

ПРОТОКОЛ № 2
внеочередного общего собрания собственников многоквартирного жилого дома № 26 по
ул. Крылова в г.Сургуте Тюменская область

Место проведения собрания: 628426, Российская Федерация, Тюменская область, г.Сургут, ул.Базовая, 6. Дата проведения собрания: «04» февраля 2013 года.

Форма проведения внеочередного общего собрания: собрание (совместное присутствие собственников помещений).

Время начала регистрации участников собрания: 11 часов 30 минут.

Время окончания регистрации участников собрания: 11 часов 45 минут.

Открытие собрания: 11 часов 45 минут.

Собрание закрыто: 13 часов 00 минут.

Присутствовали:

1. Собственники помещений в многоквартирном жилом доме № 26 по улице Крылова в городе Сургуте Тюменской области (*далее по тексту – «Собственники помещений»*):

1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибпромстрой Югория», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паёв в реестре владельцев инвестиционных паёв и счетов депо владельцев инвестиционных паёв, чьи интересы представляет **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибпромстрой Югория»** (ОГРН 1107746172907; ИНН 7701868359, КПП 860201001, юридический адрес: 628422, Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут, улица Базовая, д. 6, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-100744 от 12 августа 2010 года, Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибпромстрой Югория», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 03 марта 2011 года в реестре за № 2073-94174120), в лице генерального директора ООО «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Горкуна Сергея Ивановича, действующего на основании Устава Общества.

Число принадлежащих голосов: 82,56%, что соответствует 39 945,7 кв.м. общей площади помещений, принадлежащих на праве собственности на дату проведения настоящего собрания.

2. Приглашенные лица:

2.1. Общество с ограниченной ответственностью «Сибпромстрой №31» в лице директора Иванюка Александра Леонидовича, действующего на основании Устава Общества и оказывающей услуги по управлению многоквартирным домом №26 по улице Крылова в городе Сургуте, на основании протокола общего собрания собственников помещений №1 от 20.11.2012г (*далее по тексту – Управляющая организация*).

2.2. Сторожук Николай Каллиникович (02.06.1958 года рождения, вид на жительство лица без гражданства серия 80 номер 1417708 выдан УФМС России по Ханты-Мансийскому АО-Югре, дата выдачи 07.09.2012г, действителен по 07.09.2017г, зарегистрирован по месту жительства: пер.Солнечный, дом 6, город Сургут, Тюменская область, Россия), являющийся одним из владельцев инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибпромстрой Югория».

Повестка дня:

I. Об аренде системы видеонаблюдения и помещения для размещения контрольно пропускного пункта, а также утверждение ежемесячной платы для их содержания и эксплуатации.

II. Закрепление состава общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого управляющая организация будет осуществляться управление.

III. О пользовании общим имуществом многоквартирного дома, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

IV. Определение лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций).

V. О реконструкции многоквартирного дома, а также о переустройстве и/или перепланировке помещений в многоквартирном доме.

VI. Утверждение правил пользования жилыми помещениями в многоквартирном доме, а также о соблюдении общественного порядка.

VII. О проведении работ на придомовой территории многоквартирного дома.

VIII. О месте хранения протокола собрания собственников помещений многоквартирного дома.

IX. О наделении Управляющую организацию правом представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома, в их отношениях с третьими лицами, а также специальными полномочиями обращаться в суд в защиту интересов собственников помещений многоквартирного дома.

Общая площадь помещений (жилых) в многоквартирном жилом доме №26 по улице Крылова в г.Сургуте Тюменская область, на дату проведения настоящего собрания, и на которые зарегистрированы права собственности, составляет 48 382,5 кв.м., то есть 100%.

Собственникам помещений, принявшие участие в настоящем собрании, принадлежит на праве собственности жилые помещения общей площадью 39 945,7 кв.м., что составляет 82,56% от 48 382,5 кв.м.

При этом 2/3 голосов от 48 382,5 кв.м. равняются 32 255 кв.м. или же 66,66%.

