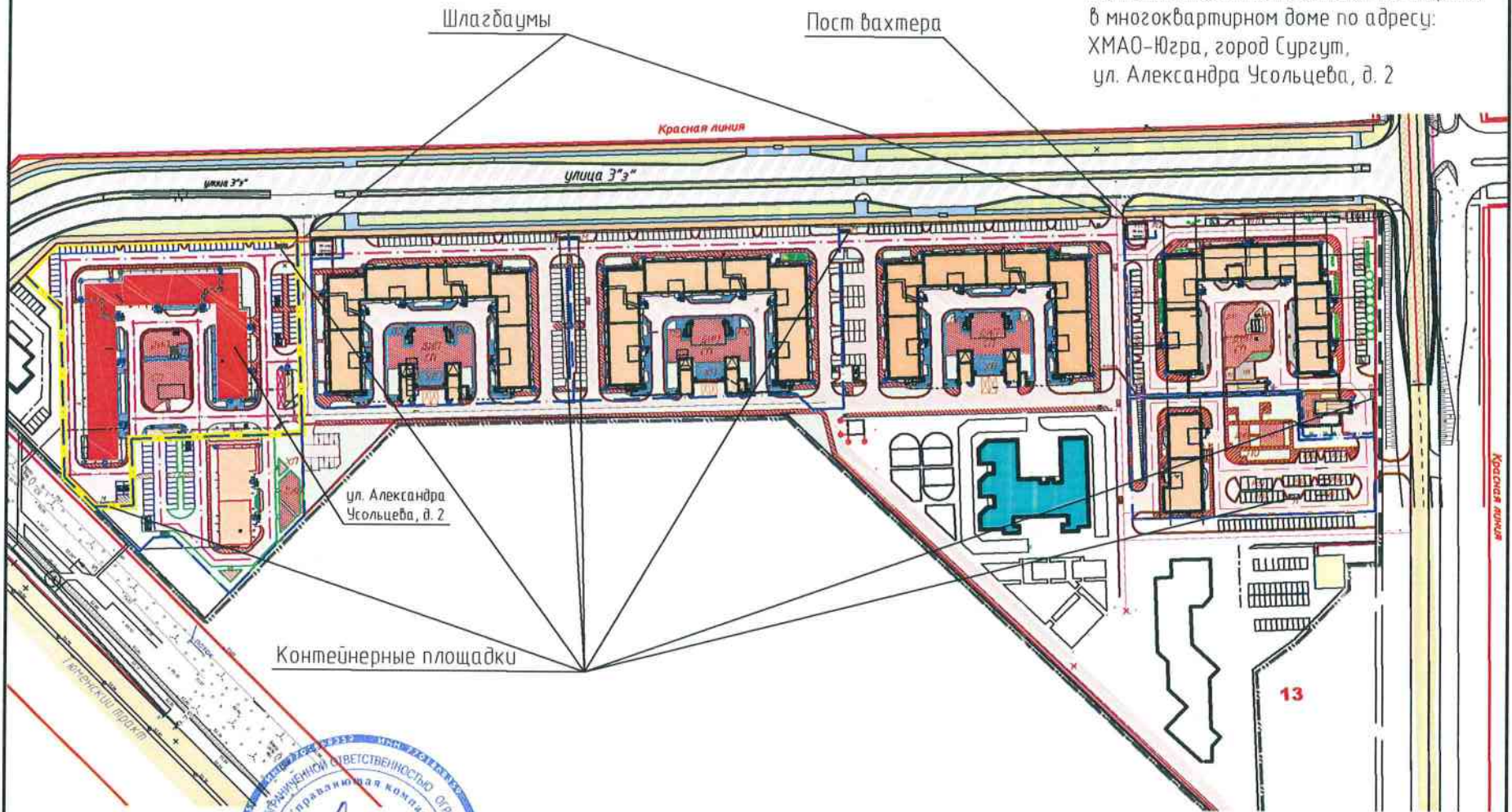
Перед началом выполнения высотных работ монтажник-альпинист обязуется предъявить Управляющую организацию, оказывающую услуги по управлению МКД:

- оригинал удостоверения промышленного альпиниста;
- наряд допуск на производство высотных работ (работ на высоте).

Генеральный директор

ООО «...Название компании...» подпись дата печать

Приложение № 2
к протоколу № 2 от 25 мая 2022г.
единственного собственника помещений
в многоквартирном доме по адресу:
ХМАО-Югра, город Сургут,
ул. Александра Усольцева, д. 2



Единственный
собственник:



О.В. Пимонова, представитель ООО "УК" Центр Менеджмент" Д.У. ЗПИФ
кредитовым "СПС Югория" по доверенности 50 АБ 3294213
от 17.02.2019г.

Приложение №3
к протоколу № 2 от 25.05.2022г
единственного собственника помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра,
город Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 2

Состав общего имущества МКД

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

- помещения в МКД, не являющиеся частями принадлежащих на праве частной собственности жилых и/или нежилых помещений в МКД, и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения в МКД (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, а также помещения общего пользования, расположенные в пристроенной стоянке автотранспорта закрытого типа (проходы, проезды);
- иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в МКД;
- крыша;
- ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные (лоджии) плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и/или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- фасад МКД;
- архитектурная подсветка на фасаде МКД;
- остекление лоджий;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе индивидуальный тепловой пункт с насосной станцией, система автоматической пожарной сигнализации), находящееся в МКД и (или) в пристроенной стоянке автотранспорта закрытого типа за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения;
- внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- внутридомовая система отопления, которая включает в себя стояки с разводкой в помещениях общего пользования и в помещениях собственников, обогревающие элементы, регулирующую и запорную арматуру, коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии, а также другое оборудование, расположенное на этих сетях;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с законодательством РФ, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства;
- дорожные знаки, установленные на местности (на земельном участке, на котором расположен МКД) (включаются в состав общего имущества МКД с момента установки);
- инженерные системы (слаботочные сети) необходимые для эксплуатации систем домофонии, видеонаблюдения, за исключением оборудования;

- контейнерная площадка для сбора мусора жильцов МКД;
- иные объекты, не являющиеся частной собственностью и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД.

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

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

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

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

Единственный собственник:  Тимонова О.В., представитель ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СЛС Югория» нотариальной доверенности 50 АБ 3294213 от 17.12.2019г

Управляющая организация:  А.В. Гапонов, директор ООО УК «Система» м.п.

ПРОЕКТ
ДОГОВОР №
управления многоквартирным домом

г. Сургут, ХМАО-Югра

«__» ____ 20__ года

(сокращённое наименование , ОГРН , ИНН , КПП), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора , действующего на основании Устава и Решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол №__ от _____), с одной стороны, и

_____ именуемый в дальнейшем «Собственник» и являющийся собственником помещения (-ий) общей площадью __ кв.м., согласно **Приложению №12** к настоящему договору – Сведения о праве собственности на помещения в Доме, расположенного (-ых) в многоквартирном доме по адресу: РФ, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра **Усольцева, дом 2**, помещение (квартира/нежилое) _____ (далее – Помещение), с другой стороны, или совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

«Дом» – **многоквартирный дом № 2, ул. Александра Усольцева г. Сургут, ХМАО-Югра** (также далее по тексту может именоваться – МКД. Термины «Дом» и «МКД» являются тождественными).

«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.

«Жилищные услуги» - осуществление деятельности Управляющей организации по предоставлению Собственнику услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, по управлению многоквартирным домом.

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

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

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

«Общее имущество» (также общедомовое имущество) – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в Дома, определяемое в соответствии с законодательством, сведениями, содержащимися в ЕГРН, решениями собственников помещений в Доме. Состав общего имущества приведён в **Приложении №10** к настоящему договору.

Замена остекления лоджии и/или несоответствие внешнего вида МКД (в том числе остекления лоджий) его проектной документации является нарушением. За нарушение, физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и ХМАО-Югры.

Установка (размещение) спутниковых антенн и антенн других видов и типов на фасаде Дома запрещается. Установка (размещение) спутниковых антенн и антенн других типов и видов производится непосредственно в границах лоджий (т.е. внутри лоджии).

Установка (размещение) внешних блоков кондиционеров на фасаде Дома запрещается, за исключением размещения (установки) на внешней стороне малой торцевой стене ограждения лоджии в корзинах белого цвета, согласно Схемы монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций - Приложение №11 к настоящему договору (далее – Схема монтажа). Рекомендуется устанавливать (размещать) внешние блоки кондиционеров в декоративных корзинах типа КОРБАС КДК (Приложение №11 – Схема монтажа). Установка (размещение) внешних блоков кондиционеров также допустима внутри лоджий. Диаметр отверстий в местах прохода коммуникаций кондиционеров через несущие конструкции должен быть не более 40 мм. Прокладку коммуникаций кондиционеров рекомендуется осуществлять на примере Схемы монтажа.

При установке (размещении) внешних блоков кондиционеров, антенн запрещается нарушать целостность «закладных». При установке (размещении) внешних блоков кондиционеров, антенн запрещается нарушать целостность элементов фасадной системы дома.

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

«Перепланировка помещения» – изменение её конфигурации.

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

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

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

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

«Управляющая организация» – организация, действующая по поручению Собственника и получающая 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.

«Платёжный документ» - документ на оплату жилищно-коммунальных услуг (единый платёжный документ, счет-фактура, счет на оплату, универсальный передаточный документ и т.п.), выставляемый собственникам помещений (в том числе в электронной форме посредством размещения в системе).

«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);

«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 № _____ от _____ г., выданной Жилстройнадзор Югры и решения собрания собственников (протокол № _____ от _____), 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 осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным Домом.

Управляющая организация заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, в целях содержания общего имущества МКД, а также с иными подрядными организациями с целью обеспечения надлежащего исполнения настоящего договора.

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

2.2. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию общего имущества Дома, Правила содержания общего имущества, правила изменения размера платы за содержание жилого помещения, определяется на основании решения собственников помещений в Доме, нормативно-правовых актов, в том числе постановлением от 27.09.2003г №170 Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 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), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденном постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290.

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. 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.

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

2.5. Изменение перечня услуг и работ, размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения производится по решению собрания собственников помещений МКД, а также в случае вступления в силу изменений в нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы управления многоквартирными домами и предоставления жилищных услуг, при исключении каких-либо работ (услуг) по инициативе Управляющей организации, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующих решений собственников помещений в Доме, в т.ч. нормативно-правовых актов органа местного самоуправления.

2.6. Нормативно-правовые акты, указанные в настоящем договоре, применяются в редакциях, действующих на момент подписания настоящего договора, с учётом внесённых в них изменений и дополнений. С момента вступления в силу изменений в нормативно-правовые акты, в соответствии с которыми Управляющая организация обязана выполнять работы и оказывать услуги по настоящему договору, такие изменения становятся обязательными для сторон и доводятся до сведения Собственника путём указания в платёжном документе на оплату. 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 платёжном документе, 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. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома указан в **Приложении № 9** к настоящему договору.

