

ПРОТОКОЛ № 1

единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Замятинская, дом №11, проводимого в форме общего собрания в очной форме 24.09.2018 г.

Инициаторы (инициативная группа) проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома:

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 860201001, адрес местонахождения: 628422, Россия, Тюменская область, город Сургут, улица Базовая, д. 2, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-100744 от 12 августа 2010 года, Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибпромстрой Югория», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 03 марта 2011 года в реестре за № 2073-94174120, с учётом Изменения и дополнения №9, зарегистрированные 27.07.2017 г Центральным Банком РФ за №2073-94174120-9), в лице генерального директора ООО «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Грачевой Иры Петровны, действующей на основании Устава ООО «УК «Центр Менеджмент», и в силу закона представляя интересы владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного «Сибпромстрой Югория», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паёв в реестре владельцев инвестиционных паёв и счетов депо владельцев инвестиционных паёв (также далее по тексту может именоваться – **Единственный Собственник**).

Дата проведения собрания: «24» сентября 2018 года в 18 часов 00 минут

Дата составления настоящего протокола: «26» сентября 2018 года.

Место проведения собрания: РФ, ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Базовая, д.2.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Замятинская, дом № 11 (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 помещениями в МКД:

- жилые помещения (квартиры) общей площадью 1 389,3 кв.м. (без учета балконов, лоджий, веранд и террас);
- нежилое помещение общей площадью 598,6 кв.м.

Сведения о регистрации права собственности Единственного Собственника на помещения в МКД указаны в **Приложении №1** «Сведения о праве собственности на помещения в МКД» к настоящему протоколу.

**2. Приглашенные лица:** Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Система» (ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517, КПП 860201001, адрес местонахождения офиса: 628426, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул.Базовая, д.6), в лице директора Гапонова Андрея Викторовича, действующего на основании Устава ООО УК «Система», Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 30.10.2017 № 305 выданной органом: Жилстройнадзор Югры.

Общая площадь МКД - 2 730,7 кв.м., согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2017 г № 86-ru86310000-88-2017, выданного Администрацией города Сургута ХМАО-Югры.

На момент проведения настоящего собрания Единственному собственнику на праве собственности принадлежат помещения в МКД общей площадью 1 987,9 кв.м., что составляет 100% от общего числа голосов помещений в МКД, на которые зарегистрировано право собственности. При этом в отношении жилых помещений (квартир) с №№42,46 общей площадью 59,7 кв.м. проводятся работы по государственной регистрации права собственности на Единственного собственника. Таким образом, Единственный собственник на момент проведения собрания и принятия решений по вопросам повестки дня обладает 97,08% голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД, с учётом помещений на которые не зарегистрировано право собственности.

Кворум для принятия решений имеется, собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

В связи с этим, кворум для принятия решений имеется. Настоящее общее собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

В тексте настоящего протокола при использовании словосочетания «Пользователь помещения» понимается - 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.

#### **Повестка дня:**

1. Выбор способа управления многоквартирным домом.
2. Выбор управляющей организации для оказания услуг по управлению многоквартирным домом.
3. Установка системы контроля доступа в подъезды (домофония) МКД, системы видеонаблюдения и установление размера платы за домофонию, видеонаблюдение.
4. Принятие решения о создании поста вахтёра с установкой временного сооружения контрольно-пропускного поста и утверждение платы за содержание поста вахтёра. Принятие на содержание шлагбаума и утверждение платы за его содержание, в том числе текущий ремонт.
5. Состав общего имущества МКД.
6. Утверждение перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.
7. Утверждение стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД.
8. Утверждение порядка распределения объёма коммунального ресурса (холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение) в размере превышения объёма коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества в МКД.

9. Порядок и условия изменения стоимости, перечня работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД.

10. Определение порядка заключения договоров на коммунальные услуги, а также их норматива потребления. Порядок и условия изменения стоимости коммунальных услуг.

11. 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.

12. Определение условий выполнения управляющей организацией дополнительных работ по устранению неисправностей общедомового имущества МКД и элементов благоустройства, входящих в состав общего имущества МКД, не относящихся к текущему ремонту и не входящих в стоимость работ (услуг), предусмотренных Приложениями № 3,4 к настоящему протоколу. Определение условий и порядка оплаты собственниками помещений в МКД таких дополнительных работ.

13. Утверждение условий договора на управление многоквартирным домом.

14. Принятие решений о наделении управляющую организацию правом представлять интересы собственников помещений в МКД в их отношениях с третьими лицами, а также о наделении полномочиями обращаться в правоохранительные органы, в суд в защиту интересов собственников помещений в МКД.

15. Услуги Управляющей организации по ограничению (приостановлению/подключению) коммунальных услуг.

16. Принятие решений об использовании общего имущества МКД.

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

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

19. Принятие решений об ограничении размещения (парковка, стоянка (остановка более чем на 5 минут)) грузовых транспортных средств (коммерческого автотранспорта (автомобилей категории С, D, E) на территории МКД.

20. Вывоз строительного мусора.

21. Переустройство, перепланировка помещений в МКД.

22. Изменение остекления лоджии.

23. Установка (размещение) антенн, внешних блоков кондиционеров на фасаде МКД.

24. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

25. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД.

26. Определение владельца специального счета.

27. Выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

28. Выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг.

29. Выбор лица, уполномоченного на ведение учета средств, поступивших на специальный счет, начисление и бухгалтерское сопровождение деятельности и лица, уполномоченного на ведение претензионной и исковой работы, о размере расходов, связанных с ведением такой работы, об определении условий оплаты работы.

30. Выбор приоритетного способа уведомления собственников помещений в МКД о наличии задолженности по оплате

жилищно-коммунальных услуг.

31. Определение способа уведомления собственников помещений в МКД о проведении общих собраний собственников помещений МКД, а также о принятых решениях (протоколах).

32. Определение места хранения копии протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД.

33. О применении положений настоящего решения (протокола) в отношении Пользователей Помещений в МКД.

34. Об установлении системы ограничения, которая ограничивает свободный доступ в общий коридор с квартирами.

35. О дополнительных работах (услугах) по поддержанию в надлежащем санитарном состоянии территории, обозначенной в Приложении №6 под названием «территория санитарной очистки», и установлении платы.

Учитывая, что на момент проведения настоящего собрания собственников помещений в МКД, ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория» является единственным собственником 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.    | <b>Вопрос №1: Выбор способа управления многоквартирным домом.</b>  |
|       | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по первому вопросу повестки дня:</b><br>Способом управления многоквартирным домом выбрать – управление управляющей организацией.   |
| 2.    | <b>Вопрос №2: Выбор управляющей организации для оказания услуг по управлению многоквартирным домом.</b>  |
|       | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по второму вопросу повестки дня:</b><br>Управляющей организацией выбрать Общество с Ограниченной Ответственностью Управляющая компания «Система» (ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517, КПП 860201001, адрес местонахождения офиса для обслуживания собственников, пользователей помещений в МКД: 628426, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Базовая, 6.   |
| 3.    | <b>Вопрос № 3: Установка системы контроля доступа в подъезды (домофония) МКД, системы видеонаблюдения и установление размера платы за домофонию, видеонаблюдение.</b>  |
|       | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по третьему вопросу повестки дня:</b><br>Разрешить Управляющей организации своими силами и/или с привлечением третьих лиц установить в местах общего пользования (общее имущество) МКД систему контроля доступа в подъезды (домофония) многоквартирного дома и систему видеонаблюдения (далее – система домофонии и видеонаблюдение).<br>Система домофонии: устанавливается на входных дверях в подъезды МКД с разводкой инженерной части по |

|    |   |
|----|---|
|    | <p>каждому этажу подъездов. Установка абонентского устройства (далее – трубка) домофонии внутри индивидуального жилого помещения (далее – квартира) МКД, осуществляется Управляющей организацией на основании письменного соглашения, заключаемого с собственниками квартир МКД за дополнительную плату, которая взимается единовременно. Размер дополнительной платы устанавливается Управляющей организацией самостоятельно и указывается в соглашении, заключаемом с собственником квартиры. Замена трубки домофонии, установленной внутри квартиры, управляющая организация производит по заявке собственника квартиры и за счет этого собственника, согласно прейскуранту цен, установленному Управляющей организацией.</p> <p>Система видеонаблюдения: устанавливаются видеорекамеры в холле первого этажа каждого подъезда и по периметру МКД на фасаде МКД с сопутствующей инженерной разводкой, обеспечивающей работу видеорекамер и передачу видеосигнала в сети Интернет. Система видеонаблюдения устанавливается без установки абонентского устройства в квартирах собственников. Изображения с видеорекамер 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 5 (пять) 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.</p> <p>Система домофонии и видеонаблюдения с момента их установки в местах общего пользования МКД входят в состав общего имущества МКД, а собственникам жилых помещений в МКД начисляется абонентская плата за их содержание в размере 160 руб.00 копеек в месяц (НДС в том числе), которая включает плату за домофонию в размере 80 рублей 00 копеек в месяц (НДС в том числе), а также плату за видеонаблюдение в размере 80 рублей 00 копеек в месяц (НДС в том числе), из расчета за одно жилое помещение в МКД, принадлежащее собственнику на праве частной собственности.</p> |
| 4. | <p><b>Вопрос №4: Принятие решения о создании поста вахтёра с установкой временного сооружения контрольно-пропускного поста и утверждение платы за содержание поста вахтёра. Принятие на содержание шлагбаума и утверждение платы за его содержание, в том числе текущий ремонт.</b></p>   |
|    | <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по четвёртому вопросу повестки дня:</b></p> <p>В целях создания более благоприятных условий проживания в МКД, разрешить Управляющей организации создать пост вахтёра и установить временное сооружение контрольно-пропускного пункта для размещения поста вахтёра. Установка временного сооружения контрольно-пропускного пункта, Управляющая организация выполняет за свой счет своими силами и/или с привлечением третьих лиц. Режим работы поста вахтёра устанавливается Управляющей организацией. Обязанности и права вахтёра регулируются Управляющей организацией внутренним документом (должностной инструкцией). Плату за содержание поста вахтёра установить в размере 3,58 рублей (НДС в том числе) в месяц, из расчета за один квадратный метр помещения в МКД, принадлежащего собственнику на праве частной собственности.</p> <p>Принять на содержание шлагбаум, установленный на въезде/выезде на территорию МК-37 п.Дорожный со стороны</p>   |

|    |  |
|----|--|
|    | <p>проезжей дороги по улице Замятинская и который будет совместно использоваться с собственниками других многоквартирных домов в МК-37 п.Дорожный. Утвердить плату за содержание (в том числе текущий ремонт) шлагбаума в размере 40,00 рублей (НДС в том числе) в месяц, из расчета на одно помещение в МКД, принадлежащее собственнику на праве частной собственности. Шлагбаум включает в себя механизм управления и контроллер, инженерную часть (слаботочные сети и иное оборудование, необходимое для нормальной работоспособности шлагбаума).</p>   |
| 5. | <p><b>Вопрос №5: Состав общего имущества МКД.</b></p> <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по пятому вопросу повестки дня:</b></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, в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества, указан в <b>Приложении №2</b> к настоящему протоколу.</p>   |
| 6. | <p><b>Вопрос №6: Утверждение перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.</b></p> <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по шестому вопросу повестки дня:</b></p> <p>Утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (также далее по тексту протокола может именоваться – Перечень услуг и работ в МКД), согласно <b>Приложению №3</b> к настоящему протоколу.</p>  |
| 7. | <p><b>Вопрос №7: Утверждение стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД.</b></p> <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по седьмому вопросу повестки дня:</b></p> <p>Утвердить стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, по управлению МКД (далее по тексту настоящего протокола также может именоваться – Тарифы), согласно <b>Приложению №4</b> к настоящему протоколу.</p>   |
| 8. | <p><b>Вопрос №8: Утверждение порядка распределения объёма коммунального ресурса (холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение) в размере превышения объёма коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества в МКД.</b></p> <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по восьмому вопросу повестки дня:</b></p> <p>Включить в плату за содержание общего имущества в МКД расходы на приобретение объёма коммунальных ресурсов (холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение), потребляемых при содержании общего имущества в МКД, с учётом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД.</p> <p>Утвердить распределение объёма коммунального ресурса (холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение) в размере превышения объёма коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества в МКД, определённого исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объёмом, 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</p> |

|     |   |
|-----|---|
|     | жилого и нежилого помещения, принадлежащего на праве частной собственности.   |
| 9.  | <b>Вопрос № 9: Порядок и условия изменения стоимости, перечня работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД.</b>   |
|     | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по девятому вопросу повестки дня:</b>   |
|     | <p>1) Стоимость (тарифы) работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД, утверждённые настоящим протоколом (решением), управляющая организация ежегодно индексирует в сторону увеличения на процент инфляции, рассчитанный государственными органами статистики Российской Федерации и установленный в Российской Федерации за предыдущий календарный год, о чём управляющая организация уведомляет собственников помещений в МКД путём указания в едином платёжном документе (далее – ЕПД или счет на оплату). Изменение тарифов на индекс 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 и о чём указывается в счетах на оплату.</p> <p>В случае принятия органом местного самоуправления на территории города Сургута ХМАО-Югра 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.</p> <p>2) 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- при внесении дополнительных работ (услуг) не указанных в договоре на управление многоквартирным домом и/или в <b>Приложениях №№ 3,4</b> к настоящему протоколу, такие дополнительные работы (услуги) становятся обязательными для управляющей организации и оплачиваются собственниками помещений в МКД по утверждённому органом местного самоуправления на территории города Сургута ХМАО-Югры 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 счетах на оплату;</li> <li>- при исключении каких-либо работ (услуг), которые указаны в <b>Приложениях №№ 3,4</b> к настоящему протоколу, 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 счетах на оплату.</li> </ul> |
| 10. | <b>Вопрос № 10: Определение порядка заключения договоров на коммунальные услуги, а также их норматива потребления. Порядок и условия изменения стоимости коммунальных услуг.</b>  |
|     | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по десятому вопросу повестки дня:</b>   |
|     | Собственник принимает решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями  |