Таким образом, общее количество голосов собственников, принявших участие в собрании, составляет более 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, на дату проведения настоящего собрания.

Согласно ст.45, 46, 48 Жилищного кодекса РФ собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

Многоквартирный жилой дом №26 по улице Крылова в городе Сургуте Тюменской области далее по тексту именуется в том числе – *Многоквартирный дом.*

Внеочередное общее собрания собственников помещений открыл Горкун Сергей Иванович,

- предлагаю присутствующим высказать свои пожелания об избрании на место председателя и секретаря настоящего собрания;

Иванюк А.Л. предложил на место председателя настоящего собрания избрать Горкуна Сергея Ивановича, а на место секретаря Сторожука Николая Каллиниковича.

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили: Избрать Председателем внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Гокуна С.И., а секретарём собрания Сторожука Н.К.

1. Слушали по первому вопросу:

- выступал Горкун С.И. с предложением взять в аренду систему видеонаблюдения, в целях установки видеонаблюдения на придомовой территории многоквартирного дома, а также арендовать помещение (движимое имущество) для размещения контрольно пропускного пункта в целях осуществления контроля за въездом/выездом на придомовую территорию многоквартирного дома. Уполномоченным лицом по заключению соответствующих договоров аренды является Управляющая организация. В связи с этим необходимо дополнительно включить в размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту помещений многоквартирного дома, ранее утверждённые протоколом №1 от 20.11.2012г, плату за содержание системы видеонаблюдения и за содержание контрольно пропускного пункта.

- выступал Иванюк А.Л. расчет платы за содержание системы видеонаблюдения и за содержание контрольно пропускного пункта будет выполнен, но позже.

- выступал Горкун С.И., так как установка видеонаблюдения и контрольно пропускного пункта, по сути, является дополнительными услугами, то и утверждение размера платы должно происходить на собрании собственников помещений многоквартирного дома. Следовательно, вопрос о плате за содержание системы видеонаблюдения и за содержание контрольно пропускного пункта на сегодняшнем собрании не может быть решён.

Голосовали: «За» - 0%, «Против» - 82,56%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Вопрос по аренде системы видеонаблюдения, в целях установки видеонаблюдения на придомовой территории многоквартирного дома, а также аренде помещения (движимое имущество) для размещения контрольно пропускного пункта, в целях осуществления контроля за

въездом/выездом на придомовую территорию многоквартирного дома, не утверждён.

2. Слушали по второму вопросу: выступал Горкун С.И. с предложением дополнительно настоящим протоколом закрепить состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого управляющая организация будет осуществлять управление.

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Закрепить состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого управляющая организация будет осуществляться управление, согласно **Приложения №1** к настоящему протоколу.

3. Слушали по третьему вопросу: выступал Горкун С.И. с предложением принять решение о пользовании общим имуществом многоквартирного дома, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Также предлагаю линию электропередачи 0,4кВ, относящуюся к наружным электрическим сетям, сдать третьему лицу в аренду, это позволит уменьшить расходы собственников помещений многоквартирного дома на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Учитывая, что в многоквартирном доме имеются, в том числе и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, считаю необходимым разграничить между собственниками жилых помещений (квартир) и собственниками нежилых помещений (встроенно-пристроенные) пределы пользования стоянками автотранспорта, расположенные вокруг многоквартирного дома.

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Пользование мусоропроводом многоквартирного дома: во избежание засорения мусоропровода, в результате скидывания в него крупногабаритного строительного мусора, ввести ограничение пользования им, а именно заблокировать камеры мусороприемников. Период ограничения пользования: до принятия собственниками помещений в многоквартирном доме отменяющего решения, а при отсутствии одного максимальный срок ограничения установить 2 (два) года с момента принятия настоящего решения.