3.1.2. Надлежаще оказывать услуги по управлению многоквартирным домом.

3.1.3. Осуществлять управление общим имуществом Дома. Представлять интересы Собственника перед третьими лицами.

3.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими и иными подрядными организациями договоры для надлежащего выполнения условий настоящего договора.

3.1.5. Обеспечить исполнение решений собственников по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

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

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

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

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

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

3.1.9. Ежегодно, в течение I квартала текущего года за предыдущий год размещать в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом.

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

3.1.11. 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, водоотведения, теплоснабжения), для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг с использованием общедомового имущества, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.2. 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.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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.

3.2.5. 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.

3.3. Управляющая организация дополнительно выполняет ремонтные работы, которые не относятся к текущему ремонту, а именно работы по устранению неисправностей общедомового имущества Дома вызванных физическим разрушением систем, оборудования, конструктивных элементов Дома (окна, двери помещений общего пользования, система рабочего и аварийного освещения, системы оповещения людей о пожаре, противопожарный трубопровод, система противодымной защиты) в следствии действий лиц, не относящиеся к механическому или физическому износу, вызванному нормальной эксплуатацией отдельных элементов общедомового имущества Дома. Стоимость ремонтных работ, указанных в настоящем абзаце, оплачивают все собственники помещений в Дома в сроки, установленные для оплаты жилищных услуг. Основанием для начисления стоимости работ являются: дефектная ведомость, локальный сметный расчет, выполняемые Управляющей организацией, либо третьим лицом по поручению Управляющей организации, а также акт, которым зафиксирован причиненный ущерб общедомовому имуществу Дома.

Информация о необходимости выполнения дополнительных работ, доводится до собственников помещений Дома путем размещения: на досках объявлений, на сайте Управляющей организации. Стоимость дополнительных работ, для собственника помещения в Дома рассчитывается пропорционально его доли в праве собственности на общее имущество в доме (т.е. пропорционально площади его помещения, принадлежащего ему на праве собственности) и указывается в платёжном документе отдельной графой «прочее». Акт, которым фиксируется причиненный ущерб общедомовому имуществу Дома, согласно настоящему абзацу, составляется Управляющей организацией с подписью не менее двух жильцов Дома, либо составляется Управляющей организацией с вызовом правоохранительных органов. Указанные в настоящем абзаце расходы взыскиваются Управляющей организацией с виновного лица, при его установлении.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. вносить ежемесячную плату за жилищные услуги в порядке, размере и сроки, предусмотренные 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, а также не сбрасывать в канализацию наполнитель (**ЛЮБОЙ!**) для туалетов домашних животных.

Ртутьсодержащие лампы должны быть переданы на хранение в специально оборудованные места для последующей их утилизации. Оборудование мест хранения ртутьсодержащих ламп производится Управляющей организацией.

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 регулируемую 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 (относящегося к общедомовому имуществу) и контроля за его эксплуатацией, в том числе индивидуальных приборов учёта (при их наличии) и осмотра конструктивных элементов Дома, и иного общедомового имущества, проведения профилактических работ внутридомовой инженерной системы, ликвидации аварий.

4.1.13. обеспечивать сохранность установленных индивидуальных приборов учёта (при их 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 индивидуального прибора учёта электроэнергии, самостоятельно, самостоятельно приобрести электросчётчик, прошедший государственную поверку, класса точности не ниже 2,0 и по вопросу его установки обратиться в организацию, обслуживающую внутридомовое электрооборудование, и предъявить узел учёта электроэнергии представителю Управляющей организации для проверки присоединения и опломбировки.

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

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

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

4.1.18. при наличии индивидуального прибора учёта ежемесячно снимать его показания и передавать в Ресурсоснабжающую организацию.

4.1.19. открыть лицевой счет в Управляющей организации в целях ведения учета платежей за жилищные услуги. 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), их сохранность, своевременную замену и проведение проверок в сроки, установленные технической документацией на эти приборы учёта.

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

4.1.22. Собственник гарантирует и обязуется соблюдать требования законодательства Российской Федерации, устанавливающие правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, санитарно-гигиенические нормы, противопожарные нормы и правила, требования к проведению переоборудованию (переустройству, перепланировке), а также требования и правила, установленные в настоящем договоре.

4.1.23. **Заключить прямые договоры на поставку (предоставление) коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение) для собственных нужд с ресурсоснабжающими организациями, заключить договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) с региональным оператором по обращению с ТКО.**

4.1.24. Собственник обязан не менее чем за один рабочий день до даты установки внешнего блока кондиционера, предоставить в Управляющую организацию гарантийное письмо, согласно **Приложения №11** к настоящему договору.

4.1.25. В целях обеспечения безопасности, учитывая ограниченный доступ, собственник жилого помещения самостоятельно осуществляет очистку оконных отливов, отливов лоджий и внешних блоков кондиционеров от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи, проверку креплений лоджий.

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

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

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

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

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

4.5. Собственник вправе:

4.5.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества.

4.5.2. Требовать изменения размера платы за жилищные услуги при предоставлении таких услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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»

4.6. В целях выполнения требований пунктов 4.1.8., 4.1.9. договора, Собственник обязуется и гарантирует соблюдать Инструкцию по пожарной безопасности (**Приложение №6** к настоящему договору).

4.7. В целях соблюдения, обеспечения доступа к Дому машин скорой помощи, пожарных машин и иных служб чрезвычайной и экстренной помощи, а также надлежащего оказания Управляющей организацией услуг по управлению и содержанию общедомового имущества Дома, запрещается стоянка (т.е. более 5 минут) транспортных средств на проездах придомовой территории Дома, которая обозначены как «места для стоянки и разворота спецтехники».

4.8. На территории МКД разрешается размещение (парковка, стоянка (т.е. преднамеренное прекращение движения транспортного средства на время более 5 минут по причинам, не связанным с посадкой или высадкой пассажиров либо загрузкой или разгрузкой транспортного средства) следующих транспортных средств: мотоциклов, трициклов, квадрициклов, мопедов, легковых автомобилей без прицепов.

Запрещается размещение на территории МКД иных транспортных средств, прицепов, за исключением остановки в целях погрузки/выгрузки имущества собственников, пользователей помещений МКД, а также с целью вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора, работы снегоуборочной техники, работы машин скорой помощи, пожарных машин и иных служб чрезвычайной и экстренной помощи.

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 содержанию общедомового имущества в МКД, запрещается размещение (парковка, стоянка (т.е. преднамеренное прекращение движения транспортного средства на время более 5 минут по причинам, не связанным с посадкой или высадкой пассажиров либо загрузкой или разгрузкой транспортного средства) транспортных средств на проездах придомовой территории МКД, в местах, обозначенных дорожными знаками, специальной разметкой – «работает эвакуатор», «специальная площадка для остановки пожарно-специальной техники», а также на расстоянии ближе чем 5 (пять) метров) от контейнерной площадки для сбора мусора жильцов МКД (ТКО).

4.9. При возникновении необходимости замены остекления лоджии, замену остекления лоджии Собственник производит самостоятельно за свой счет, с соблюдением целостности архитектурно-градостроительного облика Дома, т.е. на остекление с таким же внешним видом. Эксплуатация остекления лоджий собственником осуществляется самостоятельно, в соответствии с рекомендациями изготовителя и с учётом **Приложения №7** к настоящему договору.

5. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. В состав ежемесячно вносимой Собственником платы за жилищные услуги по договору, включается плата за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, взносы на капитальный ремонт и иные платежи.

5.1.2. Стоимость (тарифы) услуг и работ, оказываемых Управляющей организацией по настоящему договору, указана в **Приложении № 8** к настоящему договору.

5.2. Размер платы по договору определяется в следующем порядке:

5.2.1. Размер платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, определяется исходя из площади Помещения Собственника и тарифов (цен), установленных решением собрания собственников помещений в Доме.

5.2.2. В плату за содержание жилого помещения включаются расходы на приобретение объёма коммунальных ресурсов (холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение), потребляемых при содержании общего имущества в Доме, в том числе с учётом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в Доме.

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

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

5.4. Перерасчет платы при установлении факта не предоставления (не потребления) жилищных 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 жилищным услугам и указывается в очередном платёжном документе.

5.5. Управляющая организация ежегодно индексирует стоимость (тарифы) работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в сторону увеличения на процент инфляции, рассчитанный государственными органами статистики Российской Федерации за предыдущий календарный год, о чем Управляющая организация уведомляет собственников помещений в МКД путем указания в платёжном документе (счет на оплату). Изменение тарифов на процент инфляции 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, о чем указывается в платёжном документе (счетах на оплату). В случае принятия органом местного самоуправления на территории соответствующего муниципального образования тарифов на работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, по управлению многоквартирными домами, в размере, превышающем тарифы, действующие для собственников помещений в МКД на аналогичные работы (услуги), автоматически на положительную разницу увеличиваются тарифы, действующие для собственников помещений в МКД на аналогичные работы (услуги). Изменённые, согласно настоящим условиям, тарифы вступают в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошло изменение тарифов, и о чем указывается в платёжном документе и счетах на оплату.

В случае принятия органом местного самоуправления на территории соответствующего муниципального образования тарифов на работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, по управлению многоквартирными домами, в размере, превышающем тарифы, действующие для собственников помещений в МКД на аналогичные работы (услуги), автоматически на положительную разницу увеличиваются тарифы, действующие для собственников помещений в МКД на аналогичные работы (услуги). Изменённые, согласно настоящим условиям, тарифы вступают в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем в котором произошло изменение тарифов и о чём указывается в счетах на оплату.

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 на управление многоквартирным домом и/или в **Приложениях №№ 8, 9**, к настоящему договору, такие дополнительные работы (услуги) становятся обязательными для управляющей организации и оплачиваются собственниками помещений в МКД по утверждённому органом местного самоуправления на территории соответствующего муниципального образования тарифам на аналогичные работы (услуги), если собственники помещений в МКД не примут иное решение на общем собрании. Соответствующую информацию об этом управляющая организация указывает в платёжном документе;

- при исключении каких-либо работ (услуг), которые указаны в **Приложениях №№8, 9** к настоящему договору, такие работы (услуги) подлежат исключению, если есть соответствующее решение собственников помещений в МКД, и в любом случае, если такие работы (услуги) исключены федеральным законом. Соответствующую информацию об этом управляющая организация указывает в платёжном документе.

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, заключённых Собственником со специализированными организациями, предоставляемыми такие услуги.

5.7. Расчетный период для оплаты жилищных услуг устанавливается равным календарному месяцу. Оплата вносится Собственником ежемесячно до конца месяца, следующего за истекшим (отчётным) месяцем, на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации, либо в любом расчетном кассовом центре, указанном в платёжном документе.