|     |   |
|-----|---|
|     | (отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), а нормативы потребления, устанавливаются в соответствии с нормативно-правовыми актами, принятыми государственными органами, органами субъекта РФ – ХМАО-Югра, органом местного самоуправления, действующими на момент проведения настоящего собрания, и применяемые на территории г. Сургута ХМАО-Югра. В случае внесения изменений в нормативные акты или принятия новых актов, устанавливающих иные нормативы и/или тарифы за коммунальные услуги, подлежат применению новые нормативы и/или тарифы с момента вступления в действие соответствующего нормативного акта, если иной момент не определен таким нормативным актом.   |
| 11. | <b>Вопрос № 11: 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.</b>   |
|     | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по одиннадцатому вопросу повестки дня:</b>  |
|     | <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 помещениях в МКД, являющихся частной собственностью, производится исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, согласно следующей формуле:</p> $P_i = V^Д \times \frac{S^i}{S^{об}} \times T^Т,$ <p>где:<br/> <math>P_i</math> – размер платы;<br/> <math>V^Д</math> – объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом;<br/> <math>S^i</math> – общая площадь индивидуального жилого или нежилого помещения;<br/> <math>S^{об}</math> – общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома;<br/> <math>T^Т</math> – тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p> |
| 12. | <b>Вопрос № 12: Определение условий выполнения управляющей организацией дополнительных работ по устранению неисправностей общедомового имущества МКД и элементов благоустройства, входящих в состав общего имущества МКД, не относящихся к текущему ремонту и не входящих в стоимость работ (услуг), предусмотренных Приложениями № 3,4 к настоящему протоколу. Определение условий и порядка оплаты собственниками помещений в МКД таких дополнительных работ.</b>   |
|     | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по двенадцатому вопросу повестки дня:</b>   |
|     | 1) Определить, что к дополнительным работам по устранению неисправностей <u>общедомового имущества МКД и элементам благоустройства</u> , входящим в состав общего имущества, которые не относятся к текущему ремонту и не входят в стоимость работ (услуг), указанных в <u>Приложениях №№ 3,4</u> к настоящему протоколу, относятся   |



работы по устранению неисправностей общедомового имущества МКД вызванных физическим разрушением систем, оборудования, конструктивных элементов МКД (в том числе окна, двери помещений общего пользования, система рабочего и аварийного освещения, системы оповещения людей о пожаре) вследствие пожаров, действий лиц и не относящиеся к механическому или физическому износу, вызванному нормальной эксплуатацией отдельных элементов общедомового имущества МКД.

2) Стоимость таких дополнительных работ, оплачивают все собственники помещений в МКД в сроки, установленные для оплаты жилищно-коммунальных услуг. 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, не позднее 14 дней до даты начала таких работ и не позднее одного месяца до выставления в счетах на оплату собственникам помещений в МКД стоимости выполненных работ к оплате. 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 счете на оплату отдельной графой «прочее».

3) Акт, которым фиксируется причиненный ущерб общедомовому имуществу МКД, составляется управляющей организацией с подписью не менее двух жильцов МКД, либо составляется управляющей организацией с вызовом правоохранительных органов.

4) В случае, если будет установлено лицо виновное в причинении ущерба общедомовому имуществу МКД, расходы на дополнительные работы управляющая организация взыскивает с виновного лица.

**13. Вопрос № 13: Утверждение условий договора на управление многоквартирным домом.**

**РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по тринадцатому вопросу повестки дня:**

1) Утвердить проект договора на управление МКД, согласно **Приложению №5** к настоящему протоколу. Договор на управление МКД заключается на срок 5 (пять) лет. Условия договора на управление МКД применяются с учётом принятых решений собственников помещений в МКД, в том числе последующих решений.

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

3) В случае изменений в законодательстве Российской Федерации, относительно прав и обязанностей сторон договора на управление МКД, а также иных условий утверждённого настоящим протоколом (решением) проекта договора на управление МКД, 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. Управляющая организация в свою очередь о таких изменениях уведомляет собственников помещений в МКД путём указания

|     |   |
|-----|---|
|     | <p>такой информации в счетах на оплату.</p> <p>4) Собственники помещений в МКД не заключившие с управляющей организацией соответствующий договор на управление МКД, не освобождаются от уплаты всех платежей предусмотренных для остальных собственников помещений в МКД, которые заключили договоры на управление МКД, и не освобождаются от соблюдения и выполнения прав и обязанностей собственников помещений в МКД, предусмотренных договором на управление МКД.</p>   |
| 14. | <p><b>Вопрос № 14: Принятие решений о наделении управляющую организацию правом представлять интересы собственников помещений в МКД в их отношениях с третьими лицами, а также о наделении полномочиями обращаться в правоохранительные органы, в суд в защиту интересов собственников помещений в МКД.</b></p>  |
|     | <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по четырнадцатому вопросу повестки дня:</b></p> <p>Наделить управляющую организацию правом представлять интересы собственников помещений МКД, в том числе в их отношениях с третьими лицами, а также специальными полномочиями обращаться в правоохранительные органы, в судебные органы для защиты интересов собственников помещений МКД, быть истцом, административным истцом, ответчиком, административным ответчиком в судах (арбитражных, судах общей юрисдикции, административных судах, мировых судах) со всеми правами и полномочиями стороны по делу, в том числе предусмотренные статьями 35, 54 Гражданского процессуального кодекса РФ, статьями 41, 62 Арбитражного процессуального кодекса РФ, статьями 45, 56 Кодекса административного судопроизводства РФ, но не ограничиваясь ими.</p> <p>Указанными правами и полномочиями управляющая организация наделяется <u>в целях</u> защиты интересов собственников помещений МКД, в случае причинения ущерба общему имуществу МКД третьими лицами и/или самими собственниками помещений, а также <u>в целях</u> взыскания любой задолженности возникшей в связи с неуплатой/несвоевременной уплатой платежей за пользование общим имуществом МКД и/или жилищно-коммунальных услуг.</p> |
| 15. | <p><b>Вопрос № 15: Услуги Управляющей организации по ограничению (приостановлению/подключению) коммунальных услуг.</b></p>  |
|     | <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по пятнадцатому вопросу повестки дня:</b></p> <p>Услуги (работы) по приостановлению/подключению коммунального ресурса (электроснабжение, водоотведение), а также услуги по уведомлению собственников помещений МКД о приостановлении/подключении коммунального ресурса, оказываемые Управляющей организацией, оказываются ею лично, либо через третьих лиц и за отдельную плату, <u>на основании соответствующего письменного документа (заявка, заявление, договор, соглашение и т.п.) от ресурсоснабжающей организации.</u></p> <p>Размер платы услуг (работ) по приостановлению/подключению электроснабжения установить в размере 1 000 рублей, по приостановлению/подключению водоотведения (заглушки) установить в размере не более 5 300 рублей.</p> <p>Порядок уведомления собственников помещений в МКД о приостановлении/подключении коммунального ресурса</p>  |

|            |   |
|------------|---|
|            | <p>Управляющей организацией, установить следующий: вручение лично (нарочно) или уведомление посредством отправления «смс» на номер телефона, или на электронную почту, или на почтовый адрес, которые указаны в договоре на управление МКД. Уведомление считается доставленным (врученным) при его направлении любым из указанных способов. При этом, если уведомление направлено по почте оно считается доставленным адресату: на седьмой календарный день с момента отправки, если 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.</p>   |
| <b>16.</b> | <p><b>Вопрос № 16: Принятие решений об использовании общего имущества МКД.</b></p> <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по шестнадцатому вопросу повестки дня:</b></p> <p>Разрешить:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- размещать (в том числе прокладывать) линии связи и телекоммуникационное оборудование для оказания услуг связи, телевидения, Интернет и прочие другие телекоммуникационные услуги собственникам помещений в МКД. За размещение телекоммуникационного оборудования и линий связи, и потребление электрической мощности, установить плату в размере 500 рублей за одну единицу оборудования ежемесячно. Телекоммуникационное оборудование и линии связи не должны создавать препятствия для пользования собственниками 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 требований пожарной безопасности.</li> <li>- размещать (устанавливать) без взимания платы 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.</li> </ul> <p>С лицами, использующими общее имущество МКД заключаются соответствующие договоры, в том числе аренды, оказания услуг на размещение оборудования, на размещение телекоммуникационного оборудования и линий связи, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.</p> |
| <b>17.</b> | <p><b>Вопрос № 17: Определение лица, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества МКД и определение условий таких договоров.</b></p> <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по семнадцатому вопросу повестки дня:</b></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 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, 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 такого положительных согласований (разрешений) является основанием для отказа в заключении договора на 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 об использовании общего имущества 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, 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> <p>Управляющая организация обязана размещать на своём сайте в сети Интернет информацию о заключённых договорах на пользование общим имуществом МКД, а именно: наименование, номер и дата договора, наименование лица с которым заключён такой договор, предмет договора, срок договора, размер установленной договором платы, а также размещать информацию о расторжении / прекращении действия таких договоров. По истечению года с даты расторжения / прекращения действия договоров на пользование общим имуществом МКД управляющая организация имеет права удалить информацию по этим договорам со своего сайта в сети Интернет.</p> |
| 18. | <p><b>Вопрос № 18: Распределение дохода, полученного от использования общего имущества МКД.</b></p>   |
|     | <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по восемнадцатому вопросу повестки дня:</b></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 (вода, тепло, свет, канализация) на содержание общего имущества МКД, за содержание общего имущества МКД, образовавшуюся в результате несвоевременной и/или неполной оплаты за содержание общего имущества МКД и/или коммунальные</p>  |

|     |   |
|-----|---|
|     | услуги 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.  |
| 19. | <b>Вопрос № 19: Принятие решений об ограничении размещения (парковка, стоянка (остановка более чем на 5 минут)) грузовых транспортных средств (коммерческого автотранспорта (автомобилей категории С, D, E) на территории МКД.</b>  |
|     | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по девятнадцатому вопросу повестки дня:</b>   |
|     | Запретить размещение (парковка, стоянка (т.е. остановка более чем на 5 минут)) грузовых транспортных средств (коммерческого автотранспорта (автомобилей категорий С, D, E)) на территории МКД, за исключением кратковременной остановки в целях погрузки/выгрузки имущества собственников, пользователей помещений МКД, а также с целью вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора.<br>В целях соблюдения, обеспечения доступа к МКД машин скорой помощи, пожарных машин и иных служб чрезвычайной и экстренной помощи, а также надлежащего оказания управляющей организацией услуг по управлению и сдержанию общедомового имущества в МКД, собственникам помещений в МКД и их гостям, запрещается стоянка (т.е. более 5 минут) транспортных средств на проездах придомовой территории МКД.   |
| 20. | <b>Вопрос № 20: Вывоз строительного мусора.</b>   |
|     | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по двадцатому вопросу повестки дня:</b>   |
|     | При заключении договора на управление МКД собственник помещения заключает с Управляющей организацией соглашение о вывозе строительного мусора (далее – Соглашение о вывозе строительного мусора), согласно прилагаемого проекта – <b>Приложение №7</b> . Соглашение о вывозе строительного мусора, собственник помещения в МКД обязан заключить до начала проведения строительно-ремонтных работ в своём жилом помещении.<br>Утвердить Соглашение о вывозе строительного мусора и установить размер платы за вывоз строительного мусора согласно прилагаемому проекту – <b>Приложение № 7</b> к настоящему протоколу.   |
| 21. | <b>Вопрос № 21: Переустройство, перепланировка помещений в МКД.</b>   |
|     | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по двадцать первому вопросу повестки дня:</b>   |
|     | Переустройство, перепланировка жилого помещения МКД проводятся с соблюдением требований законодательства, по согласованию с органами местного самоуправления (далее – орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения, в том числе с учётом положений статей 25, 26, 28 Жилищного кодекса РФ, п. 1.7 по п.1.7.4 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Последствия самовольного переустройства и/или перепланировки жилого помещения предусмотрены, в том числе статьёй 29 Жилищного кодекса РФ.<br>В целях сохранения архитектурно-градостроительного облика МКД, замена остекления лоджий по каким-либо причинам, должна быть осуществлена на остекление с таким же внешним видом.<br><b>Запрещается в любом случае:</b><br>– демонтировать (полностью, частично) вентиляционные стояки (вентканалы), а также нарушать их целостность; |