Линию электропередачи 0,4 кВ сдать в аренду третьему лицу со следующими существенными условиями: цена договора аренды – 7 776 (семь тысяч семьсот семьдесят шесть) рублей ежемесячно без учёта НДС, при этом цена может меняться как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения в зависимости от согласованного размера арендной платы Региональной энергетической комиссией; срок аренды – на неопределённый срок. В связи с этим исключить из размера платы за услуги по содержанию и текущему ремонту помещений многоквартирного дома, ранее утверждённую протоколом №1 от 20.11.2012г, плату за содержание наружных сетей электроснабжения.

Разрешить собственнику (-ам) встроенно-пристроенных помещений общественного назначения в многоквартирном доме размещать, без взимания платы, наружную рекламу с установкой рекламных конструкций на стенах этих встроенно-пристроенных помещений, при наличии соответствующих согласований с муниципальными органами местного самоуправления.

Глухие стены многоквартирного дома, стены машинных отделений лифтов, крыша (кровля) многоквартирного дома, передаются в безвозмездное временное пользование сроком на 49 (сорок девять) лет застройщику многоквартирного дома (ООО «Сибпромстрой» ИНН 8602248130, расположенного по адресу: Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Базовая, д.6) *(по тексту – застройщик)*, для размещения наружной рекламы с установкой рекламных конструкций, при наличии соответствующих согласований с муниципальными органами местного самоуправления, с правом передачи в аренду (субаренду) третьим лицам.

Разрешить собственникам технических помещений на верхних этажах многоквартирного дома осуществлять работы по прокладке фидерной трассы по парапетным стенкам и установку антенн на кровле многоквартирного дома, при условии согласования с Роспотребнадзором, а также разрешить подключение к источникам электроснабжения (ВРУ), распределительным щитам, в целях размещения в этих технических помещениях узлов связи.

Стоянка автотранспорта со стороны ул. Крылова (подъезды с №№ 5 по 9), предназначена для кратковременной стоянки транспортных средств, как жителей дома, их гостей, так и для посетителей и владельцев встроенно-пристроенных помещений.

Стоянка автотранспорта во дворе многоквартирного дома предусмотрена, для кратковременной стоянки (парковки) транспортных средств только собственников (жильцов) жилых помещений (квартир) многоквартирного дома и их гостей.

Стоянка автотранспорта со стороны ул. 33 «З» (подъезды с №№ 1 по 3) (*далее – Гостевая стоянка для встроенно-пристроенных помещений*), расположенная вне дворовой жилой части многоквартирного дома, закреплена и предназначена для обслуживания встроенно-пристроенных помещений общественного назначения (для кратковременного размещения автотранспорта работников этих встроенно-пристроенных помещений, для посетителей встроенно-пристроенных помещений, для разгрузки/погрузки материалов, продукции предназначенных для этих нежилых помещений, и т.п.). Не допускается размещение, на Гостевой стоянке для встроенно-пристроенных помещений, личного автотранспорта собственниками жилых помещений (квартир), их гостей, нанимателей, без согласия собственника (-ов) этих встроенно-пристроенных помещений. Расходы по содержанию Гостевой стоянки для встроенно-пристроенных помещений, а также уплата обязательных платежей (при их наличии) за эту автостоянку несут только собственники (арендаторы) встроенно-пристроенных помещений.

4. Слушали по четвёртому вопросу: выступал Горкун С.И. с предложением принять решение об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций).

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Лицом, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), является Управляющая организация – ООО «Сибпромстрой №31», с учётом условий, определённых настоящим протоколом.

5. Слушали по пятому вопросу: выступал Горкун С.И. с предложением о разрешении реконструкции в многоквартирном доме, а также о разрешении переустройства и/или перепланировки помещений в многоквартирном доме.

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Разрешить проведение реконструкции встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, в том числе устройство дебаркадера. Разрешается расширение/уменьшение входных групп (крылец) встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, а также другие работы затрагивающие фасад встроенно-пристроенных помещений и их элементов (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома в пределах расположения встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома). Такие работы проводятся с соблюдением норм действующего законодательства РФ по согласованию с соответствующими государственными, муниципальными органами и органами ХМАО-Югры.