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

5.9. Размер оплаты жилищных услуг, расчетный счет, на который вносится оплата, указываются в платёжном документе, предъявляемом ежемесячно Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим (отчётным) месяцем. Платёжные документы предоставляются Управляющей организацией через почтовый ящик Собственника, расположенный в подъезде Дома, а также через личный кабинет на официальном сайте Управляющей организации и ГИС ЖКХ.

Неполучение собственником помещения платёжного документа, не освобождает его от надлежащего исполнения обязательств по оплате жилищных услуг.

5.10. При предоставлении жилищных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5.11. 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 жилищных услуг, предоставляемых по настоящему договору и рассчитанных в соответствии с условиями настоящего договора.

5.12. 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 услуг, входящим в состав платежа.

5.13. Оплата жилищных услуг может производиться нанимателем, арендатором при наличии соответствующего договора, заключённого ими с собственником помещения, условия которого предусматривают такую обязанность для нанимателя, арендатора. В подтверждение собственник, либо наниматель, арендатор обязаны предоставить надлежащим образом заверенную копию заключённого между ними договора (найм, социальный найм, аренда). При непредоставлении такого договора в Управляющую организацию, Собственник является ответственным лицом по оплате жилищных услуг. В случае незаключения арендатором договора оказания услуг с Управляющей организацией, ответственность за оплату жилищных услуг несет Собственник помещения.

6. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ

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

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

6.1.2. обязан выполнять требования Регламентов, являющихся **приложениями №№1, 2, 3** к настоящему договору;

6.1.3. оплачивает жилищные услуги в соответствии с разделом 5 Договора;

6.1.4. приступает к выполнению таких работ только:

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

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

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

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

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

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

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

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

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

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

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

7.5. При невыполнении Собственником принятых на себя обязательств по оплате жилищных услуг в соответствии с настоящим Договором, Собственник уплачивает Управляющей организации пени за просрочку платежей в соответствии с Федеральным закон от 03 ноября 2015 г. № 307-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов».

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются Сторонами в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Обязательный досудебный порядок при подаче исков (заявлений) по взысканию задолженности по оплате жилищных услуг, Сторонами не предусматривается. В ежемесячных платёжных документах указывается информация о текущей задолженности.

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

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

9.3. Порядок уведомления собственников помещений в Доме о приостановлении/подключении коммунального ресурса, если такую услугу оказывает Управляющая организация, установить следующий: вручение лично (нарочно) или уведомление посредством отправления «смс» на номер телефона, или на электронную почту, или на почтовый адрес, которые указаны в договоре управления Домом. Уведомление считается доставленным (вручённым) при его направлении любым из указанных способов. При этом, если уведомление направлено по почте оно считается доставленным адресату: на седьмой календарный день с момента отправки, если адрес получателя по городу Сургуту и Сургутскому району; на пятнадцатый календарный день с момента отправки, если адрес получателя за пределами города Сургута и Сургутского района.

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

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

Собственник согласен, что персональные данные Собственника и членов его семьи могут быть переданы Управляющей организацией третьим лицам, привлекаемых 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 жилищные услуги, а также передачу представителю Управляющей организации для взыскания задолженности по оплате за жилищные услуги в судебном порядке, в объёме в каком это необходимо для исполнения Управляющей организацией условий настоящего договора.

9.6. Собственник при заключении настоящего договора предоставляет Управляющей организации для ознакомления оригинал документа, на основании которого у него возникло право собственности и оригинал выписки ЕГРН о государственной регистрации права. Копия выписки ЕГРН о праве собственности на Помещение передаётся в Управляющую организацию.

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

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

- Приложение №1 - Регламент проведения строительно-отделочных и иных работ в помещениях многоквартирного дома.
- Приложение №2 - Регламент выполнения работ на системах водоснабжения и канализации в помещениях.
- Приложение №3 - Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещения.
- Приложение №4 – Заявление – обязательство.

- Приложение №5 – Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам: отопление, водоснабжения, канализации и по электроснабжению.
- Приложение №6 – Инструкция по пожарной безопасности.
- Приложении №7 – Регламент эксплуатации остекления лоджий и правила по эксплуатации оконных и дверных блоков из ПВХ профиля.
- Приложении №8 – Стоимость (тарифы) услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД.
- Приложении №9 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.
- Приложении №10 – Состав общего имущества МКД.
- Приложение №11 - Схемы монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций.
- Приложение №12 – Сведения о праве собственности Собственника на помещение в Доме.

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

9.10. Собственник обязан сообщить в Управляющую организацию следующую информацию:

- количество лиц, проживающих в квартире;
- свои контактные телефоны (домашний и/или сотовый);
- электронную почту
- ИНН, СНИЛС
- паспортные данные
- серия и номер водительского удостоверения, свидетельства о регистрации транспортного средства

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

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация: _____ ОГРН ____, ИНН ____, КПП ____ Юр/адрес: ____ почтовый адрес: ____ тел./факс: / ____ / ____ E-mail ____ Директор м.п. _____ / /	Собственник: _____ ИНН _____, СНИЛС _____, Адрес регистрации: почтовый адрес: _____, тел./факс: _____ E-mail: _____ _____ / /
---	---

Приложение №1
к проекту договора № _____ от _____ 20__ г
управления многоквартирным домом по адресу:
ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2

РЕГЛАМЕНТ

проведения строительно-отделочных и иных работ в помещениях многоквартирного дома

При проведении строительно-отделочных работ (также далее по тексту может именоваться «работа») Собственник (здесь и далее – собственник и члены его семьи, наниматель и члены его семьи, арендатор) обязан:

1. До начала проведения строительно-отделочных работ, Собственник обязан представить в Управляющую организацию комплект документации по планировке помещения, по инженерным системам помещения, а также документы, согласно списка, приведенного в соответствующих регламентах на проведение работ.
2. В целях соблюдения тишины и покоя граждан, Собственник, а также третьи лица, выполняющие для Собственника работы в помещении (под помещением понимается жилое или нежилое помещение, принадлежащее Собственнику) обязаны соблюдать временной режим в соответствии с Закона ХМАО - Югры от 31.03.2017 № 23-оз "Об обеспечении тишины и покоя граждан в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре».
3. В целях соблюдения санитарно-гигиенического состояния самого помещения, а также других помещений многоквартирного дома, общедомового имущества дома, обеспечения своих работников санитарно-гигиеническим

оборудованием Собственник перед началом работ устанавливает (обязательно!) в помещении сантехнику (унитаз и раковину) с их подсоединением к канализации, с предъявлением подключения Управляющей организации.

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

- проводить работы и осуществлять подъём строительно-отделочных материалов только в часы, указанные в п.2 настоящего регламента;

- своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места, запрещается складирование мусора на территории комплекса вне контейнера;

- не допускать складирование строительных материалов на территории общедомового имущества вне отведенных мест;

- осуществлять перевозку грузов только в грузовом лифте и в упакованном виде;

- при перевозке грузов в лифте не допускать перегрузки лифта;

- перед подъемом грузов и вывоза мусора осуществлять защиту покрытия коридоров, этажного холла, лестниц, а после завершения работ производить их уборку;

- находиться в трезвом виде, не распивать спиртные напитки;

- не портить общедомовое имущество;

- не наносить ущерб имуществу других владельцев и/или общедомовому имуществу;

- не причинять беспокойства жителям дома;

- строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены;

- иметь в наличии в квартире не менее 1 (одного) работоспособного огнетушителя.

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

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

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

- Лицензия (допуск СРО);

- Приказ о назначении ответственного лица за производство работ;

- Удостоверение промышленного альпиниста с допуском;

- Наряд – допуск на производство работ повышенной опасности.

При этом место проведения работ альпинистом должно быть огорожено внизу.

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

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

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

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

9. Во избежание деформации несущих конструкций многоквартирного дома и иных конструкций от ударных воздействий, в том числе появление трещин, отслаивание отделочных слоёв от конструкций, как в самом помещении, так и в иных помещениях (жилых, нежилых, принадлежащих третьим лицам) дома, открытие дополнительных проёмов в помещении производится методом вырезания бетона специальной установкой

специалистами лицензированной организации и только при наличии предварительно согласованного проекта перепланировки/переустройства/реконструкции помещения с соответствующими органами, согласно законодательства РФ, и Управляющей организацией.

10. Во время производства строительного-отделочных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников Управляющей организации в помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов общедомовой системы отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, электроснабжения, наличие заземления. В случае нарушения настоящих требований, сотрудники Управляющей организации выписывают предписание на устранение выявленных нарушений. В случае несвоевременного устранения требований, указанных в предписании, Управляющая организация о выявленных нарушениях уведомляет соответствующие органы.

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

12. Запрещается изменять количество и тип установленных нагревательных (отопительных) приборов, увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Подписи:

Собственник:

Управляющая организация:

_____/_____/_____

_____/_____/_____

Приложение № 2
к проекту договора № _____ от _____ 20__ г
управления многоквартирным домом по адресу:
ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2

Перед началом проведения строительно-отделочных работ Собственнику необходимо предоставить в Управляющую организацию для согласования следующий перечень документов (при их наличии, а при перепланировке/переоборудовании ОБЯЗАТЕЛЬНО):

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

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

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

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

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

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

Подписи:

Собственник:

Управляющая организация:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Приложение № 3

к проекту договора № _____ от _____ 20__ г

управления многоквартирным домом по адресу:

ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2

РЕГЛАМЕНТ

выполнения работ по электрооборудованию помещения

1 раздел. Для жилых помещений (квартиры) в многоквартирном доме:

Перед началом проведения работ Собственнику необходимо получить технические условия в Управляющей организации на проектирование электроснабжения помещения.

Рекомендации Собственнику:

1. Выполнить (заказать) проект или исполнительную схему силами специализированной организации (имеющей СРО).
2. Электромонтажные, пусконаладочные работы выполнить силами специализированной организации (имеющей СРО для пусконаладочных работ).

2 раздел. Для нежилых помещений в многоквартирном доме, являющихся частной собственностью.

Собственник нежилого помещения должен:

1. Получить технические условия на проектирование в Управляющей организации.
2. Заказать проект электроснабжения помещения у организации, имеющей лицензию (допуск СРО) на производство данных видов работ.
3. Согласовать проект в полном объеме, выполненный в соответствии с действующими нормативными документами в Управляющей организации.
4. Выполнить работы электромонтажные, пусконаладочные, специализированными организациями, имеющими соответствующие лицензии (допуск СРО) с предоставлением в Управляющую организацию исполнительной и технической документации.
5. Подписать Акт (справку) о выполнении технических условий выданных Управляющей организацией и подписать двусторонний «Акт разграничения балансовой принадлежности, эксплуатационной ответственности между балансодержателем электросети и потребителем (владелец нежилого помещения)».
6. Заключить договор со специализированной организацией на обслуживание электроустановки, либо получить заявление-обязательство в органах федерального государственного энергетического надзора.
7. Получить разрешение органа федерального государственного энергетического надзора на допуск в эксплуатацию, при подключаемой мощности от 150 кВт и выше.