|     |   |
|-----|---|
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- пробивать дополнительные вентиляционные отверстия в вентиляционных стояках;</li> <li>- ставить на вентиляционное отверстие какие-либо ограничения, препятствующие естественной работе системы вентиляции в жилом помещении на режиме «проветривание»;</li> <li>- пропускать через вентиляционные стояки инженерные коммуникации (в том числе трубы водоснабжения, канализации);</li> <li>- производить переустройство (перенос, замену) в помещениях МКД общедомовых стояков водоснабжения, водоотведения, а также стояков и/или разводку отопительной системы и приборов отопительной системы, изменять схему расположения отопительной системы, которые расположены в жилых помещениях;</li> <li>- заделывать трубопроводы (стояки и/или разводку) отопления, водоснабжения, канализации и подводки сантехнических приборов в железобетонные несущие стены и/или плиты перекрытий (пол, потолок);</li> <li>- демонтировать проектное утепление стояков холодного водоснабжения;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><b><u>Производить замену стояков общедомового имущества, приборов отопления в жилых помещениях может только управляющая организация, либо лицо получившее письменное согласование у управляющей организации на проведение таких работ.</u></b></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 дома 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> <p>Кроме того, при переустройстве жилых помещений не допускается в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан;</li> <li>- перенос приборов отопления, подключенных к общедомовой системе центрального отопления, на лоджии;</li> <li>- устройство полов с подогревом от общедомовой системы отопления;</li> <li>- нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.</li> </ul> |
| 22. | <b>Вопрос №22: Изменение остекления лоджии</b>  |
|     | <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по двадцать второму вопросу повестки дня:</b></p> <p>Замена остекления лоджии, нарушающая целостность архитектурно-градостроительного облика МКД (планировочное решение внешнего вида МКД) <u>не разрешается</u>, за исключением замены остекления лоджии на остекление с таким же внешним видом. Несоответствие внешнего вида МКД (в том числе остекления лоджий) его</p>   |

|            |  |
|------------|--|
|            | проектной документации является нарушением. За нарушение, физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и ХМАО-Югры. Под остеклением лоджии подразумевается конструкция, включающая в себя стекло (стеклопакет) и раму в которой крепится стекло (стеклопакет).  |
| <b>23.</b> | <b>Вопрос №23: Установка (размещение) антенн, внешних блоков кондиционеров на фасаде МКД.</b>  |
|            | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по двадцать третьему вопросу повестки дня:</b><br><p>Определить место установки (размещение) спутниковых антенн и антенн других видов и типов, а именно непосредственно в границах лоджий (т.е. внутри лоджии).</p> <p>Определить место установки (размещение) внешних блоков кондиционеров, а именно на внешней боковой части лоджии в корзинах белого цвета, согласно Схемы монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций – Приложение №8 к настоящему протоколу (далее – Схема монтажа). Рекомендуется устанавливать (размещать) внешние блоки кондиционеров в декоративных корзинах типа КОРВАС КДК (Приложение №8 – 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 50 мм. Прокладку коммуникаций кондиционеров рекомендуется осуществлять на примере Схемы монтажа. Утвердить Схему монтажа внешних блоков кондиционеров и прокладки коммуникаций – Приложение №8 к настоящему протоколу.</p> <p>При установке (размещении) внешних блоков кондиционеров, антенн <u>запрещается</u> нарушать целостность «закладных».</p> <p>Установка (размещение) спутниковых антенн и антенн других видов и типов, внешних блоков кондиционеров в иных местах на фасаде МКД запрещается.</p> |
| <b>24.</b> | <b>Вопрос № 24: Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.</b>  |
|            | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по двадцать четвёртому вопросу повестки дня:</b><br><p>Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта – в виде перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет.</p>   |
| <b>25.</b> | <b>Вопрос № 25: Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД.</b>  |
|            | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по двадцать пятому вопросу повестки дня:</b><br><p>Установить минимальный размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД в размере минимального ежемесячного взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ – ХМАО-Югра, действующего на момент возникновения у собственников помещений в МКД обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД, на аналогичные дома, который включает в том числе расходы Управляющей организации на ведение учёта средств, поступивших на специальный счет, начисление и бухгалтерское сопровождение деятельности, оплату всех затрат, выставляемых кредитной организацией и связанных с открытием, содержанием специального счета в размере 1 рубль 50 копеек (НДС в том числе) с 1 кв.м.</p> <p>Минимальный размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД, уплачиваемый</p>   |

|     |   |
|-----|---|
|     | <p>собственниками помещений в МКД, уплачивается ими в ином минимальном размере с момента и в случае утверждения уполномоченным органом власти субъекта РФ – ХМАО–Югры иного минимального размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт на аналогичные дома, о чём управляющая организация уведомляет собственников в ЕПД. 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 введён в эксплуатацию 29.12.2017 года, согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № 86-гу86310000-88-2017, выданного Администрацией города Сургута ХМАО–Югры.</p>  |
| 26. | <p><b>Вопрос № 26: Определение владельца специального счета.</b></p> <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по двадцать шестому вопросу повестки дня:</b></p> <p>Определить владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД – Управляющую организацию ООО УК «Система» (ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517, КПП 860201001). При смене Управляющей организации, обязанности владельца специального счета переходят к вновь выбранной Управляющей организации.</p>   |
| 27. | <p><b>Вопрос № 27: Выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.</b></p> <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по двадцать седьмому вопросу повестки дня:</b></p> <p>Выбрать Западно-Сибирский банк Сбербанка России в качестве кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет. Владелец специального счета обязан открыть специальный счет в кредитной организации в соответствии с гражданским и жилищным законодательствами РФ за 6 (шесть) месяцев до момента возникновения у собственников помещений в МКД обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД.</p>  |
| 28. | <p><b>Вопрос № 28: Выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг.</b></p> <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по двадцать восьмому вопросу повестки дня:</b></p> <p>Выбрать Управляющую организацию, оказывающую услуги по управлению МКД, в качестве лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет. Соответствующую позицию услуги «Капитальный ремонт» включить в ЕПД, направляемых Управляющей организацией. Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений в МКД в сроки, установленные в договоре на управление МКД для оплаты жилищно-коммунальных услуг.</p> |
| 29. | <p><b>Вопрос № 29: Выбор лица, уполномоченного на ведение учета средств, поступивших на специальный счет, начисление и бухгалтерское сопровождение деятельности и лица, уполномоченного на ведение претензионной и исковой работы, о размере расходов, связанных с ведением такой работы, об определении условий оплаты работы.</b></p>   |



|     |   |
|-----|---|
|     | <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по двадцать девятому вопросу повестки дня:</b></p> <p>Выбрать Управляющую организацию, оказывающую услуги по управлению МКД, в качестве лица, уполномоченного на ведение учёта средств, поступивших на специальный счет, начисление и бухгалтерское сопровождение деятельности, а также в качестве лица, уполномоченного на ведение претензионной и исковой работы по взысканию задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД. Утвердить размер расходов Управляющей организации: расходы, связанные с учётом средств, поступивших на специальный счет, начисление и бухгалтерское сопровождение деятельности, оплату всех затрат, выставляемых кредитной организацией и связанных с открытием, содержанием специального счета в размере 1 рубль 50 копеек (НДС в том числе) с 1 кв.м.</p> <p>Расходы Управляющей организации, связанные с учётом средств, поступивших на специальный счет, начисление и бухгалтерское сопровождение деятельности, оплату всех затрат, выставляемых кредитной организацией и связанных с открытием, содержанием специального счета входят в состав минимального размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД.</p> |
| 30. | <p><b>Вопрос №30: Выбор приоритетного способа уведомления собственников помещений в МКД о наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.</b></p> <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по тридцатому вопросу повестки дня:</b></p> <p>Выбрать приоритетный способ уведомления собственников помещений в МКД о наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг: посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя на номер, указанный собственником в Договоре на управление/возмездного оказания услуг, заключенным с Управляющей организацией или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>Собственник помещения МКД обязан уведомить Управляющую организацию об изменении номера телефона (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.</p>  |
| 31. | <p><b>Вопрос № 31: Определение способа уведомления собственников помещений в МКД о проведении общих собраний собственников помещений МКД, а также о принятых решениях (протоколах).</b></p> <p><b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по тридцать первому вопросу повестки дня:</b></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 (уведомление) 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</p>  |

|     |   |
|-----|---|
|     | приложением к акту фотографий размещенных сообщений (уведомлений). Подтверждением факта размещения на сайте управляющей организации сообщения (уведомления) о проведении собрания, является Скрин-шот, заверенный директором управляющей организации.   |
| 32. | <b>Вопрос №32:</b> Определение места хранения копии протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД.  |
|     | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по тридцать второму вопросу повестки дня:</b><br>Копию протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД передать на хранение в Управляющую организацию.  |
| 33. | <b>Вопрос №33:</b> О применении положений настоящего решения (протокола) в отношении Пользователей Помещений в МКД.   |
|     | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по тридцать третьему вопросу повестки дня:</b><br>Принятые собственниками помещений в МКД решения, устанавливающие права и обязанности по уплате ЖКУ, по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, 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.   |
| 34. | <b>Вопрос №34:</b> Об установлении системы ограничения, которая ограничивает свободный доступ в общий коридор с квартирами.   |
|     | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по тридцать четвёртому вопросу повестки дня:</b><br>Разрешить устанавливать систему ограничения, которая ограничивает свободный доступ в общий коридор с квартирам на каждом этаже и которая интегрируется в общую противопожарную систему МКД. Установка осуществляется только Управляющей организацией своими силами и/или с привлечением третьих лиц и за счет собственников квартир, расположенных на одном этаже. Вопрос об установке системы ограничения рассматривается Управляющей организацией только при наличии письменного заявления всех собственников квартир, расположенных на одном этаже в МКД. Порядок установки системы ограничения, порядок содержания и ремонта, размер стоимости услуг Управляющей организации по установке системы ограничения и её интеграцию в общую противопожарную систему МКД, определяет Управляющая организация самостоятельно.<br>Установка системы ограничения, порядок содержания и ремонта системы ограничения, а также размер платы за её содержание и ремонт, выполняется Управляющей организацией на основании письменного соглашения подписанного со всеми собственниками квартир в МКД, подавшими соответствующее заявление об индивидуальной установке системы ограничения. |
| 35. | <b>Вопрос №35:</b> О дополнительных работах (услугах) по поддержанию в надлежащем санитарном состоянии территории, обозначенной в Приложении №6 под названием «территория санитарной очистки», и установлении платы.  |
|     | <b>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по тридцать пятому вопросу повестки дня:</b><br>Поручить Управляющей организации оказывать дополнительные работы (услуги) по поддержанию в надлежащем   |

санитарном состоянии территории, обозначенной в **Приложении №6** к настоящему протоколу под названием «территория санитарной очистки». Под дополнительными работами (услугами) по поддержанию в надлежащем санитарном состоянии понимается – уборка мусора, очистка пешеходных дорожек (при их наличии), содержание и ремонт объектов благоустройства (при их наличии). Утвердить плату за дополнительные работы (услуги) по поддержанию в надлежащем санитарном состоянии в размере 1,50 рублей (НДС в том числе) в месяц, из расчета на один квадратный метр помещения в МКД, принадлежащего собственнику на праве частной собственности и уплачивается ими в срок, установленный для оплаты жилищно-коммунальных услуг.

Приложениями к настоящему протоколу общего собрания собственников помещений в МКД являются:

Приложение №1 – Сведения о праве собственности на помещения в МКД.

Приложение №2 – Состав общего имущества МКД.

Приложение №3 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

Приложение №4 – Стоимость (тарифы) услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД.

Приложение №5 – Договор на управление многоквартирным домом (проект).

Приложение №6 – Схема.

Приложение №7 – Соглашение о вывозе строительного мусора (проект).

Приложение №8 – Схема монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций.