Разрешается переустройство и/или перепланировка жилых помещений в многоквартирном доме, в том числе затрагивающая несущие элементы в жилых помещениях, возведение перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, изменение схемы расположения отопительной системы и замена приборов отопительной системы в помещениях, а также другие работы затрагивающие фасад дома и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома), которые должны быть проведены с соблюдением норм действующего законодательства РФ по согласованию с соответствующими государственными, муниципальными органами и органами ХМАО-Югры.

В случае проведения работ в связи с реконструкцией, переустройством и/или перепланировкой помещений многоквартирного дома, с отступлениями от согласованного и утвержденного проекта, такие работы производятся с их дополнительным согласованием и утверждением с соответствующими государственными, муниципальными органами и органами ХМАО-Югры в соответствии с законодательством РФ.

В любом случае работы в связи с реконструкцией, переустройством и/или перепланировкой помещений многоквартирного дома, должны производиться с обязательным предварительным уведомлением Управляющую организацию о начале проведения таких работ с приложением копий согласованных документов.

Время проведения таких работ: в соответствии с действующим законодательством РФ.

Вывоз строительного мусора, при проведении работ, в связи с реконструкцией, переустройством и/или перепланировкой помещений многоквартирного дома, производится собственными силами собственника (-ов) помещений (жилых и нежилых) (производящих такие работы) или Управляющей организацией, но в любом случае за счёт такого собственника.

Запрещается демонтировать (полностью, частично) вентиляционные стояки (вентканалы), а также нарушать их целостность, в том числе путём встраивания в них принудительных вентиляторов или каких-либо иных предметов. Также запрещается: пробивать дополнительные вентиляционные отверстия в вентиляционных стояках; присоединять к вентиляционному стояку вытяжки мощностью более 60м³/час; пропускать через вентиляционные стояки инженерные коммуникации (в том числе трубы водоснабжения, канализации).

При проведении строительно-отделочных работ, собственники помещений в многоквартирном доме и их работники должны выполнять в том числе правила производства работ, согласно **Приложения №2** к настоящему протоколу.

6. Слушали по шестому вопросу: выступал Горкун С.И. с предложением об утверждении правил пользования жилыми помещениями в многоквартирном доме, а также о соблюдении общественного порядка.

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Утвердить правила пользования жилыми помещениями, согласно **Приложения №3** к настоящему протоколу.

Помещения в многоквартирном доме используются только по их целевому назначению, с соблюдением норм и правил, установленных законодательством Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирном доме, а также наниматели, арендаторы и иные третьи лица, находящиеся в помещениях многоквартирного дома и/или на его придомовой территории, обязаны соблюдать общественный порядок (**Приложения №4** к настоящему протоколу).

7. Слушали по седьмому вопросу: выступал Горкун С.И. с предложением разрешить Управляющей организации проводить работы, в том числе земляные, на придомовой территории многоквартирного дома.

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Разрешить управляющей организации проводить работы, в том числе земляные, на придомовой территории многоквартирного дома, с соблюдением требований законодательства РФ.

8. Слушали по восьмому вопросу: выступал Горкун С.И.: местом хранения настоящего протокола определить офис Управляющей организации – г.Сургут, ул.Крылова, д.26.

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Местом хранения протокола настоящего собрания собственников помещений многоквартирного дома определили адрес офиса Управляющей организации - г.Сургут, ул. Крылова, д.26.

9. Слушали по девятому вопросу: выступал Горкун С.И. с предложением наделить Управляющую организацию правом представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома, в их отношениях с третьими лицами, а также специальными полномочиями обращаться в суд в защиту интересов собственников помещений многоквартирного дома.

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Наделить Управляющую организацию правом представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома, в том числе в их отношениях с третьими лицами, а также специальными полномочиями обращаться в судебные органы для защиты интересов собственников помещений многоквартирного дома, быть истцом, ответчиком в судах (арбитражных, судах общей юрисдикции, мировых судах) со всеми права и полномочиями стороны по делу.