Подписи:

Собственник:

Управляющая организация:

_____ / _____ / _____

_____ / _____ / _____

Приложение № 4
к проекту договора № _____ от _____ 20__ г
управления многоквартирным домом по адресу:
ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2

Заявление - обязательство

Собственник квартиры (согласно **Приложения №12** к настоящему договору) в доме по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2, принимает на себя следующие обязательства на период проведения электромонтажных работ в вышеуказанной квартире:

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

_____ (_____) _____
подпись

дата

Приложение № 5
к проекту договора № _____ от _____ 20__ г
управления многоквартирным домом по адресу:
ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2

Акт

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

г. Сургут, ХМАО-Югра

«__» _____ 20__ г.

Настоящий акт составлен между управляющей компанией _____ и собственником (будущим собственником) помещения, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2, квартира _____.

Водоснабжение и канализация.

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

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

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

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

Отопление.

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

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

Электроснабжение.

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

1. Условные обозначения на рис. №2:

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

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

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

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

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

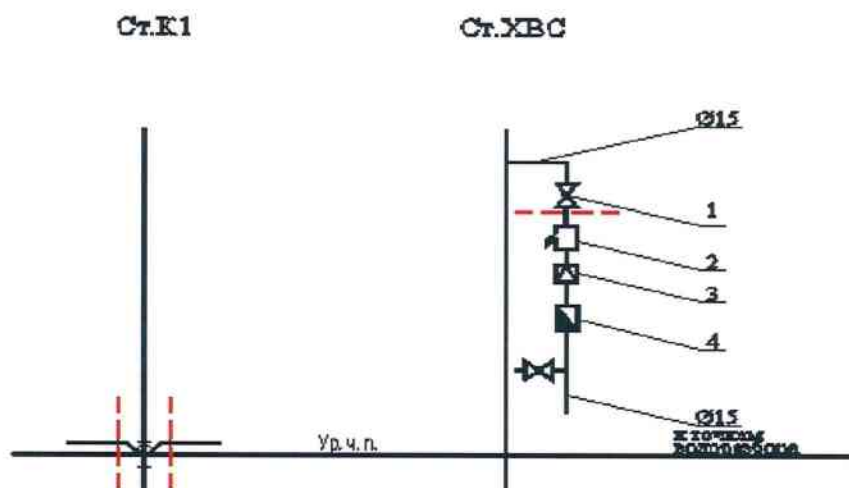
6. Ввод в квартиру 3-х проводный 1-но фазный: 220В, 50Гц с отдельным нулевым защитным и нулевым рабочим проводниками.

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

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

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

Рисунок № 1. Схема разграничения ответственности по ХВС и канализации.

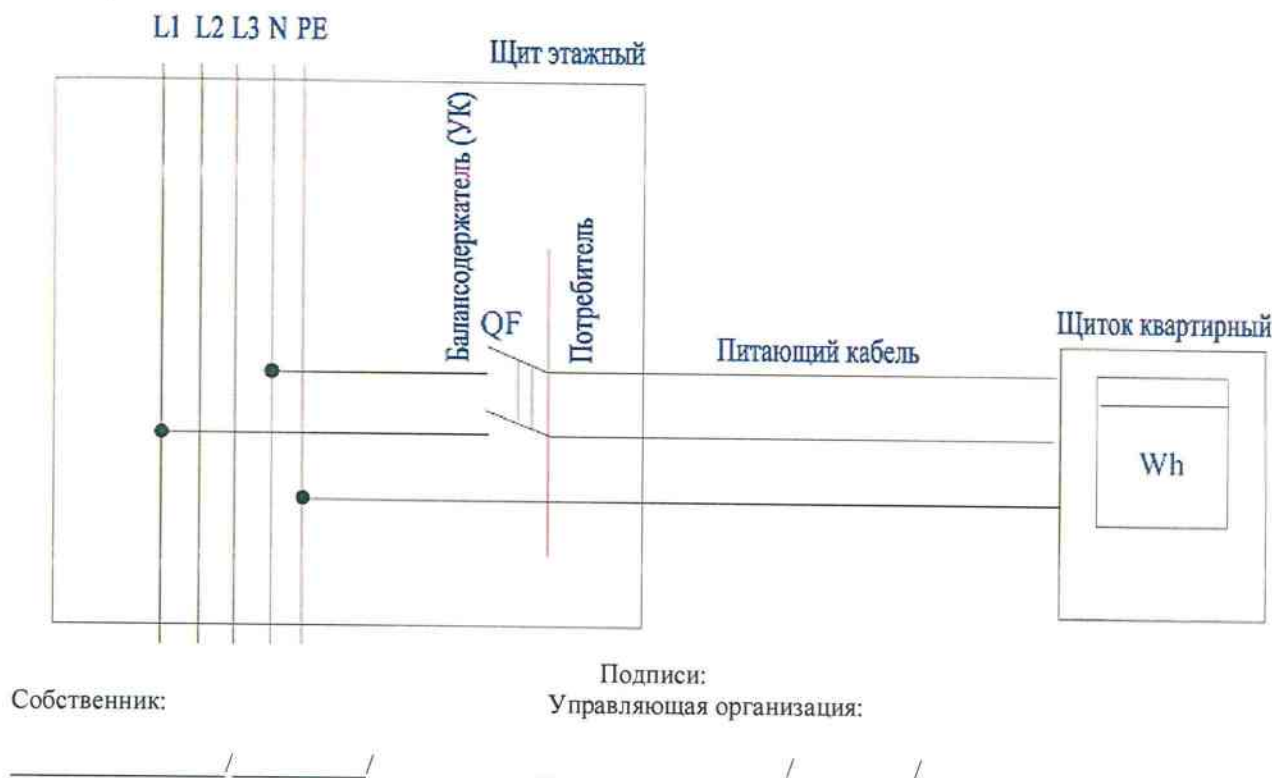


Условные обозначения на рисунке №1:

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

Рисунок №2.

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон



Приложение № 6
к проекту договора № _____ от _____ 20__ г
управления многоквартирным домом по адресу:
ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2

Инструкция по пожарной безопасности для владельцев и нанимателей квартир в многоквартирном жилом доме.

1. Общие требования:

- 1.1. Одной из основных обязанностей владельцев и нанимателей квартир в многоквартирных жилых домах (далее в тексте – жителей), является забота о пожарной безопасности своих квартир, индивидуальных подвальных помещений и помещений общего пользования, знание правил пожарной безопасности, понимание того, как действовать при возникновении пожара и при необходимости эвакуации, умение использовать средства пожаротушения, знание мест расположения этих средств, и обучение этим знаниям детей.
- 1.2. Жителям домов необходимо выполнять требования этой инструкции, а также другие нормативные требования в области пожарной безопасности.
- 1.3. Основными факторами риска, которые могут привести к возникновению пожара в жилых помещениях, являются:
 - 1.3.1. Невыполнение жителями требований пожарной безопасности или невнимательное поведение, в том числе игра детей с огнем;
 - 1.3.2. Невыполнение требований безопасности при использовании систем местного отопления (печей, плит и т.д.), электрических приборов и устройств;
 - 1.3.3. Нарушение требований при хранении опасных веществ и материалов, а также при проведении огнеопасных работ;
 - 1.3.4. Умышленные действия жителей по созданию условий, способствующих возникновению и распространению пожара.
- 1.4. Обязанностью жителей является недопущение возникновения пожаров. Жители не должны создавать условия, которые могут привести к возникновению пожара.
- 1.5. Обязанности жителей в случае возникновения пожара:

- 1.5.1. Незамедлительно сообщить о возникновении пожара по городскому телефону 01 или по мобильному телефону 010, или 112 в Государственную пожарно-спасательную службу, сообщив адрес, место возникновения пожара, фамилию звонящего, а также имеющуюся дополнительную информацию о пожаре.
 - 1.5.2. При возможности приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения, обеспечивая при этом личную безопасность и безопасность других лиц, а также информировать других лиц о происшествии.
 - 1.5.3. Выполнять распоряжения руководителя тушения пожара и спасательных работ.
 - 1.5.4. Информировать руководителя тушения пожара и спасательных работ о людях, которые находятся или могут находиться в зоне опасности, о путях подъезда и источниках водоснабжения.
 - 1.6. Если необходима эвакуация жителей:
 - 1.6.1. В случае необходимости эвакуации исполнять распоряжения руководителя пожаротушения и спасательных работ;
 - 1.6.2. При эвакуации сохранять спокойствие и не создавать паники; если есть возможность, взять с собой документы, деньги, отключить электрическое и газовое оборудование, закрыть окна и двери в квартире;
 - 1.6.3. Эвакуироваться необходимо по путям эвакуации (коридорам, лестничным клеткам), двигаясь к выходу наружу. Если эти действия невозможны – оставайтесь в квартире. Старайтесь любыми способами информировать спасателей и других людей о своем местонахождении. Примите меры безопасности для того, чтобы в квартире можно было, как можно дольше продержаться и выжить.
 - 1.6.4. Ни в коем случае не используйте лифт во время пожара.
2. Содержание территорий жилых домов, зданий и помещений:
- 2.1. Дороги и подъездные пути к зданиям, постройкам и источникам водоснабжения необходимо содержать так, чтобы обеспечить доступ пожарной техники;
 - 2.2. Собственный автотранспорт запрещено парковать так, чтобы занимать территории у жилого дома, мешая доступу пожарной техники к зданиям, постройкам или источникам водоснабжения;
 - 2.3. Производство строительных работ в квартирах и в помещениях общего пользования: изменения в плане помещений, пожароопасные работы и др. действия, необходимо согласовать с управляющей компанией и соблюдать установленные строительным законодательством требования;
 - 2.4. В жилом здании запрещается:
 - 2.4.1. Оборудовать производственные помещения, в которых используются взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости;
 - 2.4.2. Использовать технические помещения, в целях, непредусмотренных строительным проектом;
 - 2.4.3. Оборудовать склады горючих материалов и мастерские, которые не отделены противопожарными перегородками от других помещений, путей эвакуации и лестничных клеток;
 - 2.4.4. Хранить газовые баллоны, а также легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в квартирах, на балконах и лоджиях;
 - 2.4.5. Для уборки помещений использовать легковоспламеняющиеся жидкости, не предусмотренные для этого;
 - 2.4.6. Выливать легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в канализацию;
 - 2.4.7. Оставлять без присмотра горючие отходы, легковоспламеняющиеся материалы и ветошь, используемую для уборки;
 - 2.4.8. Использовать и хранить химические вещества, материалы и химические продукты, взрывоопасность и огнеопасность свойств которых неизвестны;
 - 2.4.9. Хранить огнеопасные вещества и взрывоопасные материалы в упаковке или таре, непредусмотренной производителем и техническими условиями хранения;
 - 2.4.10. Оставлять без присмотра электрооборудование, включенное в сеть, если инструкция по эксплуатации это запрещает;
 - 2.4.11. Использовать поврежденные электрические отопительные приборы.
 - 2.4.12. Размещать горючие материалы на отопительных системах и оборудовании, а также ближе 0,5 метров от осветительных приборов;
 - 2.4.13. Отогревать замерзшие трубопроводы с помощью открытого огня;
 - 2.4.14. Использовать оборудование с открытым огнем, не соблюдая правила эксплуатации;
 - 2.4.15. Произвольно оборудовать электрическим отоплением и другим оборудованием, непредусмотренным для использования в жилых домах и помещениях;
 - 2.4.16. Использовать неисправные электрические приборы и самостоятельно изготовленное нагревательное оборудование;
 - 2.4.17. Применять некалиброванные или самостоятельно изготовленные электропредохранители;
 - 2.4.18. Использовать электропроводку с разрушенной изоляцией, а также производить соединения, способные вызвать переходные сопротивления.
 - 2.5. На эвакуационных путях запрещается:
 - 2.5.1. Демонтировать двери в коридорах, застеклять или закладывать другими строительными материалами открытые зоны в незадымляемых лестничных клетках;
 - 2.5.2. Размещать мебель, коляски, велосипеды и оборудование, если это уменьшает ширину пути эвакуации;
 - 2.5.3. Оборудовать склады и кладовки, а также хранить различные материалы на лестничных клетках;
 - 2.5.4. Загромождать посторонними предметами эвакуационные или противопожарные двери, люки на балконах или лоджиях;