Подписи:

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>Единственный Собственник, выступающий в качестве председательствующего, секретаря общего собрания собственников помещений в МКД и лица, производящего подсчет голосов:</p> |  <p>(печать, подпись)</p> | <p>Грачева Ира Петровна, генеральный директор ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория»</p> |
| <p>Управляющая организация:</p>   |  <p>(печать, подпись)</p>  | <p>Гапонов Андрей Викторович, директор ООО УК «Система»</p>   |

Приложение №1  
к протоколу №1 от 26.09.2018 г  
единственного собственника помещений  
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:  
ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Замаятинская, д.11

**Сведения о праве собственности на помещения в МКД**

Кадастровый номер МКД, в пределах которого расположены помещения: 86:10:0101199:1199

Помещения принадлежат на праве собственности: ООО УК "Центр Менеджмент" Д.У. ЗПИФ комбинированным "СПС Югория"

| Номер помещения (квартиры) | Кадастровый номер  | Номер записи о государственной регистрации | Дата внесения записи о гос. регистрации | Площадь по выписке из ЕГРН |
|----------------------------|--------------------|--|---|----------------------------|
| 1                          | 86:10:0101199:1200 | 86:10:0101199:1200-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 2                          | 86:10:0101199:1201 | 86:10:0101199:1201-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 3                          | 86:10:0101199:1202 | 86:10:0101199:1202-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 4                          | 86:10:0101199:1203 | 86:10:0101199:1203-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 5                          | 86:10:0101199:1204 | 86:10:0101199:1204-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 6                          | 86:10:0101199:1205 | 86:10:0101199:1205-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 7                          | 86:10:0101199:1206 | 86:10:0101199:1206-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 8                          | 86:10:0101199:1207 | 86:10:0101199:1207-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 9                          | 86:10:0101199:1208 | 86:10:0101199:1208-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 10                         | 86:10:0101199:1209 | 86:10:0101199:1209-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 11                         | 86:10:0101199:1210 | 86:10:0101199:1210-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 12                         | 86:10:0101199:1211 | 86:10:0101199:1211-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 13                         | 86:10:0101199:1212 | 86:10:0101199:1212-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 14                         | 86:10:0101199:1213 | 86:10:0101199:1213-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 15                         | 86:10:0101199:1214 | 86:10:0101199:1214-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 47,6                       |
| 16                         | 86:10:0101199:1215 | 86:10:0101199:1215-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 30                         |
| 17                         | 86:10:0101199:1216 | 86:10:0101199:1216-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 18                         | 86:10:0101199:1217 | 86:10:0101199:1217-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 19                         | 86:10:0101199:1218 | 86:10:0101199:1218-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 20                         | 86:10:0101199:1219 | 86:10:0101199:1219-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 21                         | 86:10:0101199:1220 | 86:10:0101199:1220-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 22                         | 86:10:0101199:1221 | 86:10:0101199:1221-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 23                         | 86:10:0101199:1222 | 86:10:0101199:1222-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 24                         | 86:10:0101199:1223 | 86:10:0101199:1223-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 25                         | 86:10:0101199:1224 | 86:10:0101199:1224-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 26                         | 86:10:0101199:1225 | 86:10:0101199:1225-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 27                         | 86:10:0101199:1226 | 86:10:0101199:1226-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 28                         | 86:10:0101199:1227 | 86:10:0101199:1227-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 29                         | 86:10:0101199:1228 | 86:10:0101199:1228-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 30                         | 86:10:0101199:1229 | 86:10:0101199:1229-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 31                         | 86:10:0101199:1230 | 86:10:0101199:1230-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 47,6                       |
| 32                         | 86:10:0101199:1231 | 86:10:0101199:1231-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 30                         |
| 33                         | 86:10:0101199:1232 | 86:10:0101199:1232-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 34                         | 86:10:0101199:1233 | 86:10:0101199:1233-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 35                         | 86:10:0101199:1234 | 86:10:0101199:1234-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 36                         | 86:10:0101199:1235 | 86:10:0101199:1235-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 37                         | 86:10:0101199:1236 | 86:10:0101199:1236-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 38                         | 86:10:0101199:1237 | 86:10:0101199:1237-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 39                         | 86:10:0101199:1238 | 86:10:0101199:1238-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 40                         | 86:10:0101199:1239 | 86:10:0101199:1239-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 41                         | 86:10:0101199:1240 | 86:10:0101199:1240-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 42                         |                    | находится на госрегистрации                |   |                            |
| 43                         | 86:10:0101199:1242 | 86:10:0101199:1242-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 36,1                       |
| 44                         | 86:10:0101199:1243 | 86:10:0101199:1243-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 45                         | 86:10:0101199:1244 | 86:10:0101199:1244-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 23,6                       |
| 46                         |                    | находится на госрегистрации                |   |                            |
| 47                         | 86:10:0101199:1246 | 86:10:0101199:1246-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 47,6                       |
| 48                         | 86:10:0101199:1247 | 86:10:0101199:1247-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 30                         |
| <b>Итого:</b>              |                    |  |   | <b>1389,3</b>              |

| Номер помещения (нежилое) | Кадастровый номер  | Номер записи о государственной регистрации | Дата внесения записи о гос. регистрации | Площадь по выписке из ЕГРН |
|---------------------------|--------------------|--|---|----------------------------|
| 01-01                     | 86:10:0101199:1248 | 86:10:0101199:1248-86/056/2018-1           | 03.09.2018                              | 598,6                      |
| <b>Итого:</b>             |                    |  |   | <b>598,6</b>               |
| <b>Всего:</b>             |                    |  |   | <b>1987,9</b>              |

Собственник: \_\_\_\_\_ ООО УК "Центр Менеджмент" Д.У. ЗПИФ комбинированным "СПС Югория"  
генеральный директор Грачева И.П.

Управляющая организация: \_\_\_\_\_ ООО УК "Система", директор Галонов А.В.

### **Состав общего имущества МКД.**

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

- помещения в МКД, не являющиеся частями принадлежащих на праве частной собственности жилых и/или нежилых помещений в МКД, и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения в МКД (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры;
- иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в МКД;
- крыша;
- ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные (лоджии) плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и/или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- фасад МКД;
- архитектурно-художественная подсветка на фасаде МКД;
- остекление лоджий;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения;
- внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- внутридомовая система отопления, которая включает в себя стояки с разводкой в помещениях общего пользования и в помещениях собственников, обогревающие элементы, регулирующую и запорную арматуру, коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии, а также другое оборудование, расположенное на этих сетях;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с законодательством РФ, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- сеть электроснабжения 0,4кВ;
- 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);
- Система домофонии и видеонаблюдения, обустроенные в местах общего пользования МКД. Система домофонии и видеонаблюдения включаются в состав общедомового имущества МКД с момента их установки в местах общего пользования МКД. Система домофонии, входящая в состав общего имущества МКД включает в себя: установленные на входных дверях запирающие устройства,

блоки управления, а также инженерная часть (слаботочные сети, и другое оборудование, необходимое для нормальной работоспособности системы) разведённые в каждом подъезде по этажам до «входа» в жилые помещения (квартиры). Система видеонаблюдения, входящая в состав общего имущества МКД включает в себя: установленные видеокамеры в лифтовых холлах на первом этаже каждого подъезда и по периметру МКД на фасаде МКД с сопутствующей инженерной разводкой обеспечивающей работу видеокамер.

- 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.

ИНФОРМАЦИОННО (нежилые помещения, которые поставлены на кадастровый учёт, как общее имущество собственников помещений в МКД):

Нежилое помещение №01-02, кадастровый номер 86:10:0101199:1249, общей площадью 4,0 м.кв.

Нежилое помещение №01-03, кадастровый номер 86:10:0101199:1250, общей площадью 3,6 м.кв.

Собственник:

«Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория»

м.п.



И.П. Грачева, генеральный директор ООО «УК

Управляющая организация:

м.п.

А.В. Гапонов,  
директор ООО УК «Система»



**Приложение №3**  
к протоколу №1 от 26.09.2018 г.  
единственного собственника помещений  
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:  
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут,  
ул. Замятинская, дом 11,

**Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД**

| № п/п | Наименование услуг и работ  | Периодичность выполнения услуг и работ         |
|-------|---|--|
| 1     | Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов (конструктивных элементов жилых зданий)  |  |
| 1.1   | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов  |  |
| 1.1.1 | Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам с устранением выявленных нарушений   | постоянно                                      |
| 1.1.2 | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с устранением выявленных нарушений путем разработки контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детального обследования и составления плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций | постоянно                                      |
| 1.1.3 | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента с устранением выявленных нарушений путем восстановления их работоспособности  | постоянно                                      |
| 1.2   | Работы, выполняемые для надлежащего содержания подвалов   |  |
| 1.2.1 | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений с устранением выявленных нарушений   | постоянно                                      |
| 1.2.2 | Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков и принятие мер: исключающих подтопление этих помещений, в том числе путем откачки грунтовых вод исключающих захламление, загрязнение и загромождение этих помещений обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями  | постоянно                                      |
| 1.2.3 | Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них с устранением выявленных неисправностей  | постоянно                                      |
| 1.2.4 | Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов  | по мере необходимости                          |
| 1.2.5 | Дезинфекция, дератизация и дезинсекция подвальных помещений и технических подполий  | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| 1.2.6 | Обеспечение освещения подвальных помещений и технических подполий, включая смену перегоревших лампочек  | по мере необходимости                          |
| 1.3   | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен   |  |
| 1.3.1 | Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций,   | постоянно                                      |

|       |   |  |
|-------|---|--|
|       | <p>нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.</p> <p>В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий</p>   | согласно плану мероприятий                                     |
| 1.3.2 | <p>Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.</p> <p>В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий</p>  | <p>постоянно</p> <p>согласно плану мероприятий</p>             |
| 1.4   | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий  |  |
| 1.4.1 | <p>Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний.</p> <p>В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ.</p>  | <p>постоянно</p> <p>согласно плану мероприятий</p>             |
| 1.4.2 | <p>Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.</p> <p>В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ</p>   | <p>постоянно</p> <p>согласно плану мероприятий</p>             |
| 1.4.3 | <p>Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.</p> <p>В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ</p> | <p>постоянно</p> <p>согласно плану восстановительных работ</p> |
| 1.4.4 | <p>Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).</p> <p>В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ</p>   | <p>постоянно</p> <p>согласно плану восстановительных работ</p> |
| 1.5   | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш   |  |
| 1.5.1 | Проверка кровли (крыши) на отсутствие протечек  | постоянно  |
| 1.5.2 | Устранение нарушений, приводящих к протечкам  | немедленно   |
| 1.5.3 | <p>Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.</p> <p>В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ</p>  | <p>постоянно</p> <p>согласно плану восстановительных работ</p> |



|        |   |   |
|--------|---|---|
| 1.5.4  | Выявление повреждений выходов на крыши, покрытий температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.<br>В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение.<br>В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ   | постоянно<br><br>немедленно<br><br>согласно плану восстановительных работ |
| 1.5.5  | Осмотр потолков верхних этажей для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий.<br>В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение.<br>В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ                      | постоянно<br><br>немедленно<br><br>согласно плану восстановительных работ |
| 1.5.6  | Проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод  | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год (весной и осенью)           |
| 1.5.7  | Проверка и очистка кровли от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды  | по мере необходимости   |
| 1.5.8  | Проверка и восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами   | по мере необходимости   |
| 1.5.9  | Проверка и восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей  | по мере необходимости   |
| 1.5.10 | Закрытие чердачных дверей и металлических решеток на замки  | постоянно   |
| 1.6    | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц  |   |
| 1.6.1  | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.<br>В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ   | постоянно<br><br>согласно плану восстановительных работ                   |
| 1.6.2  | Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.<br>В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | постоянно<br><br>согласно плану восстановительных работ                   |
| 1.7    | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов  |   |
| 1.7.1  | Выявление нарушений отделки фасадов, и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений.<br>В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, в том числе ремонт и окраска отдельных элементов фасадов, а также герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей; укрепление, утепление. | постоянно<br><br>согласно плану восстановительных работ                   |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 1.7.2  | Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).<br>В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая ремонт и установку информационных знаков  | постоянно<br><br>согласно плану восстановительных работ |
| 1.7.3  | Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец входов в здание.<br>В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ   | постоянно<br><br>согласно плану восстановительных работ |
| 1.7.4  | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).<br>В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей, а также установку пружин на них и самозакрывающихся устройствах | постоянно<br><br>согласно плану восстановительных работ |
| 1.7.5  | Проверка и очистка выступающих элементов фасадов от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды  | по мере необходимости                                   |
| 1.8    | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в помещениях, относящихся к общему имуществу  |   |
| 1.8.1  | Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.<br>В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ              | постоянно<br><br>согласно плану восстановительных работ |
| 1.9    | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу  |   |
| 1.9.1  | Проверка состояния внутренней отделки.<br><br>В случае угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений   | постоянно<br><br>согласно плану восстановительных работ |
| 1.10   | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу   |   |
| 1.10.1 | Проверка состояния основания и поверхностного слоя полов.<br><br>В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | постоянно<br><br>согласно плану восстановительных работ |
| 1.11   | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу  |   |

|         |   |  |
|---------|---|--|
| 1.11.1  | Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений.<br>В случае выявления нарушений в отопительный период (с сентября по май) проведение ремонта, включая утепление оконных проемов и замену разбитых стекол.<br>В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно<br><br>незамедлительно<br><br>согласно плану восстановительных работ |
| 1.12.   | Витражи фасада (остекление лоджий)  |  |
| 1.12.1. | Контроль за соблюдением собственниками жилых и нежилых помещений требований к единому архитектурно-градостроительному облику жилого дома.   | постоянно  |
| 1.12.2. | Очистка витражей  | 1 раз в год (в весенне-летний период)  |
| 2.2     | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции  |  |
| 2.2.3   | Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.   | по мере необходимости  |
| 2.2     | Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах с холодным водоснабжением и водоотведением (без горячего водоснабжения)   |  |
| 2.2.1   | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов.  | постоянно  |
| 2.2.2   | Контроль параметров воды (давления)   | постоянно  |
| 2.2.3   | Принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения, а также герметичности систем  | незамедлительно  |
| 2.2.4   | Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров и т.п.)  | постоянно  |
| 2.2.5   | Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров и т.п.)  | по мере необходимости  |
| 2.2.6   | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу   | по мере необходимости  |
| 2.2.7   | Контроль состояния участков трубопроводов, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем, а также соединительных элементов   | постоянно  |
| 2.2.8   | Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации  | незамедлительно  |
| 2.2.9   | Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем.  | незамедлительно  |
| 2.2.10  | Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока  | по мере необходимости  |
| 2.2.11  | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе   | незамедлительно  |
| 2.2.12  | Прочистка ливневой канализации  | по мере  |

|        |  |  |
|--------|--|--|
|        |  | необходимости, но не реже 1 раза в год   |
| 2.2.13 | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений  | Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб |
| 2.2.14 | Проведение пробных пусконаладочных работ   | Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб |
| 2.3    | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем отопления  |  |
| 2.3.1  | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов) | постоянно  |
| 2.3.2  | Контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода)   | постоянно  |
| 2.3.3  | Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, а также герметичности систем   | немедленно   |
| 2.3.4  | Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)  | постоянно  |
| 2.3.5  | Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)  | по мере необходимости  |
| 2.3.6  | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу   | немедленно   |
| 2.3.7  | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений  | Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб |
| 2.3.8  | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления  | 1 раз в год  |
| 2.3.9  | Проведение пробных пусконаладочных работ   | Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб |
| 2.3.10 | Удаление воздуха из системы отопления  | Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб |

|       |   |  |
|-------|---|--|
| 2.4   | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электро- и телекоммуникационного оборудования  |  |
| 2.4.1 | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки   | постоянно  |
| 2.4.2 | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения   | постоянно  |
| 2.4.3 | Техническое обслуживание и ремонт электрических и осветительных установок (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и другие работы), элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования  | постоянно  |
| 2.4.4 | Обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды путем смены перегоревших лампочек в холлах и тамбурах первых этажей, а также на лестничных клетках и входах в подъезды  | постоянно  |
| 2.4.5 | Техническое обслуживание и ремонт вертикального подъемника (пандус) для передвижения маломобильных групп населения  | постоянно  |
| 2.5   | Работы по надлежащему содержанию систем архитектурной подсветки   |  |
| 2.5.1 | Обеспечение бесперебойной работы системы архитектурной подсветки дома   | В темное время суток   |
| 2.5.2 | Ремонт, замена электроламп, диодных осветительных панелей, блоков управления, питающих кабелей, автоматов защиты и регулировки.   | по мере необходимости  |
| 2.6.  | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, тепловой и электрической энергии (далее – коллективного прибора учета)   |  |
| 2.6.1 | Контроль состояния и работоспособности коллективного прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений, течи и соответствующих пломб. В случае выявления нарушений и повреждений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая очистку фильтров, замену неисправных элементов (расходомеров, магнитно-индукционных датчиков, преобразователей температуры и давления, запорной арматуры и т.д.) | постоянно<br><br>согласно плану восстановительных работ          |
| 2.6.2 | Техническое обслуживание коллективного прибора учета и его элементов  | 1 раз в квартал  |
| 2.6.3 | Снятие показаний коллективного прибора учета  | ежемесячно   |
| 2.6.4 | Обеспечение проведения проверок коллективного прибора учета   | в сроки, установленные технической документацией на прибор учета |
| 2.6.5 | Проведение процедуры допуска (ввода) коллективного прибора учета в эксплуатацию:<br>- проверка места установки, схемы подключения и состояния прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений и соответствующих пломб;<br>- установка контрольной одноразовой номерной пломбы (контрольной пломбы) и (или) знаков визуального контроля;<br>- составление акта допуска коллективного прибора учета в  | 1 раз в год и после установки (замены) прибора учета             |

|       |   |  |
|-------|---|--|
|       | эксплуатацию  |  |
| 3     | Работы и услуги по содержанию иного общего имущества  |  |
| 3.1   | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества  |  |
| 3.1.1 | Мытье пола лестничных площадок, маршей, холлов, тамбуров, кабин, коридоров, галерей до 3 этажа  | Ежедневно пн.-пт.  |
| 3.1.2 | Влажная уборка (подметание) тамбуров, холлов, коридоров, галерей, кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов, выше 3 этажа   | 1 раз в неделю   |
| 3.1.3 | Мытье пола лестничных площадок, маршей, холлов, тамбуров, межквартирных тамбуров, галерей выше 3 этажа  | 2 раза в месяц   |
| 3.1.4 | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек   | 1 раз в год  |
| 3.2   | Работы, выполняемые ручным способом по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория) в холодный (осенне-зимний) период года |  |
| 3.2.1 | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см   | по мере необходимости  |
| 3.2.2 | Сдвигание свежеснегавпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда в дни сильных снегопадов   | 2 раза в сутки   |
| 3.2.3 | Очистка (подметание) придомовой территории от наносного снега толщиной до 2 см в дни без снегопада  | 1 раз в сутки  |
| 3.2.4 | Очистка придомовой территории (тротуаров) от наледи и льда  | 1 раз в двое суток во время гололеда                                     |
| 3.2.5 | Очистка и подметание крыльца и площадки у входов в подъезд от наледи и снега  | 1 раз в сутки  |
| 3.2.6 | Посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами  | 1 раз в сутки во время гололеда  |
| 3.2.7 | Очистка урн от мусора   | 1 раз в сутки  |
| 3.2.8 | Уборка контейнерных площадок, площадок возле мусоросборных камер, расположенных на придомовой территории  | 1 раз в сутки  |
| 3.3   | Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года  | по мере необходимости  |
| 3.3.1 | Очистка от снега тротуаров шириной 2 м и более, проездов, автостоянок со сгребанием в снежную кучу  | по мере необходимости  |
| 3.3.2 | Погрузка снега погрузчиками в автосамосвалы   | в соответствии с нормативом утвержденным органом местного самоуправления |
| 3.3.3 | Перевозка снега на полигон автосамосвалами  |  |
| 3.3.4 | Утилизация снега на полигоне  |  |
| 3.4   | Работы, выполняемые ручным способом по содержанию придомовой территории, в теплый (весенне-летний) период года  |  |
| 3.4.1 | Уборка и подметание придомовой территории, в том числе территории детской площадки  | 2 раза в месяц   |
| 3.4.2 | Уборка и подметание крыльца и площадки у входа в подъезд  | 1 раз в сутки  |
| 3.4.3 | Очистка урн от мусора, установленных возле подъездов  | 1 раз в сутки  |
| 3.4.4 | Промывка урн, установленных возле подъездов   | 1 раз в месяц  |
| 3.4.5 | Уборка контейнерных площадок, площадок возле мусоросборных камер, расположенных на придомовой территории  | 1 раз в сутки  |

|       |   |   |
|-------|---|---|
| 3.4.6 | Выкашивание газонов, расположенных на придомовой территории<br><br>Вырезка сухих ветвей и деревьев, расположенных на придомовой территории  | 2 раза в течение периода<br><br>по мере необходимости                             |
| 3.4.7 | Уборка газонов, расположенных на придомовой территории  | 1 раз в трое суток  |
| 3.4.8 | Уход за зелеными насаждениями   | 1 раз в сутки   |
| 3.5   | Работы по содержанию элементов и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории и предназначенных для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома (детские и спортивные площадки, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы, игровое и спортивное оборудование, скамейки, урны, иные виды оборудования и оформления, используемые как составные части благоустройства многоквартирного дома |   |
| 3.5.1 | Контроль состояния и выявление повреждений элементов благоустройства.<br>В случае выявления повреждений – проведение ремонтных работ, включая замену поврежденных элементов с последующей их окраской в теплый (весенне-летний) период (при необходимости)  | постоянно<br><br>немедленно   |
| 3.5.2 | Контроль состояния и выявление повреждений ограждения объектов благоустройства.<br>В случае выявления повреждений – замена поврежденных участков ограждения с последующей их окраской в теплый (весенне-летний) период (при необходимости)  | постоянно<br><br>по мере необходимости  |
| 3.5.3 | Окрашивание поверхности бордюра   | 1 раз в течение периода   |
| 3.6   | Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов  |   |
| 3.6.1 | Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора)   | ежедневно в течение недели за исключением одного выходного дня и праздничных дней |
| 3.6.2 | Организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп;<br>сбор отработанных ртутьсодержащих ламп с последующей передачей в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов   | постоянно<br><br>по мере необходимости  |
| 3.7   | Работы по обеспечению требований пожарной безопасности  |   |
| 3.7.1 | Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения.  | 1 раз в месяц   |
| 4     | Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания  |   |
| 4.1.  | Осуществление текущего контроля за работой внутридомовых инженерных систем  | круглосуточно   |
| 4.2   | Прием, регистрация и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем   | круглосуточно   |
| 4.3   | Регистрация заявок в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии)  | круглосуточно   |

|       |  |  |
|-------|--|--|
| 4.4   | Обеспечение хранения журнала заявок собственников и пользователей помещений в занимаемом аварийно-диспетчерской службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями  | постоянно  |
| 4.5   | Принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения   | круглосуточно  |
| 4.6   | Ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри многоквартирных домов  | В течении 2х часов после заявки                                    |
| 4.7   | Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения  | В течении 2х часов после заявки                                    |
| 4.8   | Обеспечение оповещения аварийных служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций о поступивших сигналах об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества   | незамедлительно при поступлении сигналов об аварии или повреждении |
| 4.9   | Устранение аварий и повреждений внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, самостоятельно либо с привлечением служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций.  | круглосуточно  |
| 5     | Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе:  |  |
| 5.1   | Содержание паспортной службы   |  |
| 5.1.1 | Регистрация и снятие с регистрационного учета граждан по месту пребывания и по месту жительства. Ведение паспортной работы в соответствии с действующим законодательством, выдача справок, касающихся проживающих в жилищном фонде, и прочие услуги  | постоянно  |
| 5.1.2 | Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных | постоянно  |
| 5.2   | Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (включая услуги и работы по его управлению) и коммунальные услуги  | постоянно  |



|        |   |                              |
|--------|---|------------------------------|
| 5.2.1  | Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации | постоянно                    |
| 5.2.2  | Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме   | 1 раз в месяц                |
| 5.2.3  | Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения   | ежемесячно                   |
| 6.     | Содержание дорожных знаков установленных в целях организации дорожного движения и стоянки транспорта в границах земельного участка, на котором расположен МКД.  |                              |
| 6.1    | Контроль за общим состоянием дорожных знаков и повседневный надзор  |                              |
| 6.1.1  | Очистка, стоек и щитков знаков.   | 1 раз в месяц                |
| 6.1.2. | Ремонт и окраска стоек и щитков знаков  | по мере необходимости        |
| 7.     | Содержание и ремонт системы контроля доступа (шлагбаум)   |                              |
| 7.1.   | Поддержка оборудования системы контроля доступа (шлагбаум) в рабочем состоянии  | постоянно                    |
| 7.2.   | Выявление и устранение неисправностей системы контроля доступа (шлагбаум)   | В соответствии с Регламентом |
| 7.3.   | Замена неисправных деталей, функциональных узлов  | По мере необходимости        |
| 8.     | Содержание систем домофонии и видеонаблюдения, установленных в местах общего пользования МКД  |                              |
| 8.1.   | Поддержка оборудования системы домофонии и видеонаблюдения в рабочем состоянии  | постоянно                    |
| 8.2.   | Регистрация заявок в журнале заявок собственников и пользователей помещений на ремонт системы или ее отдельных составляющих   | круглосуточно                |
| 8.3.   | Выявление и устранение неисправностей систем домофонии и видеонаблюдения  | В соответствии с Регламентом |
| 8.4.   | Замена неисправных деталей, функциональных узлов  | По мере необходимости        |
| 9.     | Поддержание в надлежащем состоянии прилегающей территории   | По мере необходимости        |

Подпись:

Собственник:

«Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория»

м.п.

Управляющая организация:

А.В. Гапонов,  
директор ООО УК «Система»

м.п.

**Стоимость (тарифы) услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД.**

| п/п №   | Наименование   | применяемые тарифы (руб. за м2), для собственников жилых помещений, сроком на один год, с даты выбора управляющей организации (с учетом НДС) | применяемые тарифы (руб. за м2), для собственников помещений, по истечении первого года управления МКД (с учетом НДС) | применяемые тарифы (руб. за м2), для собственников нежилых помещений, сроком на один год, с даты выбора управляющей организации (с учетом НДС) | применяемые тарифы (руб. за м2), для собственников нежилых помещений, по истечении первого года управления МКД (с учетом НДС) |
|---|--|--|---|--|---|
| 1   | 2  | 3  | 4   | 5  | 6   |
| <i>Услуги, предоставляемые в соответствии с 291-ФЗ "Об утверждении минимального перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту"</i> |  |  |   |  |   |
| 1   | Содержание конструктивных элементов жилых зданий (за исключением крыш и подвалов)  | 1,12   | 2,91  | 1,12   | 2,91  |
| 2   | Содержание крыш  | 0,82   | 1,38  | 0,82   | 1,38  |
| 3   | Содержание подвалов  | 0,15   | 0,25  | 0,15   | 0,25  |
| 4   | Содержание систем вентиляции   | 0,17   | 0,17  | не включается  | 0,17  |
| 5   | Содержание внутридомовых систем холодного водоснабжения и водоотведения (без горячего водоснабжения)   | 1,00   | 2,41  | 1,00   | 2,41  |
| 6   | Содержание внутридомовой инженерной системы отопления  | 1,30   | 1,38  | 1,30   | 1,38  |
| 7   | Содержание электрооборудования   | 0,76   | 0,76  | 0,76   | 0,76  |
| 8   | Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета:  |  |   |  |   |
| 8.1   | холодной воды  | 0,27   | 0,27  | 0,27   | 0,27  |
| 8.2   | тепловой энергии   | 0,77   | 0,77  | 0,77   | 0,77  |
| 8.3   | электрической энергии  | 0,05   | 0,05  | 0,05   | 0,05  |
| 9   | Содержание наружных сетей электроснабжения   | 0,61   | 0,61  | 0,61   | 0,61  |
| 10  | Содержание помещений, входящих в состав общего имущества   | 2,73   | 6,06  | 2,73   | 6,06  |
| 11  | Уборка придомовой территории ручным способом (в холодный и теплый периоды года)  | 3,54   | 5,97  | не включается  | 5,97  |
| 12  | Содержание элементов и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории и предназначенных для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома (детские и спортивные площадки, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы, игровое и спортивное оборудование, скамейки, урны и иные виды оборудования, используемые как составные части благоустройства многоквартирного дома) | 0,06   | 0,44  | 0,06   | 0,44  |
| 13  | Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора)  | 1,97   | 1,97  | не включается  | не включается   |
| 14  | Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации на утилизацию  | 0,04   | 0,24  | 0,04   | 0,24  |
| 15  | Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания   | 1,00   | 1,26  | не включается  | 1,26  |
| 16  | Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:   |  |   |  |   |
| 16.1  | Содержание паспортной службы   | 0,43   | 0,46  | не включается  | не включается   |
| 16.2  | Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги  | 0,79   | 0,79  | 0,79   | 0,79  |
| 16.3  | Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом   | 2,13   | 4,54  | 2,13   | 4,54  |
| 17  | Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года   | 1,05   | 1,56  | 1,05   | 1,56  |
| 18  | Содержание автоматизированного узла управления   | 0,86   | 0,86  | 0,86   | 0,86  |
|   | <b>Итого по основным видам работ</b>   | <b>21,62</b>   | <b>35,11</b>  | <b>14,51</b>   | <b>32,68</b>  |
| <i>Дополнительные услуги, свыше минимального перечня работ и услуг</i>  |  |  |   |  |   |
| 19  | Содержание систем архитектурной подсветки  | 0,59   | 0,59  | 0,59   | 0,59  |
| 20  | Содержание дорожных знаков установленных на придомовой территории в целях организации дорожного движения и стоянки транспорта в границах земельного участка.   | 0,12   | 0,12  | 0,12   | 0,12  |
| 21  | Контроль за соблюдением собственниками жилых и нежилых помещений требований к единому архитектурно-градостроительному облику жилого дома   | 0,71   | 0,71  | не включается  | 0,71  |
| 22  | Содержание и уход за зелеными насаждениями   | 3,05   | 3,05  | 3,05   | 3,05  |
| 23  | Обслуживание вертикального подъемника  | 0,00   | 4,00  | 0,00   | 4,00  |
| 24  | Поддержание в санитарном состоянии прилегающей к земельному участку территории   | 1,50   | 1,50  | 1,50   | 1,50  |