Настоящими правами и полномочиями Управляющая организация наделяется в целях защиты интересов собственников помещений многоквартирного дома, в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома третьими лицами и/или самими собственниками помещений, а также в целях взыскания любой задолженности возникшей в связи с неуплатой/несвоевременной уплатой арендных платежей по аренде общего имущества многоквартирного дома, а также в связи с неуплатой/несвоевременной оплатой жилищно-коммунальных услуг.

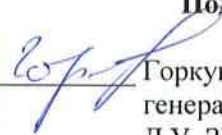
Настоящий протокол составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, один экземпляр для ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СПС Югория» и один экземпляр для хранения в Управляющей организации. При этом копия протокола должна быть вывешены в подъездах многоквартирного дома на первых этажах.

Председатель собрания:



Секретарь собрания:

Подписи:



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



Сторожук Н.К.

**Состав общего имущества многоквартирного дома №26 по ул.Крылова
г.Сургут Тюменская область**

1. Серия, тип проекта – _жилое_;
2. Год постройки – _2012_;
3. Число этажей – _17_,
в том числе имеется: цокольный этаж, машинное отделение, коммуникационный тоннель;
4. Число лестниц – _9_ шт., их уборочная площадь – _2079,2_ кв.м.;
5. Уборочная площадь общих коридоров и мест общ.пользования – _7933,4_ кв.м.;
6. Площадь здания (с шкафами, коридорами и лестничными клетками) – _64094,9_ кв.м.,
из неё а) жилые помещения: общая площадь квартир – _48434,7_ кв.м.,
б) нежилые помещения: общая площадь – _4423,6_ кв.м.;
7. Лифтовые шахты – _1224,0_ кв.м.;
8. Количество жилых помещений – _1180_ квартир;
9. Степень износа по данным государственного технического учёта - ___%;
10. Год последнего комплексного капитального ремонта - ___;
11. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - ___ кв.м.*,
Кадастровый номер земельного участка - _____.

Наименование элемента общего имущества	Параметры
Места общего пользования: тамбуры, лифтовые холлы, коридоры	Общая площадь – _6466,6_ кв.м
Электрощитовая	Количество - _6_ шт. Общая площадь - _76,8_ кв.м.
Лестничные клетки	Общая площадь - _2079,2_ кв.м.
Лифтовые шахты	Общая площадь - _1220,4_ кв.м.
Лифты	Количество - _18_ (в том числе 9 пассажирских и 9 грузовых)
Мусоросборники, в т.ч. тамбур	Общая площадь - _40,5_ кв.м.
Коммуникационный тоннель	Количество - _3_ шт. Общая площадь - _1295,4_ кв.м.
Наружные сети электроснабжения (от ТП I0.1) (АВББШВ 4x240, АВББШВ 4x50)	Протяжённость трассы - _92_ м Протяжённость трубопровода - _872_ м.
Наружные сети электроснабжения (от ТП I0.2) (АВББШВ 4x240, АВББШВ 4x95)	Протяжённость трассы - _100_ м Протяжённость трубопровода - _1270_ м.
Элементы благоустройства придомовой территории многоквартирного дома	МАФ (малые архитектурные формы), скамейки, урны и т.д.
Противопожарная система	Общедомовая система внутреннего пожарного водопровода (сухотруба), общедомовая система дымоудаления, общедомовая пожарная сигнализация.
Крыши, ограждающие несущие (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции) и ненесущие (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции) конструкции	

данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (жилого и/или нежилого), машинное отделение.

*- Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

Сведения о составе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме приведены с учётом технического паспорта здания составленного «Бюро технической инвентаризации» по состоянию на 16.08.2012г.