2.5.5. Не допускается демонтировать или полностью закрывать (так, что их использование для эвакуации больше невозможно) эвакуационные лестницы, люки, переходы на балконах и лоджиях.

3. Инженерно - технические системы и оборудование.

3.1. Многоэтажные жилые дома, выше 9-ти этажей, оборудуются автоматическими системами обнаружения пожара и сигнализации, стационарными системами контроля дома (дымоудаления) и противопожарного водоснабжения;

3.2. Жителям необходимо заботиться о поддержании инженерно-технических систем в рабочем состоянии и информировать управляющую организацию о видимых неисправностях систем и оборудования по телефону аварийно-диспетчерской службы.

4. Рекомендации:

4.1. В квартирах рекомендуется установка локальных систем автоматического обнаружения пожара и сигнализации (дымовых детекторов) и первичных средств пожаротушения (огнетушителей);

4.2. Лицам, постоянно проживающим в квартире, рекомендуется обеспечить себя специальными средствами индивидуальной защиты органов дыхания на случай пожара и необходимости эвакуации.

5. Знаки пожарной безопасности

– для обозначения мест размещения пожарной техники, мест нахождения кнопок ручного пуска установок пожарной автоматики, систем противодымной защиты, мест нахождения средств индивидуальной защиты, самоспасания и т. п.;

– для обозначения путей эвакуации, а также границ зон путей эвакуации, которые не допускается загромождать или использовать для складирования.

В качестве сигнальных цветов используют красный, желтый, синий и зеленый, для усиления зрительного восприятия которых должны применяться контрастные цвета черный и белый.

Красный сигнальный цвет применяют:

– для обозначения различных видов пожарной техники и ее элементов;

– для обозначения знаков пожарной безопасности, содержащих информацию о месте нахождения средств пожаротушения, спасания людей при пожаре, включения установок (систем) пожарной автоматики и т. п., а также мест нахождения водоисточников;

– для орнаментовки элементов строительных конструкций (стен, колонн) в виде отрезка горизонтально расположенной полосы, для обозначения места нахождения огнетушителя, установки пожаротушения с ручным пуском, кнопки пожарной сигнализации



6. Первичные средства пожаротушения



Рис. 5. Огнетушитель передвижной типа



Рис. 6. Огнетушитель типа ОВП-10



Рис. 7. Огнетушитель типа ОП-7Ф



Рис. 10. Внутренний пожарный кран:

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

ПАМЯТКА ПО ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ ПРИ ПОЖАРЕ

Итак, как вести себя при пожаре?

Обнаружив пожар, не медлите, сразу вызывайте пожарную охрану. Четко и внятно ответив на вопросы диспетчера, сообщите необходимые сведения. Знайте, что пока вы сообщаете о пожаре, пожарная команда уже

поднята по тревоге и выезжает (все необходимые сведения бойцам передадут по рации). Если есть возможность, нужно встретить пожарную машину, показать самый короткий и удобный проезд к месту пожара.

Как вести себя при пожаре в квартире?

Признаком начинающегося пожара может быть:

- наличие запаха перегревшегося вещества и появление легкого, сначала едва заметного, а затем все более сгущающегося и действующего на глаза дыма. При перегрузке электрические провода, постепенно нагреваются, изоляция начинает пахнуть резиной, а затем воспламеняется и горит или тлеет, поджигая расположенные рядом предметы, деревянные строительные конструкции;
- одновременно с запахом резины может погаснуть свет или электрические лампы начнут светить вполнакала.

Если в квартире появился неприятный запах горелой изоляции, отключите общий электровыключатель (автомат), обесточьте квартиру.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- При возникновении пожара в многоэтажном здании, проверьте есть ли возможность выйти на крышу или спуститься по незадымляемой пожарной лестнице, или пройти через соседние лоджии.
- Если возможности эвакуироваться нет, то для защиты от тепла и дыма постарайтесь надежно загерметизировать свою квартиру. Для этого плотно закройте входную дверь, намочите водой полотенца, одеяла или любую другую ткань и плотно закройте ими щели двери изнутри квартиры. Нужно также во избежание тяги и проникновения дыма с улицы закрыть окна, заткнуть вентиляционные отверстия на кухне, в ванной, в туалете.
- Наберите в ванну и большие емкости воду и смачивайте двери, пол, тряпки.
- Облейте пол и двери водой, понизив таким образом их температуру;
- Звоните по «01» или «112». Объясните диспетчеру, где именно вы находитесь, и что вы отрезаны огнем от выхода.
- Продвигайтесь в сторону окна, находитесь возле окна и привлекая к себе внимание людей на улице.
- Если нет крайней необходимости (ощущения удушья, помутнения сознания), старайтесь не открывать и не разбивать окно, так как герметичность вашего убежища нарушится, помещение быстро заполнится дымом и дышать даже у распахнутого окна станет нечем. Благодаря тяге, вслед за дымом в помещение проникнет пламя.
- Привлекая внимание людей, не обязательно кричать, можно, например, вывесить из форточки или из окна (не распахивая их!) большой кусок яркой ткани, а ночью подавать сигналы фонариком.
- Если квартира имеет балкон или лоджию, то надо постараться выбраться туда и встать за простенок балкона (лоджии), плотно закрыв за собой дверь. Привлекайте к себе внимание людей на улице.
- Если есть возможность, постарайтесь перейти на нижний этаж (с помощью балконного люка) или по смежному балкону к соседям. Но помните: крайне опасно спускаться по веревкам, простыням и водосточным трубам. Тем более, не следует прыгать вниз! Тем не менее, дожидаясь спасателей, предусмотрите для себя и этот путь эвакуации. В крайнем случае, можно предварительно сбросить вниз матрацы, подушки.
- Ждите пожарных, они обычно приезжают через несколько минут.
- Сохраняйте терпение, не теряйте самообладания, не предпринимайте ничего излишнего. Спасение жильцов из горящих многоэтажных зданий иногда занимает несколько часов

С инструкцией ознакомлен: _____ / ____ /, собственник квартиры №__ в доме по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2.

Приложение № 7
к проекту договора № _____ от _____ 20__ г
управления многоквартирным домом по адресу:
ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2

Регламент эксплуатации остекления и правила по эксплуатации оконных и дверных блоков из ПВХ профиля.

- При нарушении работы вытяжной вентиляции в квартире возможно выпадение конденсата на стеклопакетах, профилях и откосах. Для нормального функционирования приточно-вытяжной вентиляции необходимо: регулярно проветривать.
- При герметично закрытых окнах зимой конвекция пристекольного воздуха напоминает сырой ветер, в связи, с чем не рекомендуется располагать спальное место близко от окна.
- При отсутствии регулярного (2 раза в год) ухода за запорной фурнитурой и притворными уплотнителями в соответствии с прилагаемой "Инструкцией по эксплуатации" Исполнитель не несёт ответственности за недостатки, возникшие вследствие несоблюдения правил эксплуатации оконных блоков.

Инструкция по эксплуатации.

- Уход за ПВХ – профилем. ПВХ – профиль необходимо очищать с помощью специальных моющих средств, не содержащих абразивных (царапающих) средств. Моющее средство наносится мягкой тканью на поверхность рамы и оставляется до полного высыхания.

Обычные загрязнения, например, след от карандаша, удаляется с лёгкостью, сильные загрязнения убираются при помощи легкого нажима на ткань. Т.к. ПВХ по химическому составу неустойчив к кислотным растворам, то он не должен обрабатываться химически активными веществами (спиртом, нитролаками, органическими растворителями, ацетоном). Эти замечания также относятся и к ламинированному профилю.

- Уход за фурнитурой. Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Следует не менее 2 раз в год смазывать все подвижные составные части фурнитуры смазкой, не содержащей кислот и смол (подходят технический вазелин или машинное масло). Для

более качественного обслуживания оконных механизмов рекомендуется использовать средства, специально предназначенные для ухода за фурнитурой. Не допускайте применение чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры!

- Уход за резиновыми уплотнителями. Уплотнители изготовлены из современного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Для сохранения эластичности и водоотталкивающих свойств необходимо 2 раз в год очищать его от грязи влажной салфеткой и протирать специальными средствами (для обработки используется хорошо впитывающая ткань). Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими средствами или масляными субстанциями!