|   |   |  |              |  |              |
|---|---|--|--------------|--|--------------|
| 25  | Содержание поста вахтера  | 3,58   | 3,58         | 3,58   | 3,58         |
| 26  | Очистка окон  | 2,00   | 2,00         | 2,00   | 2,00         |
| <b>Итого:</b>   |   | <b>33,17</b>                                 | <b>50,66</b> | <b>25,35</b>   | <b>48,23</b> |
| 27  | Содержание систем видеонаблюдения и контроля доступа: видеонаблюдение, домофония, шлагбаум (рассчитывается на одну квартиру)*** | 200,00                                       | 200,00       |  |              |
| 28. Плата за услуги по утилизации (захоронению) бытовых отходов **  |   | ежемесячная плата (руб. с НДС на 1 человека) |              | не включается, т.к. заключаются самостоятельные договоры |              |
| Приказ РСТ ХМАО-Югры от 12.11.2016г. № 139-нп- тариф по утилизации (захоронению) составляет 77,61 руб. за куб.м. (с НДС), Постановление Администрации г.Сургута от 23.11.2012г. №9041 - норматива потребления установлен в размере 0,158 куб.м. на человека в месяц |   | 12,29  |              |  |              |

\* - начисляется с момента фактической эксплуатации;

\*\* - в случае, изменений утвержденного тарифа (расценки, нормативы потребления) и/или изменений утвержденного норматива потребления на человека (норма накопления твердых бытовых отходов), соответственно применяются новые тарифы и нормативы, и на их основании Управляющая организация вносит изменения в тариф ежемесячной платы за услугу по утилизации (захоронению) бытовых отходов;

\*\*\* - начисляется с момента фактической эксплуатации (по жилым помещениям не начисляется)

Застройщик: \_\_\_\_\_

м.п.

И.П. Грачева, генеральный директор ООО "УК "Центр Менеджмент"  
Д.У. ЗПИФ комбинированным "СПС Югория"

Управляющая организация: \_\_\_\_\_

А.В. Гапонов, директор ООО УК "Система"

м.п.

**ПРОЕКТ**  
**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**на управление многоквартирным жилым 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 №13** к настоящему договору – Сведения о праве собственности на помещения в Доме, расположенного (-ых) в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Замятинская, д.11 (далее – **Помещение**), с другой стороны, или совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

«Дом» – **многоквартирный жилой дом №11 по ул. Замятинская 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.

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

«Индивидуальный прибор учёта» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объёмов (количества) потребления коммунального ресурса в Помещении.

«Коллективный (общедомовой) прибор учёта» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объёмов (количества) коммунального ресурса, поданного в Дом.

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

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

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

«Общее имущество» (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 №11** к настоящему договору.

Замена остекления лоджии, нарушающая целостность архитектурно-градостроительного облика Дома (планировочное решение внешнего вида Дома) не разрешается, за исключением замены остекления лоджии на остекление с таким же внешним видом. Несоответствие внешнего вида Дома (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 боковой части лоджии в корзинах белого цвета, согласно Схемы монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций - **Приложение №12** к настоящему договору (далее – Схема монтажа). Рекомендуется устанавливать (размещать) внешние блоки кондиционеров в декоративных корзинах типа КОРБАС КДК (**Приложение №12** – 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 50 мм. Прокладку коммуникаций кондиционеров рекомендуется осуществлять на примере Схемы монтажа.

При установке (размещении) внешних блоков кондиционеров, антенн запрещается нарушать целостность «закладочных».

«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» – агент, действующий по поручению Собственника и получающий вознаграждение – плату за работы и услуги по содержанию многоквартирного дома.

«Содержание общего имущества» – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества Дома, поддержанию его в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию внутридомовых инженерных систем и т.д.

«Текущий ремонт общего имущества» – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения

повреждений и неисправностей общего имущества Дома или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций), включающий в себя:

- текущий ремонт внутридомовых инженерных систем;
- текущий ремонт конструктивных элементов Дома;
- текущий ремонт кровли;
- ремонт общего имущества (подъездов);
- текущий ремонт систем противодымной защиты, автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре.

«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 № 305 от 30.10.2017 г., выданной Жилстройнадзор Югры и решения собрания собственников (протокол №1 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 предоставлять коммунальные услуги и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным Домом.

Управляющая организация от своего имени, но по поручению и за счет собственников помещений в Доме, заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, в целях обеспечения этими ресурсами Собственника, 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 объём услуг по содержанию общего имущества Дома, Правила содержания общего имущества, правила изменения размера платы за содержание и ремонт 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 13.08.2006г №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и /или/ с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила).

В состав услуг и работ по содержанию общего имущества не входит содержание и ремонт входных дверей в Помещение, дверей и окон, расположенных внутри Помещения, в том числе их утепление, замену.

2.3. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг Собственнику и пользователям Помещения в Доме устанавливаются в соответствии с нормативными актами принятыми Правительством Российской Федерации, в частности в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

2.4. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются решениями собственников многоквартирного дома, настоящим договором, а также законодательством Российской Федерации, регулирующим вопросы по управлению многоквартирными домами и предоставлению жилищно-коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

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

2.6. Изменение перечня услуг и работ, размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению собрания собственников при условии надлежащего уведомления Управляющей организации о проведении такого собрания и с учетом её предложений, а также в случае вступления в силу изменений (дополнений) в нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы по управлению многоквартирными домами и предоставлению жилищно-коммунальных услуг, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим

договором и действующих решений собственников помещений в Доме, в т.ч. нормативно-правовых актов органа местного самоуправления.

2.7. Нормативно-правовые акты, указанные в настоящем договоре, применяются в редакциях, действующих на момент подписания настоящего договора, с учётом внесённых в них изменений и дополнений. С момента вступления в силу изменений в нормативно-правые акты, в соответствии с которыми Управляющая организация обязана выполнять работы и оказывать услуги по настоящему договору, такие изменения становятся обязательными для Управляющей организации и Собственника и доводятся до сведения Собственника путём указания в едином платёжном документе на оплату (далее – ЕПД или счет на оплату), путём размещения информации на официальном сайте Управляющей организации. При отмене нормативно-правового акта и/или принятии нового нормативно-правового акта, подлежат применению положения нового нормативно-правового акта с момента вступления его в действие, о чём Управляющая организация уведомляет Собственника путём указания в ЕПД на оплату (в счете на оплату), путём размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

#### **3.1. «Управляющая организация» обязуется:**

3.1.1. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома указан в **Приложении №10** к настоящему договору.

3.1.2. Надлежаще оказывать услуги по управлению многоквартирным домом.

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

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

3.1.5. Заключить в интересах Собственника с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику, а также с иными подрядными организациями с целью надлежащего выполнения условий по настоящему договору.

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

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

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг:

а) Холодное водоснабжение:

- бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года;
- постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам;
- давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) у водоразборных колонок – не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см);

б) Водоотведение:

- бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.

в) Электроснабжение:

- бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа — при наличии двух независимых взаиморезервирующих источников питания; 24 часа — при наличии одного источника питания;
- постоянное соответствие электрического напряжения ( $220V \pm 10\%$ ), частоты действующим федеральным стандартам.

г) Отопление:

- бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода;
- обеспечение температуры воздуха: в жилых помещениях – не ниже +20 град.С (в угловых комнатах +22 град.С), на кухне – не ниже +18 град.С; в других помещениях – в соответствии с в соответствии с ГОСТом Р51617-2000;

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

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

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

**Адрес и телефон диспетчерской службы:** г. Сургут, ул. \_\_\_\_, тел. \_\_\_\_\_.

Информация о режиме работы Управляющей организации размещается в ЕПД, либо на информационных листках (бюллетени) в местах общего пользования или на досках объявлений, **а также на сайте Управляющей организации:** \_\_\_\_\_.

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

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.

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

3.1.10. Представлять собственникам помещений Дома ежегодно в течении первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путём публикации сообщений об этом в средствах массовой информации либо в ЕПД, либо размещением информационных листков (бюллетени) в местах общего пользования или на досках объявлений, и в обязательном порядке **на сайте управляющей организации:** \_\_\_\_\_, а также в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (сайт): \_\_\_\_\_.

3.1.11. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, предоставляемых в рамках настоящего договора, Управляющая организация обязана довести до сведения Собственника не позднее чем за 30 дней до даты выставления ЕПД, на основании которого Собственник будет вносить плату за жилищно-коммунальные 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.

3.1.12. Вести соответствующую техническую документацию на Дом и отвечать за её сохранность.

### **3.2. «Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в Помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общедомового имущества (например: стояки холодного водоснабжения и теплоснабжения), для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг с использованием общедомового имущества, а для ликвидации аварий – в любое время.

Достаточным согласованием времени посещения считается: для собственников жилых помещений – вывешивание уведомления на досках объявлений в подъезде дома, для собственников нежилых помещений – уведомление по электронной почте или факсу.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учёта (при их наличии), установленных в Помещении, проверку состояния таких приборов (их исправности, а также целостности на них пломб).

3.2.3. Взыскивать с Собственника суммы просроченной платы за жилищно-коммунальные услуги, а также в связи с этим начисленные суммы пени, неустойки и иных штрафных платежей, предусмотренных настоящим договором и законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

3.2.4. Управляющая организация оказывает услуги по ограничению (приостановление/подключение) коммунальных услуг, а также услуги по уведомлению Собственника об ограничении коммунального ресурса, на основании письменного обращения ресурсоснабжающей организации.



3.2.5. Управляющая организация по письменному заявлению Собственника вправе оказывать ему также дополнительные платные услуги, не входящие в перечень услуг и работ, предусмотренных настоящим договором. Такие дополнительные услуги оказываются по ценам, установленным в Управляющей организации.

3.2.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома путём заключения с третьими лицами соответствующих договоров.

При заключении таких договоров Управляющая организация является агентом, а Собственник принципалом. Комиссия за оказанные услуги урегулирована Сторонами в пункте 5.1.1. настоящего договора.

3.2.7. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Дома. При этом Управляющая организация обязана установить приборы учёта потребляемых ресурсов в данных помещениях, если в этих помещениях фактически происходит потребление ресурсов.

3.2.8. В случае обнаружения проведения Собственником несанкционированных работ по перепланировке и (или) переустройству Помещения и (или) общедомового имущества, а также в случаях обнаружения нарушения проектной схемы функционирования инженерных систем, инженерного оборудования в Доме, если такие нарушения (действия) создают препятствия для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества, Управляющая организация имеет право требовать от Собственника прекратить такие нарушения (работы) и сообщить о данном факте в органы, отвечающие за жилищный и строительный надзор, а также в правоохранительные органы.

3.2.9. В случае выявления лиц, проживающих в Доме без соответствующей регистрации по адресу жилого помещения Дома и отсутствия в таком жилом помещении индивидуальных приборов учёта, Управляющая организация имеет право составить акт об установлении количества проживающих в таком жилом помещении. Указанный акт подписывается представителем Управляющей организации и Собственником (либо лицом, постоянно проживающим в таком жилом помещении), а в случае отказа Собственника, либо постоянно проживающего в таком помещении лица от подписания акта, акт подписывается представителем Управляющей организации и не менее чем двумя физическими лицами, не являющимися работниками Управляющей организации.