Примечание: в состав общего имущества многоквартирного дома не входит:

- жилые помещения (квартиры с балконами);
- нежилые помещения (встроенно-пристроенные помещения общественного назначения);
- технические помещения на последних этажах многоквартирного дома;
- подземная автостоянка (паркинг);
- ЦТП;
- ПВНС;
- наружные сети теплоснабжения от узла учёта до ЦТП1;
- наружные сети теплоснабжения УТ1 до узла учёта;
- наружные сети водоснабжения d 2149мм;
- наружные сети водоснабжения d 159мм;
- наружные сети канализации;
- наружные сети электроснабжения (транзит);
- высоковольтная кабельная линия 10кВ.

Председатель собрания:



Подписи:

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

Секретарь собрания:

Сторожук Н.К.

ПРАВИЛА ПРОИЗВОДСТВА РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИЯХ

Собственники помещений (жилых и нежилых) в **многоквартирном жилом доме №26 по ул.Крылова** в г.Сургуте Тюменской области обязаны соблюдать следующие правила производства строительных, ремонтных работ:

1. в первую очередь установить санитарные приборы (унитаз, мойка);
2. выполнить утепление и обшивку оконных откосов;
3. во время выполнения влажных работ (штукатурка, шпатлёвка, окраска и т.д.) необходимо тщательно просушивать и регулярно проветривать ремонтируемое помещение для исключения повышенной влажности воздуха и, как следствие – образование конденсата на окнах и стенах;
4. для улучшения работы вытяжной вентиляции из помещений необходимо постоянно создавать дополнительные источники притока воздуха в помещения (т.е. приоткрытые фрамуги окон, балконов и т.д.), а также рекомендуется в вентиляционные отверстия устанавливать регулируемые вентиляционные решетки;
5. запрещается переустройство и/или перепланировка помещений без согласования с «межведомственной комиссией по перепланировке и переустройству жилых и нежилых помещений, расположенных в жилых домах г.Сургута»;
6. запрещается демонтировать полностью или частично вентиляционные стояки;
7. запрещается пропускать через вентиляционные стояки инженерные коммуникации (трубы водоснабжения, канализации);
8. запрещается пробивать дополнительные вентиляционные отверстия в вентиляционных стояках;
9. запрещается использовать один и тот же вентиляционный стояк для кухни и санузла;
10. запрещается пользоваться электроприборами с одной розетки мощностью более 1 кВт;
11. запрещается пользоваться электронагревательными приборами в комнатах, в которых хранятся горючие и/или легковоспламеняющиеся строительные материалы;
12. запрещается загружать перекрытия с превышениями нагрузки 600 кг/м²;
13. бытовой мусор и отходы утилизировать только в специальные мусорные контейнеры с использованием мешков, крупногабаритные конструкции, материалы и отходы, а также строительный мусор после разборки конструкций, утилизировать (вывозить на свалку) самостоятельно или за дополнительную плату по договору с управляющей организацией;
14. соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования и на прилегающей территории многоквартирного дома;
15. при производстве отделочных и ремонтных работ соблюдать режим «ночного времени», которые согласно Кодекса об административных правонарушениях РФ могут производиться с 8час.00мин. до 21час.00мин. в будничные дни. При этом, согласно Закона ХМАО «Об административных правонарушениях», запрещается проведение ремонтных работ в любое время в воскресные и нерабочие праздничные дни;
16. применять отделочные материалы соответствующие САНПиН;
17. соблюдать правила пожарной безопасности, согласно ППБ 01-03 и Федерального закона РФ от 21.12.1994г №69-ФЗ: иметь в помещениях, находящихся в собственности (пользовании), первичные средства тушения пожаров; при обнаружении пожаров немедленно уведомлять о них пожарную службу; оказывать содействие пожарной охране при тушении пожаров; выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц государственного пожарного надзора; предоставлять в порядке, установленном законодательством РФ, возможность должностным лицам государственного пожарного надзора проводить обследования и проверки, принадлежащих лицам жилых и иных помещений в целях контроля за соблюдением требований пожарной безопасности и пресечения их нарушений.
18. соблюдать доступ к счетчикам (при их наличии) для проверки их показаний (электроэнергии, количества используемой холодной и горячей воды, отопления) сотрудникам управляющей организации;

19. соблюдать другие правила безопасности и производства работ согласно СНиП 12-03-2001.