Меры безопасности при эксплуатации окон из ПВХ профиля:

- ✓ На створку окна не должна воздействовать дополнительная нагрузка;
- ✓ Для ограничения доступа детей используйте средства защиты от открывания (например, оконные ручки с замком-блокиратором);
- ✓ Не допускать попадания руки в зазор между рамой и створкой при закрывании окна или двери (опасность получения травмы);
- ✓ Обязательно удалить защитную плёнку, так как при длительном воздействии ультрафиолетового излучения (солнечного света), её клеящий слой может повредить поверхность пластика.
- ✓ Не допускается открывание створки после монтажа до полного высыхания монтажной пены.
- ✓ Не допускается отделка откосов до полного высыхания пены.
- ✓ Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре;
- ✓ При проветривании помещения не подкладывайте под створку предметы (например, деревянный брусок), т.к. это приводит к расшатыванию фурнитуры, а в последующем к неплотному закрыванию створки или же к её негодности (лучше заказать ограничитель открывания);
- ✓ При закрывании окна, двери створками сильно не хлопать;
- ✓ В целях сохранения работоспособности специальной периметральной фурнитуры не рекомендуется проводить штукатурные и отделочные работы на откосах, примыкающих к окну, при открытом окне в любом из положений фурнитуры в течении всего времени работы в этой зоне.
- ✓ При открывании окна в откидной плоскости плавно поверните ручку створки окна в вертикальное положение и зафиксируйте её.
- ✓ Все операции с запорной ручкой следует производить без чрезмерных усилий и только при ЗАКРЫТОЙ створке!
- ✓ Окна не царапать ножом и острыми предметами, наждачной бумагой и другими абразивами.
- ✓ При повышенной влажности и температуры в зимних условиях, в связи с полной герметичностью изделия из ПВХ-профиля, возможно образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакета и окна. Для предотвращения этого явления необходимо регулярно проветривать помещение.
- ✓ При мойке изделий из ПВХ-профиля применять только специальные средства для очистки и ухода, не разрушающие профили ПВХ.
- ✓ При мойке профиля использовать фланелевую ткань.
- ✓ При грамотной эксплуатации и выполнении вышеприведённых рекомендаций оконный блок будет служить долго, и выполнять своё предназначение надёжно и качественно.

Причины образования конденсата на окнах

Вентиляция помещений в большинстве случаев осуществляется через оконные проёмы с одной стороны – «естественная» вентиляция, а с другой - холодно зимой.

Пластиковые окна со стеклопакетами – герметичные конструкции, имеющие несколько контуров уплотнения. С ними Вам никакой мороз не страшен... Но это с одной стороны, а с другой – возникает проблема- микроклимат в квартире...

Высокая влажность воздуха в сочетании с низкой температурой на улице приводит к образованию конденсата на стеклопакетах. Особенно интенсивно происходит выпадение влаги на кухне (при приготовлении пищи) и в спальне (во время сна человек выделяет до 2-х литров влаги). Для предотвращения образования конденсата необходимо ежедневно проветривать помещение не менее 20-ти минут (2-3 по 10 минут). Во время проветривания створка окна должна быть по возможности открыта, а не отклонена. Ещё лучше использовать режим микропроветривания (отклонения верхнего угла створки до 14 мм.)

Кроме этого не нужно перекрывать поток тёплого воздуха от радиаторов отопления, устанавливая широкие подоконники и занавешивая окна длинными шторами. Следите за тем, чтобы влажность в помещении не превышала 55%, а температура воздуха была не ниже +20 С. Точка росы – это температура, при которой воздух, имеющий определённую исходную температуру и относительную влажность, больше не в состоянии поглощать влагу. Поэтому влага выпадает в виде конденсата на поверхности в помещении, температура которой ниже так называемой «точки росы». Обычно самой холодной поверхностью в помещении является поверхность оконного стеклопакета.

Горшки с цветами на подоконнике тоже могут являться источником конденсата на стеклопакетах. Они требуют полива и поэтому увеличивают уровень влажности в помещении. Пластиковые окна сами по себе не способствуют образованию конденсата Вашей квартире. Они защищают Вас от холода, ветра и шума и способствуют созданию уюта в доме.

Отсутствие конденсата обеспечивается силами жильцов при оптимальных условиях эксплуатации окна: относительная влажность зимой не более 30%, весной/осенью не более 45%, температура воздуха в помещениях 20-22 град.

С инструкцией ознакомлен: _____ / _____ /, собственник квартиры №__ в доме по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2.

Приложение № 8
к проекту договора № _____ от _____ 20__ г
управления многоквартирным домом по адресу:
ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2

Расчет стоимости услуг и работ, прилагается с учётом утверждённой собранием собственников помещений в МКД (протокол №1 от 23.05.2022г, протокол №2 от 25.05.2022г) стоимости (тарифы) услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД.

Приложение № 9
к проекту договора № _____ от _____ 20__ г
управления многоквартирным домом по адресу:
ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, прилагается с учётом утверждённого перечня собранием собственников помещений в МКД (протокол №1 от 23.05.2022г, протокол №2 от 25.05.2022г).

Приложение № 10
к проекту договора № _____ от _____ 20__ г
управления многоквартирным домом по адресу:
ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2

Состав общего имущества МКД, прилагается с учётом утверждённого перечня собранием собственников помещений в МКД (протокол №2 от 25.05.2022г).

Приложение № 11
к проекту договора № _____ от _____ 20__ г
управления многоквартирным домом по адресу:
ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2

Схемы монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций, прилагаются с учётом утверждённых схем собранием собственников помещений в МКД (протокол №2 от 25.05.2022г).

Настоящим утвержден проект договора управления многоквартирным домом, являющийся приложением № 4 к протоколу № 2 от 25.05.2022г единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2:

Единственный Собственник: _____ О.В. Пимонова, представитель ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория» по нотариальной доверенности 50 АБ 3294213 от 17.12.2019г.

Управляющая организация: _____ А.В. Гапонов, директор ООО УК «Система»
м.п.

Приложение № 5
к протоколу № 2 от 25.05.2022г
единственного собственника помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 2

ПРОЕКТ
ДОГОВОР № _____
управления Паркингом (пристроенной стоянкой автотранспорта закрытого типа)
по адресу: г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 2

г. Сургут

« ____ » _____ 20 ____ г.

_____ « ____ », именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора _____ действующего на основании Устава и

_____, (_____),
(ФИО или наименование юр.лица) (физ.лицо указывает: год рождения, ИНН, паспортные данные; юр.лицо указывает: ОГРН, ИНН, КПП)

именуемый в дальнейшем «**Собственник**», являющийся собственником машино-места площадью ____ кв.м (далее – «Машино-место»), расположенным в части многоквартирного дома, состоящей из машино-мест и общего имущества: Пристроенная стоянка автотранспорта закрытого типа, адрес (местонахождение) объекта: РФ, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 2 (также по тексту – Паркинг),

а также совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация обязуется оказывать Заказчику услуги по управлению и эксплуатации Паркингом, являющимся частью многоквартирного дома по адресу: **г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 2**, в том числе в части предоставления коммунального ресурса на содержание общего имущества по электро-, водоснабжению, водоотведению, а Собственник обязуется оплатить услуги в размере и порядке, предусмотренными настоящим Договором.

1.2. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются решениями собственников многоквартирного дома, настоящим договором, Правилами пользования Паркингом, а также нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.3. Оплата предоставляемых Управляющей организацией услуг и работ по настоящему Договору производится в соответствии с п.3.2 Договора.

1.4. Изменение перечня услуг и работ, осуществляемых Управляющей организацией может производиться по решению общего собрания собственников многоквартирного дома.

1.5. Собственник владеет/пользуется/распоряжается машино-местом на праве собственности, которое зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимость (далее – ЕГРН) _____ 20 ____ г № регистрации _____, что подтверждается реестром свидетельств о собственности (**Приложение № 5** к Договору). Кадастровый (или условный) номер Машино-места: _____.

1.6. Доступ в Паркинг осуществляется по пропуску, в том числе по электронному пропуску, вид которого определяется Управляющей организацией. Собственник вправе использовать компьютерные системы для осуществления допуска в Паркинг. В случае обращения Собственника в Управляющую организацию за выдачей второго и последующих электронных пропусков, они выдаются ему за отдельную плату, согласно утверждённого Управляющей организацией прейскуранта.

1.7. В рамках настоящего договора Управляющая организация не предоставляет Собственнику услуги по хранению (в т.ч. ответственному хранению) транспортных средств на территории Паркинга и соответственно не несёт ответственности за вред (ущерб) имуществу Собственника, причинённого противоправными действиями третьих лиц.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Обеспечивать и осуществлять оказание услуг (выполнение работ) по управлению и эксплуатации Паркинга.

2.1.2. Осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома, представляя интересы Собственника перед третьими лицами (при наличии соответствующего решения собственников помещений в многоквартирном доме).

2.1.3. Обеспечить круглосуточный пропускной режим и беспрепятственный доступ Собственника в Паркинг.

2.1.4. Действовать в интересах Собственника в случае нанесения общему имуществу ущерба третьими лицами. **Управляющая организация не несёт ответственность за какой-либо ущерб, нанесённый третьими лицами Собственнику и/или его имуществу и не возмещает его Собственнику.**

2.1.5. Обеспечивать и соблюдать меры противопожарной безопасности, при наличии установленных в Паркинге установок автоматической пожарной сигнализации, пожаротушения и дымоудаления.

2.1.6. Организовать учёт и приём денежных средств (платежи по настоящему договору) от Собственника.

2.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника (далее – обращения), вести учёт обращений, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного обращения информировать заявителя о решении, принятом по обращению.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Оказывать услуги (выполнять работы) по настоящему договору своими силами и/или с привлечение третьих лиц, имеющих соответствующее оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы для выполнения соответствующих услуг (работ).

2.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей, предусмотренных Договором, Правилами пользования Паркингом, а также обязанностей, предусмотренных действующими нормативными правовыми актами.

2.2.3. На возмещение Собственником причинённого по его вине убытка Управляющей организации, с правом требования такого возмещения.

2.2.4. В случае ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по оплате услуг (работ) по настоящему договору, Управляющая организация имеет право начислить и взыскать с Собственника задолженность, неустойку, проценты, убытки в соответствии с законодательством РФ. Управляющая организация вправе ограничить допуск транспортного средства Собственника в Паркинг до полного погашения задолженности.

2.2.5. Отказать в допуске в Паркинг автотранспортного средства Собственника, оборудованного системой ГБО (газобаллонным оборудованием).

2.2.6. Управляющая организация имеет право обращаться в правоохранительные органы с соответствующими заявлениями по фактам совершения противоправных действий (бездействия) в отношении общего имущества многоквартирного дома, а собственник Паркинга/машино-мест в Паркинге уполномочивают Управляющую организацию на подачу таких заявлений со всеми правами без исключений.

2.2.7. Управляющая организация по письменному заявлению Заказчика вправе оказывать ему также дополнительные платные услуги, не входящие в перечень услуг и работ, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные решениями собственников помещений многоквартирного дома.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Своевременно и в полном объёме производить оплату услуг (работ) по управлению и эксплуатации Паркинга в размере, в порядке и в срок, указанные в настоящем договоре, независимо от фактического использования Собственником своего Машино-места.

2.3.2. Строго соблюдать Правила пользования Паркингом (**Приложение № 1 к Договору**).

2.3.3. Собственник обязуется и гарантирует парковать транспортное средство исключительно в пределах своего Машино-места.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности.

2.3.5. Не сорить и не загрязнять Машино-место и территорию Паркинга. Выносить мусор в специально оборудованного места, определённые Управляющей организацией.