3.2.10. Управляющая организация имеет право обращаться в правоохранительные органы с соответствующими заявлениями по фактам совершения лицами противоправных действий (бездействия) в отношении общедомового имущества, а собственники помещений в Доме уполномочивают Управляющую организацию на подачу таких заявлений со всеми правами без исключений.

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 жилищно-коммунальных услуг. Основанием для начисления стоимости работ являются: дефектная ведомость, локальный сметный расчет, выполняемые Управляющей организацией, либо третьим лицом по поручению Управляющей организации, а также акт, которым зафиксирован причиненный ущерб общедомовому имуществу Дома.

Информация о необходимости выполнения дополнительных работ, согласно настоящего абзаца, доводится до собственников помещений в Дома путем размещения: на досках объявлений, на сайте Управляющей организации, не позднее 14 дней до даты начала таких работ и не позднее одного месяца до выставления в ЕПД собственникам помещений в Дома стоимости выполненных работ к оплате. Стоимость дополнительных работ, по настоящему абзацу, 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 ЕПД 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 жилищно-коммунальные услуги в порядке, размере и сроки, предусмотренные Договором.

4.1.2. использовать Помещение в соответствии с его назначением.

4.1.3. не совершать действия (бездействия), которые могут причинить какой-либо вред (ущерб) общему имуществу Дома.

4.1.4. своевременно сообщать в Управляющую организацию о неисправностях в конструктивных элементах Помещения и/или внутриквартирного оборудования, а также о неисправностях общего имущества Дома.

При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования немедленно принимать все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, в целях предотвращения причинения какого-либо вреда общему имуществу Дома и/или имуществу, принадлежащему на праве частной собственности третьим лицам.

4.1.5. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, на придомовой территории.

4.1.6. выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места. В целях предотвращения замусоривания прилегающей территории, мусор должен быть предварительно упакован (мусорные мешки и т.п.).

**4.1.7. не сбрасывать в канализацию мусор и отходы, которые могут её засорить, не сливать жидкие пищевые отходы и не сбрасывать крупногабаритный мусор, отработанные ртутьсодержащие лампы и компактные люминесцентные лампы в мусоропровод.**

Ртутьсодержащие лампы должны быть переданы на хранение в специально оборудованное для этого место в Управляющую организацию для последующей их утилизации.

4.1.8. не парковать автомашины на придомовой территории в не установленных местах, в том числе на проездах и перед входом в подъезд Дома. Площадка перед подъездом Дома предназначена только для посадки-высадки пассажиров и разворота автотранспорта. Не подключать электроподогрев автомобиля к внутридомовым инженерным системам (электросеть).

4.1.9. соблюдать правила пожарной безопасности: не допускать установки самодельных предохранительных устройств, не складировать (размещать) вещи в местах общего пользования (коридорах, проходах, на лестничных клетках, запасных выходах и др.), а также выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.1.10. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети и/или технических условий, выданных Управляющей организацией, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системе холодного водоснабжения, теплоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим собственникам и /или/ пользователям помещений в Доме, бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-гигиеническим нормативам.

4.1.11. устранять за свой счет повреждения в помещениях, являющихся как собственностью Собственника, так и в помещениях, являющихся частной собственностью третьих лиц, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, в том числе в местах общего пользования.

4.1.12. допускать в Помещение представителей Управляющей организации, для осмотра внутриквартирного оборудования и контроля за его эксплуатацией, в том числе индивидуальных приборов учёта (при их наличии) и осмотра конструктивных элементов Дома, 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 внутриквартирного электросчётчика, самостоятельно приобрести электросчётчик, прошедший государственную поверку, класса точности не ниже 2,0 и по вопросу его установки обратиться в организацию, обслуживающую внутридомовое электрооборудование, и

предъявить узел учёта электроэнергии представителю Управляющей организации для проверки присоединения и опломбировки.

4.1.15. уведомлять Управляющую организацию об отчуждении (продажа, мена, дарение и др.) Помещения третьему лицу, **не позднее 10 (десяти) календарных дней**, с даты заключения соответствующего договора по отчуждению Помещения, с последующим предоставлением в управляющую организацию документа подтверждающего государственную регистрацию перехода права собственности на Помещение третьему лицу.

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 Управляющую организацию, в период **с 15-го по 20-е число текущего месяца, на номера телефонов, или на электронную почту, или на сайте, которые будут указаны в ЕПД на оплату.**

Собственники нежилых помещений обязуются предоставлять показания приборов учета только в письменной форме, на фирменном бланке, за подписью уполномоченного лица; показания прибора электроэнергии передавать в письменном виде по согласованной форме, заверенной подписью и печатью (при наличии) собственника нежилого помещения.

4.1.19. в целях ведения учета платежей за жилищно-коммунальные услуги Собственник обязан открыть лицевой счет в бухгалтерии Управляющей организации не менее чем на 1 (одного) человека (для начисления по нормативу за жилищно-коммунальные услуги) до момента установки индивидуальных приборов учёта. В случае изменения количества собственников и /или/ пользователей Помещения, проживающих в Помещении, Собственник обязан немедленно письменно уведомить об этом Управляющую организацию.

4.1.20. Обеспечить надлежащую техническую эксплуатацию индивидуальных приборов учёта (при их наличии в Помещении), их сохранность, своевременную замену и проведение проверок в сроки, установленные технической документацией на эти приборы учёта.

К использованию допускаются индивидуальные приборы учёта утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений. Информация о соответствии индивидуального прибора учёта утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учёта и об установленном для него межповерочном интервале, а также требования к условиям его эксплуатации должны быть указаны в сопроводительных документах к индивидуальному прибору учёта.

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. Выполнять обязательства, возникающие в связи с п.3.3. настоящего договора.

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

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

- изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов, а также 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, бесперебойного предоставления жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг на период выполнения ремонтных работ, устранения аварий.

4.5.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору путём получения у последней соответствующей информации в порядке, предусмотренном «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г №731.

4.5.3. Требовать изменения размера платы за жилищно-коммунальные услуги при предоставлении таких услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлениями Правительства Российской Федерации.

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.

4.8. Размещение (парковка, стоянка (т.е. остановка более чем на 5 минут) грузовых транспортных средств (коммерческого автотранспорта (автомобилей категорий С, D, E)) на территории Дома запрещается (**Приложение №8**), за исключением кратковременной остановки в целях погрузки/выгрузки имущества собственников (пользователей) помещений Дома, а также с целью вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора.

4.9. Замену остекления лоджии Собственник производит самостоятельно за свой счет, с соблюдением целостности архитектурно-градостроительного облика Дома. 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 жилищно-коммунальные услуги по договору, включается:

а) плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

б) плата за коммунальные услуги, включающую в себя плату за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику в Помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества Дома (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

5.1.1. Учитывая, что жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация оказывает, в том числе с привлечением третьих лиц, Собственник в течение срока действия настоящего договора оплачивает Управляющей организации агентские услуги, оказанные ему Управляющей организацией в сборе платы за ЖКУ.

5.1.2. Стоимость услуг и работ, оказываемых Управляющей организацией по настоящему договору, указана в **приложении №9** 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. Размер платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергия) рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учёта, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, с учётом расходов на коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, определяемые исходя из показаний общедомовых (коллективных) приборов учёта, распределяемых в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ. При этом, если все помещения в Доме принадлежат одному собственнику, то размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям общедомовых приборов учёта, с учётом расходов на коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды. Тарифы (цены) применяются согласно договора, заключённым с РСО.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в индивидуальном жилом или нежилом помещении в Доме производится исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, согласно формуле по протоколу №1 общего собрания собственников помещений в Доме от \_\_\_\_\_ г. Показания индивидуальных приборов учёта отопления (поквартирных распределителей тепловой энергии) не применяются при расчете платы за коммунальную услугу по отоплению.

5.2.3. При временном отсутствии Собственника, членов его семьи, а также Пользователя Помещения в Помещении более 5 (пяти) полных календарных дней подряд и при отсутствии в Помещении индивидуальных приборов учёта, по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется перерасчет платы в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

5.2.4. В случае не предоставления Собственником Помещения показаний индивидуальных приборов учёта (при их наличии), в установленный срок, размер платы за соответствующие коммунальные услуги рассчитывается в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

5.2.5. Величина потерь электроэнергии для собственников нежилых помещений Дома определяется в размере, установленном договором с энергоснабжающей организацией.

5.2.6. В плату за содержание жилого помещения включаются расходы на приобретение объёма коммунальных ресурсов (холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение), потребляемых при содержании общего имущества в Доме, 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 ЕПД, предъявленном Собственнику, размеру платы, определяемому в соответствии с пунктом 5.2. Договора (в случае ошибки, допущенной при начислении платы за жилищно-коммунальные услуги).

5.4. Перерасчет платы при установлении факта не предоставления (не потребления) жилищно-коммунальных услуг и при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учёта по соответствующим видам коммунальных услуг производится на основании письменного заявления Собственника и двухстороннего акта. Составление двухстороннего акта, является обязанностью Управляющей организации, который составляется не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты подачи Собственником заявления, указанного в настоящем пункте. Перерасчет предоставляется в

виде уменьшения платы по соответствующим жилищно-коммунальным услугам и указывается в очередном платежном документе.

5.5. Управляющая организация 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 ЕПД (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 ЕПД (счетах на оплату). В случае принятия органом местного самоуправления на территории города Сургута ХМАО-Югра 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 ЕПД и счетах на оплату.

В случае принятия органом местного самоуправления на территории города Сургута ХМАО-Югра 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 №№ 9,10** 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 города Сургута ХМАО-Югры 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 ЕПД и счетах на оплату;

- при исключении каких-либо работ (услуг), которые указаны в **Приложениях №№ 9,10** 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 ЕПД и счетах на оплату.

5.6. Услуги телефонной связи, кабельного телевидения, Интернет-связи и прочие подобного рода услуги не входят в предмет настоящего договора и оплачиваются Собственником самостоятельно на основании договоров, заключенных Собственником со специализированными организациями, предоставляемыми такие услуги.

5.7. Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу. Оплата вносится Собственником ежемесячно **до конца месяца**, следующего за истекшим (отчётным) месяцем, на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации, либо в любом расчетном кассовом центре, указанном в ЕПД (счетах на оплату).

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

5.9. Размер оплаты жилищно-коммунальных услуг, расчетный счет, на который вносится оплата, указываются в ЕПД, предъявляемом ежемесячно Управляющей организацией не позднее **20 числа месяца**, следующего за истекшим (отчётным) месяцем. Собственник согласен, что ЕПД предоставляются Управляющей организацией через почтовый ящик Собственника, расположенный в подъезде Дома.

5.10. Управляющая организация обязана своевременно не позднее 20 числа месяца следующего за текущим предоставить Собственнику нежилого помещения счет на оплату, счет-фактуру, акт выполненных работ и расчет предоставленных услуг. Указанные документы

Собственник нежилого помещения (уполномоченное им лицо) обязан самостоятельно получить в бухгалтерии Управляющей организации. Неполучение собственником нежилого помещения документов, указанных в настоящем пункте не освобождает его от надлежащего исполнения оплаты жилищно-коммунальных услуг.

5.11. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5.12. В случае сдачи Помещения в наём, в том числе в социальный найм, в аренду, и при отсутствии в Помещении установленных индивидуальных приборов учёта, Собственник обязан немедленно уведомить об этом Управляющую организацию. Отсутствие заключённого договора найма, социального найма, договора аренды, между Собственником и Пользователем Помещения, а также не уведомление/несвоевременное уведомление Управляющую организацию, не является основанием для неоплаты Собственником начисленных жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых по настоящему договору и рассчитанных в соответствии с условиями настоящего договора.

5.13. Любые денежные средства, перечисляемые Собственником на расчетный счет Управляющей организации, зачисляются Управляющей организацией на лицевой счет Собственника в первую очередь для погашения задолженности с даты ее возникновения по всем видам платежей, входящим в состав жилищно-коммунальных услуг.

5.14. Оплата жилищно-коммунальных услуг может производиться нанимателем, арендатором при наличии соответствующего договора, заключенного ими с собственником помещения, условия которого предусматривают такую обязанность для нанимателя, арендатора. В подтверждение собственник, либо наниматель, арендатор обязаны предоставить надлежащим образом заверенную копию заключенного между ними договора (найм, социальный найм, аренда). При не предоставлении такого договора в Управляющую организацию, Собственник является ответственным лицом по оплате жилищно-коммунальных услуг.

## **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 жилищно-коммунальные 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.

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 ЖКУ, 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 строительные-отделочные работы в Помещении, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, подъездов, придомовой территории, переустройство либо перепланировки Помещения без соответствующих разрешений и согласований, нарушения правил эксплуатации инженерного 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 жилищно-коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, а также по вине ресурсоснабжающей организации или же по вине Собственника и/или Пользователя Помещения.

7.5. При невыполнении Собственником принятых на себя обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг в 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 жилищно-коммунальных и иных услуг.

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

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

7.8. Дееспособные члены семьи Собственника несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. При этом какие-либо соглашения 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 жилищно-коммунальных услуг, Сторонами не предусматривается. В ежемесячных ЕПД 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 Управляющая организация на момент истечения 5-летнего срока действия настоящего договора продолжает оказывать услуги по управлению Домом и собственники помещений в Доме не приняли решение об утверждении нового договора на управление Домом или не приняли решение о выборе другой управляющей организации, настоящий договор 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 жилищно-коммунальных 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 жилищно-коммунальных услуг с даты государственной регистрации перехода права собственности на Помещение на нового собственника, если законом или договором по отчуждению Помещения не будет установлен иной момент прекращения у Собственника обязанности несения расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг.