Строительно-отделочные работы в жилых помещениях также проводятся с соблюдением положений, указанных в следующих документах:

А) порядок проведения и перечень работ в квартире;

Б) регламент выполнения отделочных, строительных и специализированных работ собственником квартиры;

В) перечень машин, инструмента и инвентаря для строительных и специальных работ;

Г) таблица загрузки расфасованных строительных материалов на один подъем лифта;

Д) инструкция по использованию пластиковых окон,

указанные документы, переданы застройщиком многоквартирного дома в Управляющую организацию, а также размещены на сайте Управляющей организации: www.sps31.ru.



Подписи:

Председатель собрания:

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

Секретарь собрания:

Сторожук Н.К.

ВЫПИСКА ИЗ ПРАВИЛ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

(утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25)

I. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах (далее - жилые помещения).

2. Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

3. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

4. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается.

Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

5. Право пользования жилым помещением имеют:

- наниматель жилого помещения (далее - наниматель) и члены его семьи - по договору социального найма жилого помещения;

- наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, - по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования;

- наниматель и члены его семьи - по договору найма специализированного жилого помещения;

- собственник жилого помещения и члены его семьи;

- член жилищного или жилищно-строительного кооператива и члены его семьи.

6. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

IV. Пользование жилым помещением в многоквартирном доме собственником жилого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи

17. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее - собственник) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

18. В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

19. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

20. Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

21. Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

VI. Ответственность за несоблюдение Правил пользования жилыми помещениями

26. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с законодательством.

ВЫДЕРЖКА

из Закона ХМАО от 11.06.2010 N 102-оз «Об административных правонарушениях»

Статья 10. Нарушение покоя граждан

1. Использование повышенной громкости звуковоспроизводящих устройств, в том числе установленных на транспортных средствах, киосках, павильонах, балконах, в окнах или на подоконниках, с 22.00 до 8.00 часов, иные действия, нарушающие покой граждан с 22.00 до 8.00 часов, -

влекут предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от трех тысяч до десяти тысяч пятисот рублей.

2. Организация и проведение с 21.00 до 8.00 часов в жилой зоне строительных, ремонтных, погрузочно-разгрузочных и других работ, нарушающих покой граждан, за исключением спасательных, аварийно-восстановительных и других неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от трех тысяч до десяти тысяч пятисот рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей.

3. Организация и проведение в рабочие дни с 21.00 до 8.00 часов, а также в любое время в воскресные и нерабочие праздничные дни в квартире, комнате многоквартирного дома ремонтных работ, сопровождающихся повышенной громкостью и нарушающих покой граждан, -

влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от трех тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей.

Статья 12. Невыполнение требований, а равно нарушение запретов, установленных законодательством автономного округа в области содержания и защиты домашних животных

Невыполнение требований, а равно нарушение запретов, установленных законодательством автономного округа в области содержания и защиты домашних животных, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от ста до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от пятисот до двух тысяч пятисот рублей.

Статья 14. Потребление (распитие) пива и напитков, изготавливаемых на его основе, в местах общественного питания, где это запрещено органами местного самоуправления муниципальных образований автономного округа

Потребление (распитие) пива и напитков, изготавливаемых на его основе, в местах общественного питания, где это запрещено органами местного самоуправления муниципальных образований автономного округа, если такие действия не подпадают под действие статьи 20.20 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, -

влечет наложение административного штрафа на граждан, достигших возраста 18 лет, в размере от ста до трехсот рублей.

Статья 15. Нарушение общепризнанных правил поведения

Нарушение общепризнанных правил поведения, выразившееся в отправлении естественных надобностей в подъездах зданий, местах общего пользования вне специально отведенных для этих целей мест, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей.