2.3.6. Выполнять требования работников (представителей) Управляющей организации в части выполнения условий настоящего договора.

2.3.7. Возмещать полностью убытки, причинённые Управляющей организации и/или третьим лицам.

2.3.8. При обнаружении неисправностей в общем имуществе, немедленно принимать возможные меры по их устранению и сообщать о них Управляющей организации.

2.3.9. Своевременно предоставлять Управляющей организации необходимые для исполнения Договора документы и информацию, в том числе письменно уведомлять Управляющую организацию об изменении своих реквизитов, указанных в Договоре. Собственник обязан сообщить Управляющей организации свои действующие номера телефона, электронной почты на случай экстренной связи. В случае

предоставления Собственником недостоверных данных или несообщение/несвоевременное сообщение новых данных, риск наступления неблагоприятных последствий несёт Собственник.

2.3.10. Выполнять и руководствоваться правилами пользования Паркингом, выполнять их условия и рекомендации. Неполное или невнимательное ознакомление Правилами не освобождает Собственника от выполнения содержащихся в них правил, условий и обязательств.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией договорных обязательств.

2.5. Стороны в целях надлежащего исполнения Договора в обязательном порядке оформляют «Список транспортных средств, допущенных в паркинг для размещения на машино-месте Собственника» согласно **Приложений № 2** к Договору (далее – Список ТС). Транспортное средство, не внесённое в Список ТС, не допускается в Паркинг. Управляющая организация не несёт ответственности перед Собственником и/или Пользователем за какие-либо убытки в связи с не допуском в Паркинг транспортного средства, не указанного в Списке ТС.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Стоимость услуг (работ) по управлению и эксплуатации Паркингом установлена в **Приложении № 5** к Договору. Плата за пользование Паркингом может быть включена Управляющей организацией в единый платежный документ на оплату жилищно-коммунальных услуг. Расчетный период для оплаты Стоимости услуг (работ) устанавливается равным календарному месяцу.

3.2. Собственник обязуется вносить Ежемесячную плату авансом за следующий месяц в срок до **25 числа текущего месяца** путём безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, указанный в настоящем договоре.

3.3. Собственник вправе осуществлять предоплату с последующим зачетом Ежемесячного платежа при необходимости и при наличии переплаты.

3.4. Услуги (работы) Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному согласию Сторон.

3.5. Любые денежные средства, перечисляемые Собственником на расчетный счет Управляющей организации, засчитываются Управляющей организацией в первую очередь для погашения задолженности Собственника по оплате ежемесячных платежей за предыдущие периоды.

3.6. Первый и последний расчетные периоды рассчитываются пропорционально количеству дней действия Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При невыполнении Заказчиком принятых на себя обязательств по оплате предоставленных услуг в установленный Договором срок, Заказчик уплачивает Исполнителю пеню в размере и порядке, установленными Жилищным кодексом РФ.

4.2. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Собственника, осуществляется за счет Собственника в полном размере, и Собственник это гарантирует.

4.3. Собственник несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности на территории Паркинга в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4. Ни одна из сторон не несёт ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, вследствие форс-мажорных обстоятельств, таких как землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, в том числе акты органов власти.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и распространяет своё действие на отношения, с момента возникновения права собственности на Машино-место, если иное не предусмотрено договором, по которому Собственник приобрёл Машино-место и действует до «___» _____ 20__ года.

5.2. Действие Договора прекращается/ договор расторгается при прекращении/утрате права собственности Собственника на Машино-место;

5.3. Расторжение/прекращение действие Договора не освобождает Стороны от осуществления полного взаиморасчета, погашения задолженности и возмещения убытков. При наличии задолженности у Собственника перед Управляющей организацией, Собственник обязан погасить такую задолженность не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента расторжения/ прекращения действия Договора.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору споры разрешаются Сторонами в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.2. Срок для ответа на письма, претензии и иную корреспонденцию – 30 календарных 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.

6.3. В случае невозможности разрешения спора мирным путем, спор передается 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.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Собственник даёт согласие на обработку и передачу своих персональных данных (приложение № 3 к Договору), а также на рассылку и получение смс-уведомлений.

7.2. Стороны, заключая настоящий договор, принимают на себя все юридически значимые последствия его заключения.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение №1 – Правила пользования Паркингом.

Приложение № 2 - Список транспортных средств, допущенных в паркинг для размещения на машино-месте Собственника.

Приложение № 3 - Согласие.

Приложение № 4 – Стоимость услуг (работ) по управлению и эксплуатации Паркингом.

Приложение № 5 – Реестр свидетельств о государственной регистрации права

8. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация: ИНН ___ КПП ___ ОГРН ___ Юридический адрес: _____ Почтовый адрес: _____ Адрес электронной почты: _____ Телефон: ____, e-mail: _____ р/с _____ в банке: _____ к/с _____, БИК _____ Директор _____ / _____ / м.п.	Собственник: ИНН _____ СНИЛС _____ паспорт серия _____ № _____ выдан _____ дата выдачи _____ код подразделения _____ Адрес регистрации: _____ Адрес фактического проживания: _____ Адрес электронной почты: _____ Телефон _____ банковский счет _____ в банке: _____ к/с _____, БИК _____ _____ / _____ /
--	--

**Правила пользования пристроенной стоянкой автотранспорта закрытого типа
(далее-Паркинг) по адресу: г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 2.**

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Паркинг – часть многоквартирного дома, состоящая из машино-мест и общего имущества.
Адрес (местонахождение) Паркинга: РФ, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 2.

Машино-место (парковочное место) – часть Паркинга, выделенное и поставленное на кадастровый учёт как объект недвижимости с последующей регистрацией права собственности, предназначенное исключительно для размещения транспортного средства, границы которого описываются в установленном законодательством порядке.

Собственник – лицо, на законном основании владеющее, пользующееся и распоряжающееся машино-местом в Паркинге.

Арендатор – лицо, заключившее с собственником договор аренды и получившее во временное владение и пользование машино-место в Паркинге.

Пользователь – лицо, пользующееся машино-местом в Паркинге на ином праве, отличном от аренды.

При дальнейшем упоминании по тексту «Собственник» также будут подразумеваться Арендатор, Пользователь, если иное не будет указано в Правилах.

Посетитель – лицо, посещающее Паркинг совместно с Собственником.

Управляющая организация – лицо, выбранное решением единственного собственника или решением общего собрания собственников, для оказания услуг (выполнения работ) по управлению Паркингом.

Места общего пользования – места, не являющиеся машино-местами и используемые для прохода/проезда внутри Паркинга. Места общего пользования также относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

Автотранспортное средство (Автомобиль) - легковой автомобиль, мотоцикл, прицеп принадлежащие Собственнику на праве собственности или ином законном владении.

При дальнейшем упоминании по тексту «Автотранспортное средство», «Автомобиль», «Транспортное средство», «ТС», данные термины следует считать тождественными.

Пропускной режим – порядок, обеспечивающий совокупность мероприятий и правил, исключающих возможность бесконтрольного входа (выхода) лиц, въезда (выезда) автотранспортных средств, вноса (выноса), ввоза (вывоза) имущества в (из) Паркинг (-а).

МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу: РФ, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 6.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящие Правила пользования Паркингом (далее – Правила) определяют права и обязанности Собственника в процессе использования Паркинга. Правила призваны содействовать обеспечению эффективного и безопасного жизнеобеспечения Паркинга, надлежащего выполнения Собственниками обязательств по соблюдению и поддержанию должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния Паркинга.

1.2. Настоящие Правила действуют бессрочно с момента их утверждения и обязательны к исполнению всеми Собственниками.

1.3. Настоящие Правила распространяют своё действие и на Арендаторов, Пользователей.

1.4. В Паркинге установлен следующий режим работы контрольно-пропускного пункта: круглосуточный. Доступ в Паркинг для Собственников, Арендаторов и Посетителей осуществляется круглосуточно.

1.5. На территорию Паркинга не допускаются: транспортные средства, максимальные габариты которых (с учётом, установленных на транспортном средстве дополнительных элементов – багажника, антенны и т.д. или перевозимых грузов) превышает высоту ramпы въезда/выезда в паркинг: **въезд/выезд ramпы по высоте – 2,2 м, по ширине – 3,1 м.**

2. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

2.1. Содержать общее имущество Паркинга в соответствии с действующими нормативными требованиями, а также принятыми решениями общего собрания собственников машино-мест в Паркинге и настоящими Правилами.

2.2. Заключить с Управляющей организацией договор управления Паркингом (далее по тексту – договор управления).

2.3. Осуществлять оплату расходов Управляющей организации на управление Паркингом в размере и порядке, установленном Договором управления и решениями общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

2.4. Не препятствовать уполномоченным представителям обслуживающих организаций в проведении работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования, сетей, общего имущества многоквартирного дома.

2.5. Не препятствовать собственникам/пользователям иного имущества (инженерные системы и оборудование, не являющиеся общим имуществом многоквартирного дома) и/или их уполномоченным представителям, представителям обслуживающих организаций, в пользовании таким имуществом и/или проведению работ по обслуживанию и ремонту такого имущества, а также не препятствовать аварийным службам в доступе к такому имуществу.

2.6. Содержать и пользоваться Паркингом с соблюдением правил и норм, предусмотренных действующим законодательством, принятыми решениями общих собраний собственников помещений многоквартирного дома и настоящими Правилами, а также с учетом назначения Паркинга. Назначение Паркинга – использование машино-мест исключительно для парковки и хранения автотранспорта, который по своим габаритам может въезжать/выезжать в Паркинг и размещаться в пределах машино-места.

2.8. Собственник гарантирует и обязуется:

- не использовать воду из пожарных систем в целях, не связанных с пожаротушением;
- не хранить взрывоопасные и пожароопасные вещества на территории паркинга;
- не пользоваться помещениями технического и эксплуатационного назначения в личных целях;
- парковать ТС исключительно в пределах своего машино-места и в пределах разметки (при её наличии);
- соблюдать меры (правила) пожарной безопасности;
- по территории Паркинга двигаться со скоростью, обеспечивающей безопасность иных лиц и их имущества, а в случае наличия установленных знаков дорожного движения, ТС должно двигаться с их соблюдением;
- соблюдать схему движения транспортных средств по знакам, установленным на территории Паркинга, или по имеющейся разметке (при их наличии).
- не сорить и не загрязнять машино-места и территорию Паркинга в целом.

2.9. Собственнику запрещается:

- размещать (ставить) ТС на территории Паркинга, при наличии утечки из ТС горюче-смазочных материалов;
- пользоваться (в т.ч. разводить, зажигать) открытым огнём (костры, факелы, паяльные лампы) на территории Паркинга;
- курить и/или распивать спиртные напитки и/или употреблять наркотические вещества на территории Паркинга;
- оставлять ТС в Паркинге с включённым двигателем;
- оставлять в Паркинге ТС с открытой горловиной топливного бака;
- подзаряжать в Паркинге аккумуляторную батарею ТС;
- осуществлять в Паркинге мойку ТС, в том числе чистку ТС от снега/грязи, вне специально отведённых для этих целей мест (при их наличии);
- осуществлять в Паркинге ремонт ТС, за исключением замены колес;
- осуществлять на территории Паркинга замену масла в ТС, заправлять и/или сливать топливо;
- блокировать проезды, проходы, пешеходные дорожки, эвакуационные выходы, въезды/выезды, а также другие машино-места;
- въезжать/вносить либо оставлять на территории Паркинга ТС с легковоспламеняющимися жидкостями, горючими жидкостями, газами, сильнодействующими ядовитыми веществами; с неисправной системой электропитания и/или системой смазки; **а также ТС, которые в качестве топлива используют газ (любой)**. Вся ответственность и возможные негативные последствия, в связи с нарушением требований настоящего пункта, ложатся на Собственника;
- возводить ограждения по границе машино-места, в том числе в какой-либо другой части Паркинга, смотровые ямы, проводить индивидуальное электроснабжение и освещение, а также вносить изменения в конструктив Паркинга, без предварительно полученного письменного согласия других собственников многоквартирного дома;
- устанавливать подъёмники и другие инженерные системы в Паркинге, за исключением случаев, когда такая установка будет одобрена общим собранием собственников помещений многоквартирного дома;

- производить любые виды работ (сварочные, кузнечные, термические, малярные, деревообрабатывающие, строительные-монтажные работы и т.д.), которые могут нанести ущерб другим Собственникам, общему имуществу Паркинга или третьим лицам и/или их имуществу.

3. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ПАРКИНГОМ

3.1. С целью упорядочивания въезда/выезда в Паркинг и парковки ТС на машино-местах:

- въезд-выезд, вход-выход на (с) территории Паркинга разрешен Собственникам;
- пропуск автотранспортных средств на территорию Паркинга производится по электронным пропускам (далее – пропуск), а также посредством любых других систем, установленных Управляющей организацией;

- при движении ТС по территории Паркинга, приоритетом на территории Паркинга обладают пешеходы, коляски и т.п.;

- сотрудники скорой медицинской помощи, правоохранительных органов, МЧС, аварийных служб и их автотранспортные средства допускаются на территорию Паркинга беспрепятственно, при исполнении ими своих служебных обязанностей и предъявлении служебного удостоверения;

- движение на территории Паркинга осуществляется в соответствии с правилами дорожного движения и соблюдения установленных знаков дорожного движения. При движении по территории Паркинга Собственник обязан учитывать и выполнять требования пункта 8.9. правил дорожного движения (помеха справа). Собственник обязан соблюдать схему движения (знаки) транспортных средств по территории Паркинга.

3.2. На территории Паркинга устанавливаются следующие правила парковки:

- машино-места в Паркинге должны использоваться Собственниками исключительно для парковки автотранспортных средств. Использовать машино-место для складирования и хранения иного имущества запрещено.

- Собственники в Паркинге должны парковать автотранспортные средства в пределах своих машино-мест, не создавать помех ТС других Собственников. Запрещается ставить (парковать) транспортные средства в местах общего пользования.

4. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

4.1. Контроль за пропускным режимом на территории Паркинга осуществляется в автоматическом режиме с использованием системы контроля доступа, системы контроля управления доступом и дистанционным управлением указанными системами диспетчером Управляющей организации.

4.2. Расходы Управляющей организации по изготовлению пропусков, привязки GSM или брелоков, Собственник оплачивает за свой счет.

5. ИНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Собственник при передаче машино-места Арендатору, Пользователю, обязан ознакомить их с настоящими Правилами и решениями общих собраний Собственников. Подтверждением ознакомления является «Подписной лист об ознакомлении» (Приложение №1 к Правилам). Один экземпляр «Подписного листа об ознакомлении» подписанного Арендатором, Пользователем предоставляется Собственником в Управляющую организацию.

5.2. Ответственность за вред, причиненный Арендатором, Пользователем общему имуществу Паркинга, несет Собственник, если иное не установлено федеральными законами.

5.3. При передаче машино-места Арендатору, Пользователю оплату услуг (работ) по управлению Паркингом Управляющей организации осуществляет Собственник.

Однако при наличии задолженности в оплате услуг (работ) по управлению Паркингом, возникшей в период пользования машино-местом Арендатором/Пользователем, Управляющая организация имеет право требовать от Собственника машино-места в Паркинге погашения (уплаты) такой задолженности, неустойки, процентов, а также возмещения иных расходов Управляющей организации, возникших в связи с задолженностью по оплате услуг (работ) по управлению Паркингом. В свою очередь Собственник машино-места в Паркинге обязан оплатить такую задолженность, неустойку, проценты, а также возместить иные расходы Управляющей организации, возникшие в связи с образовавшейся задолженностью по оплате услуг (работ) по управлению Паркингом.

5.4. Управляющая организация не оказывает услуг по охране/хранению ТС в Паркинге и не несет ответственности за сохранность транспортных средств или иного имущества, не являющегося общим имуществом Паркинга, размещенного Собственником на территории Паркинга, в том числе оставленного в транспортных средствах.

Охранная организация может быть привлечена Управляющей организацией исключительно в целях соблюдения пропускного режима, пресечения противоправного проникновения на территорию Паркинга лиц, не являющихся Собственниками, обеспечения сохранности общего имущества Паркинга.

5.5. Собственники, сотрудники Управляющей организации, сотрудники иных служб, оказывающих услуги (выполняющих работы) в Паркинге по договору с Управляющей организацией, вправе требовать соблюдения Правил от Собственника и других лиц, находящихся на территории Паркинга.

Приложение №1: образец подписного листа об ознакомлении.

Приложение №1
к Правилам пользования Паркингом

ОБРАЗЕЦ
ПОДПИСНОЙ ЛИСТ
об ознакомлении

Я, _____,
(указать полностью Ф.И.О.)

являясь _____ машино-места № _____, площадью _____,
(арендатором, пользователем)

расположенное по адресу: РФ, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 2 (далее – Машино-место) настоящим:

1. Подтверждаю, что ознакомлен с Правилами пользования Паркингом, утверждёнными протоколом № _____ от _____ 20__ г единственного собственника машино-мест, расположенных в нежилом здании по адресу: РФ, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 2 (далее – Правила пользования Паркингом).

2. Подтверждаю, что ознакомлен с решениями собственника машино-мест в Паркинге: протокол № _____ от _____ г. (далее – Протокол).

3. Гарантирую и обязуюсь соблюдать и исполнять Правила пользования Паркингом, условия Протокола.

(подпись, расшифровка подписи (ФИО), дата подписания)

Приложение № 2
к проекту договора управления Паркингом по адресу:
ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 2

Список транспортных средств, допущенных в Паркинг для размещения на Машино-месте
Собственника:

Марка транспортного средства	Модель	Государственный регистрационный знак	Номер машино-места

Управляющая организация

Собственник:

Директор _____ / _____ /
м.п.

_____ / _____ /

Подтверждаю, что автотранспортное средство не оборудовано ГБО

Приложение № 3
к проекту договора управления Паркингом по адресу:
ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 2

Согласие

Я, _____,
(ФИО, дата рождения, ИНН, паспорт или иной документ, удостоверяющий личность (номер документа, сведения о дате выдачи и органе,

адрес: _____

(адрес регистрации)

в рамках договора на управление и эксплуатацию Паркинга № ____ от ____ 20__ г (далее – Договор):

В соответствии со статьёй 9 Федерального закона от 27.07.2006 г № 152-ФЗ «О защите персональных данных» настоящим даю своё согласие в ООО УК «Система (ИНН 8602021517, располагающееся по адресу: 628426, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Базовая д.6) на сбор и обработку моих персональных данных, в части:

- Ф.И.О.;
- пол;
- дата и место рождения;
- данные паспорта, либо другого документа, подтверждающего личность;
- адрес регистрации по месту жительства и фактического проживания;
- номера телефонов домашнего, мобильного, рабочего;
- адрес электронной почты;
- банковские реквизиты;
- данные паспорта технического средства;
- данные о праве собственности на машино-место в Паркинге,

а также на их хранение, систематизацию, уточнение (обновление и изменение), распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также осуществление любых иных действий, предусмотренных действующим законом Российской Федерации.

Распространение (передача) персональных данных может производиться между ООО УК «Система» и оператором фискальных данных, налоговыми органами, судебными и правоохранительными органами, кредитными организациями (или иными организациями, имеющими право на приём наличных денежных средств от физических лиц) в целях исполнения заключенных ими соглашений и договоров.

Настоящее **СОГЛАСИЕ** бессрочно.

Мне известно, что настоящее СОГЛАСИЕ на обработку персональных данных может быть мною отозвано путём направления письменного заявления по адресу: ООО УК «Система», 628426, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Базовая 6.

Дата: «__» _____ 20__ г.
_____ (личная подпись)

Приложение №4

к проекту договора управления Паркингом по адресу:
ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 2

Расчет стоимости услуг и работ, прилагается с учётом утверждённой собранием собственников помещений в МКД (протокол №1 от 23.05.2022г, протокол №2 от 25.05.2022г) стоимости (тарифы) услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД.

Настоящим утверждён проект договора управления многоквартирным домом, являющийся приложением № 5 к протоколу № 2 от 25.05.2022г единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2:

Единственный собственник: _____ О.В. Пимонова, представитель ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория» по нотариальной доверенности 50 АБ 3294213 от 17.12.2019г.

Управляющая организация: _____ А.В. Гапонов, директор ООО УК «Система»
м.п.

68	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
69	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
70	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
71	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
72	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
73	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
74	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
75	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
76	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
77	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
78	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
79	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
80	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
81	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
82	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
83	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
84	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
85	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
86	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
87	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
88	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
89	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
90	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
91	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
92	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
93	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
94	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
95	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
96	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
97	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
ИТОГО по машино-местам:		1290,1			
номер нежилого помещения	Адрес почтовый	общая площадь, (кв.м.)	кадастровый номер	дата государственной регистрации права собственности	дата записи государственной регистрации права собственности
01-01	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	16,5			
01-03	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,8			
01-04	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	16,6			
01-05	ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Александра Усольцева, дом 2	13,3			
ИТОГО по нежилым помещениям:		60,2			
ИТОГО общая площадь жилых помещений (квартир), машино-мест, нежилых помещений в МКД		9819,8			

ставятся на кадастровый учёт с последующей регистрацией права собственности Единственного Собственника

ставятся на кадастровый учёт с последующей регистрацией права собственности Единственного Собственника

Единственный Собственник:  Тимонова О.В., представитель ООО "УК "Центр Менеджмент" Д.У. ЭПИФ комбинированным "СПС Югория" по доверенности 50 АБ 3294213 от 17.12.2019г