Статья 23. Размещение объявлений и иной информации, не являющейся рекламой, а также рисунков и надписей в неустановленных местах

Размещение объявлений и иной информации, не являющейся рекламой, а также рисунков и надписей в неустановленных местах, если такие действия не содержат признаков уголовно наказуемого деяния и не подпадают под действие статьи 20.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трехсот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до трех тысяч рублей.

Статья 27. Загрязнение либо засорение мест массового отдыха населения, территорий общего пользования поселений, подъездов зданий

Загрязнение либо засорение мест массового отдыха населения, территорий общего пользования поселений, залов ожидания железнодорожных, авто- и аэровокзалов и других общественных мест, подъездов зданий путем выброса, сброса, оставления вне специально отведенных мест бытовых отходов, в том числе бумаг, окурков, бутылкок и иного мусора, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до трех тысяч рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до семи тысяч рублей; на юридических лиц - от семи тысяч до двадцати тысяч рублей.

Статья 29. Складирование и хранение строительных материалов, оборудования, в том числе разукомплектованных (неисправных) транспортных средств и иных механизмов, удобрений, тары, дров, угля, сена в неустановленных местах

1. Складирование и хранение строительных материалов, оборудования, в том числе разукомплектованных (неисправных) транспортных средств и иных механизмов, органических или химических удобрений, тары вне мест, установленных органами местного самоуправления, -

влекут предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от трех тысяч до пяти тысяч рублей.

2. Складирование, хранение дров, угля, сена вне территорий индивидуальных домовладений -

влекут предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до двух тысяч пятисот рублей.

Примечание. Под индивидуальным домовладением для целей настоящей статьи понимается жилой дом или жилой дом и отдельно стоящие надворные постройки (гараж, баня (сауна, бассейн), теплица (зимний сад) и иные капитальные строения), расположенные на общем с жилым домом земельном участке.

Статья 34. Снос, перестановка скамеек, урн, бордюров, тротуаров, ограждений, указателей, сооружений на детских и спортивных площадках, игровых приспособлений, павильонов, киосков, аппаратов и емкостей для прохладительных напитков, уличных витрин, панно рекламы на фасадах жилых, административных и общественных зданий, их подъездах, не влекущие их повреждения или уничтожения, если это не связано с проведением спасательных и иных неотложных работ

Снос, перестановка скамеек, урн, бордюров, тротуаров, ограждений, указателей, сооружений на детских и спортивных площадках, игровых приспособлений, павильонов, киосков, аппаратов и емкостей для прохладительных напитков, уличных витрин, панно рекламы на фасадах жилых, административных и общественных зданий, их подъездах, не влекущие их повреждения или уничтожения, если это не связано с проведением спасательных и иных неотложных работ, -

влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от ста до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от трехсот до одной тысячи рублей.

Статья 35. Проезд по газонам, детским и спортивным площадкам, остановка и стоянка на них транспортных средств, а равно размещение автотранспортных средств на хозяйственных площадках или в непосредственной близости от них, затрудняющее работу ассенизаторных, мусоросборочных машин, иных коммунальных и специальных служб

Проезд по газонам, детским и спортивным площадкам, остановка и стоянка на них транспортных средств, а равно размещение автотранспортных средств на хозяйственных площадках или в непосредственной близости от них, затрудняющее работу ассенизаторных, мусоросборочных машин, иных коммунальных и специальных служб, -

влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от четырех тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от десяти тысяч до тридцати тысяч рублей.

Примечание. Под газоном для целей настоящей статьи понимается искусственно выделенный участок дворовой или уличной территории, предназначенный для высадки (произрастания) травы, цветов, древесно-кустарниковой растительности, иных насаждений (растительности).

Действие настоящей статьи не распространяется на правонарушение, предусмотренное частью 6 статьи 20.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Статья 36. Мойка, ремонт механических транспортных средств в жилой зоне вне установленных для этих целей мест

Мойка механических транспортных средств, а равно их ремонт, сопровождающийся загрязнением территории горюче-смазочными и иными материалами, в жилой зоне вне установленных для этих целей мест -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

Просим Вас соблюдать общественный порядок!