9.3. Стороны определили, что какая-либо корреспонденция, отправляемая одной стороной в адрес другой стороны посредством почты, направляется по почтовым адресам сторон, указанным в настоящем договоре.

В случае направления какой-либо корреспонденции по последнему известному почтовому адресу, до получения от другой стороны уведомления об изменении почтового адреса в письменном форме, то такая корреспонденция считается надлежащим образом направленной и полученной.

При отсутствии подтверждения до истечения 30-ти дневного срока с момента отправления корреспонденции (письма, требования, претензии и др.), о её вручении получателю (т.е. получение корреспонденции стороной договора), такая корреспонденция считается полученной им на 30-ый день по истечении 29-ти календарных дней с момента её отправки.

9.4. 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 на управление 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.

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

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

Собственник согласен, что персональные данные Собственника и членов его семьи могут быть переданы Управляющей организацией третьим лицам, привлекаемым Управляющей организацией на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему договору, в том числе на передачу персональных данных специализированной организации для ведения начислений

платы за ЖКУ, а также передачу представителю Управляющей организации для взыскания задолженности по оплате за ЖКУ в судебном порядке, в объёме в каком это необходимо для исполнения Управляющей организацией условий настоящего договора.

9.7. Собственник при заключении настоящего договора предоставляет Управляющей организации оригинал документа, на основании которого у него возникло право собственности и оригинал свидетельства о государственной регистрации права. Копия свидетельства о праве собственности на Помещение и копия технического паспорта, либо копия кадастрового паспорта передаются в Управляющую организацию.

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

9.9. Неотъемлемой частью настоящего договора являются документы, указанные в п.9.6. 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 – Схема.
- Приложении №9 – Расчет стоимости услуг и работ.
- Приложении №10 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.
- Приложении №11 – Состав общего имущества МКД.
- Приложение №12 - Схемы монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций.
- Приложение №13 – Сведения о праве собственности на помещения в Доме.

9.10. 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.

9.11. Собственник обязан сообщить в Управляющую организацию следующую информацию:

- количество лиц, проживающих в квартире;
- свои контактные телефоны (домашний и/или сотовый);
- электронную почту.

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:

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

**РЕГЛАМЕНТ**  
**проведения строительно-отделочных и иных работ в помещениях многоквартирного дома**  
(ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Замятинская, дом №11)

При проведении строительно-отделочных работ (также далее по тексту может именоваться «работами») 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, если они отличаются от проекта на сайте <http://sps86.com/dokumenty>, (также при осуществлении поиска в интернете в поисковой строке можно набрать кириллицей «спс86»); 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:
  - 2.1. Подъём строительно-отделочных материалов в многоквартирном доме осуществляется:
    - с 08.00 ч. до 21.00 ч. в рабочие дни;
    - с 10.00 ч. до 19.00 ч. в нерабочие дни (суббота, воскресенье, нерабочие праздничные дни).
  - 2.2. Проведение строительно-отделочных работ в помещениях многоквартирного дома после заселения первого жильца, осуществляется:
    - в рабочие дни с 08.00 ч. до 21.00 ч. с перерывом с 13.00 ч. до 15.00 ч. (в целях соблюдения времени дневного сна детей);
    - **в воскресенье и нерабочие праздничные дни работы производить запрещается.**
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 упакованном виде;
  - 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, выдаваемым саморегулируемой организацией) 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, 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 строительно-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, 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. Переносимые громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту общедомового имущества от возможных повреждений. В случае повреждения общедомового имущества все восстановительные работы проводятся Управляющей организацией (самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц) за счет Собственника.
18. 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.
19. 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.
20. Складирование строительного мусора вне помещения Собственника разрешается только в специально отведенных Управляющей организацией для этого местах. В случае нарушения данного правила, Собственник уплачивает Управляющей организации компенсацию в размере расходов необходимых для вывоза строительного мусора.
21. Строительный мусор вывозится: Собственником самостоятельно за свой счет, либо Управляющей организацией по предварительной заявке Собственника. Вывоз Управляющей организацией

строительного мусора оплачивается Собственником по прейскуранту, утверждённому Управляющей организацией.

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

Собственник:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Подписи:

Управляющая организация:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**РЕГЛАМЕНТ**  
**выполнения работ на системах водоснабжения и канализации в помещениях**  
**(ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Замятинская, дом №11)**

**Перед началом проведения строительно-отделочных работ Собственнику необходимо:**

предоставить в Управляющую организацию для согласования следующий перечень документов, если они отличаются от проекта на сайте <http://sps86.com/dokumenty> (также при осуществлении поиска в интернете в поисковой строке можно набрать кириллицей «спс86»):

- 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 (водосчётчиков).
- 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.**

Собственник:

Подписи:

Управляющая организация:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**РЕГЛАМЕНТ**  
**выполнения работ по электрооборудованию помещения**  
(ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Замятинская, дом №11)

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

Перед началом проведения работ Собственнику необходимо получить технические условия на проектирование электроснабжения помещения, если электроснабжение помещения будет выполняться не в соответствии с проектом, размещённым на сайте <http://sps86.com/dokumenty> (также при осуществлении поиска в интернете в поисковой строке можно набрать кириллицей «спс86»).

Рекомендации Собственнику:

1. Выполнить (заказать) проект или исполнительную схему силами специализированной организации (имеющей СРО), если они отличаются от проектов на сайте <http://sps86.com/dokumenty> (также при осуществлении поиска в интернете в поисковой строке можно набрать кириллицей «спс86»).
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.

Собственник:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Подписи:

Управляющая организация:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



**Заявление - обязательство**

\_\_\_\_\_, собственник квартиры (согласно Приложения №13 к настоящему договору) в доме по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. **Замятинская**, дом №11, принимаю 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 переключки.
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

**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. Замятинская, дом №11, 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 этажного ящика учета согласно схемы (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 этажном ящике учета (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 этажном ящике учета, 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 так же обслуживание, эксплуатация и ремонт счетчика, квартирного щитка, розеточные сети и сети освещения квартиры.

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

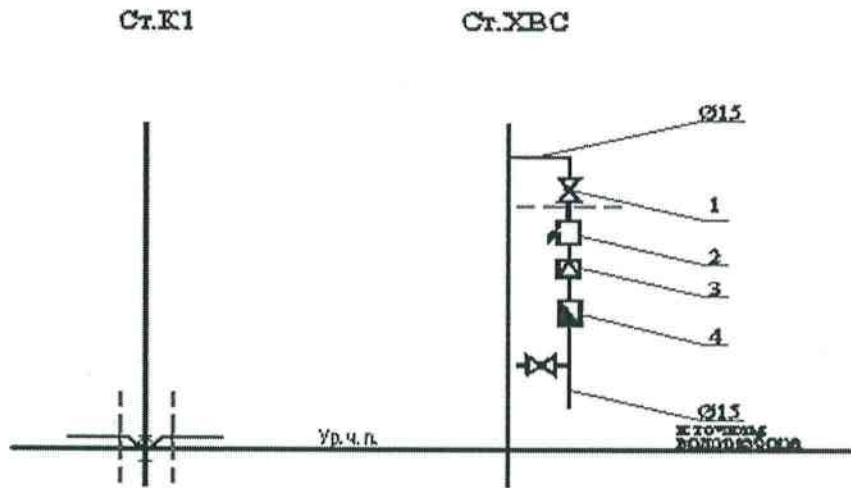
6. Ввод в квартиру 3-х проводный 1-но фазный: 220В, 50Гц с отдельным нулевым защитным и нулевым рабочим проводниками.

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.

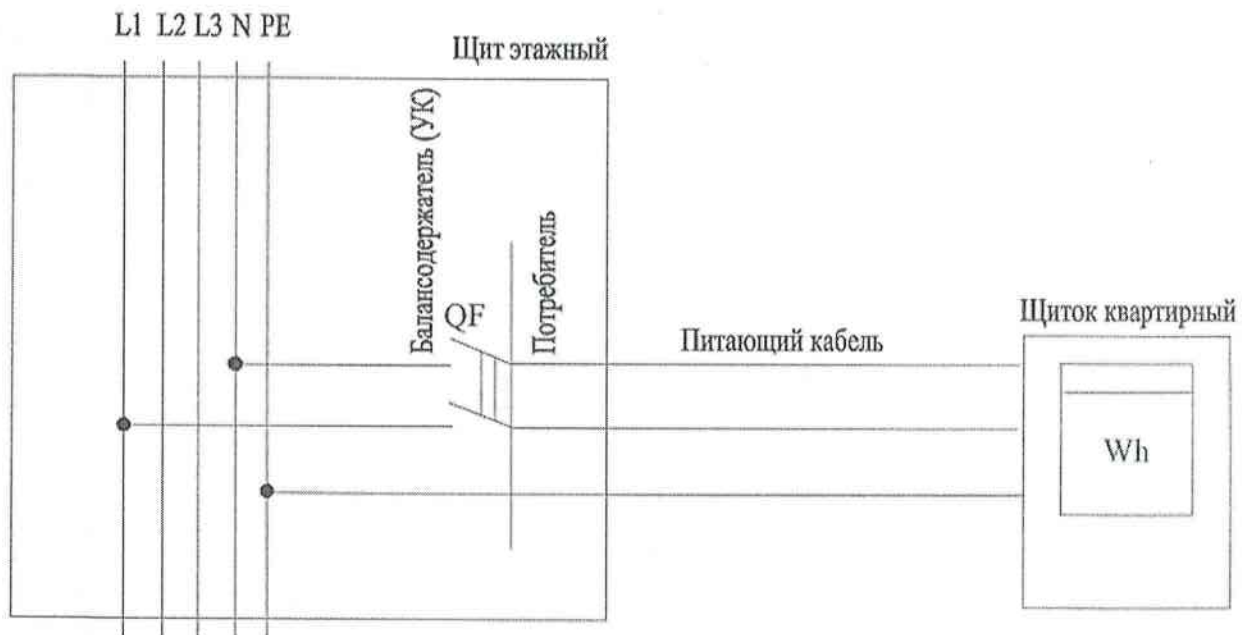


Условные обозначения на рисунке №1:

- — — - 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



Собственник:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Подписи:

Управляющая организация:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**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 так же 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 так же 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, 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 так же 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.

## **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 так же легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в 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 оборудование, 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 так же 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 так же 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 водосточников;
- 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 начинают 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 пищевой 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, возникнувший 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 воспламениться, 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.
  - 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». 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 лока) 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 №11 по ул. Замятинская, г. Сургут, ХМАО-Югра.

**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 условий 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 №11 по ул. Замятинская, г. Сургут, ХМАО-Югра.

Приложение № 6  
 к протоколу № 7 от 26.09.2018г  
 единственного собственника помещений  
 в многоквартирном доме по адресу:  
 ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Замятинская, д.11

ул. Замятинская дом.11



- Условные обозначения
- (Ш) Шлабbaum
  - (КПП) Контрольно пропускной пункт
  - (П) Пост вахтера
  - Территория санитарной отчистки
  - Проезды
  - A132 Аwtостолби



Собственник: \_\_\_\_\_ И.П. Трачева - генеральный директор  
 ООО "УК "Центр Менеджмент" Д.Ч.ЗПДФ комбинированным "СПС Югория"

**Приложение №7**  
к протоколу №1 от 26.09.2018 г  
единственного собственника помещений  
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра,  
г. Сургут, ул. Замятинская, дом № 11

**Соглашение о вывозе строительного мусора**

г. Сургут, ХМАО-Югра

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Система»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.), \_\_\_\_\_ г.р. являющийся (ая) собственником жилого помещения общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу: Россия, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Замятинская д. №11, кв. №\_\_\_\_\_, действующий (ая) на основании \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, или совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Исполнитель производит вывоз строительного мусора собственными силами или с привлечением третьих лиц, а Собственник обязуется одновременно произвести оплату за вывоз строительного мусора в соответствии с условиями настоящего Соглашения.

2. Размер платы за вывоз строительного мусора устанавливается в размере 4 000 (четыре тысячи) рублей 00 копеек (в том числе НДС 18 %).

3. Исполнитель производит начисление услуги по вывозу строительного мусора путем включения в единый платежный документ, а Собственник оплачивает данную услугу путем внесения платы в размере, установленном в п.2 настоящего Соглашения.

4. При внесении платы за жилищно-коммунальные услуги одновременно с погашением задолженности по настоящему Соглашению, Собственник согласен о зачислении в первую очередь платежа, предусмотренном настоящим Соглашением.

5. В случае, если Собственник заключил Договор на вывоз строительного мусора с иной подрядной организацией, Исполнитель не производит вывоз строительного мусора, а Собственник имеет право на возврат уплаченных денежных средств по настоящему Соглашению в течении 3 (трех) месяцев с момента подписания данного Соглашения.

6. В случае, предусмотренном п. 5 настоящего Соглашения Собственник обязан предоставить Исполнителю надлежаще заверенные копии Договора на вывоз строительного мусора, лицензию организации на осуществление данного вида деятельности, квитанции об оплате данных работ с указанием количества кубических метров вывезенного строительного мусора, а также документы, подтверждающие утилизацию строительного мусора. После предоставления указанных документов, Исполнитель производит зачет уплаченных денежных средств по настоящему Соглашению в счет погашения жилищно-коммунальных услуг.

7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

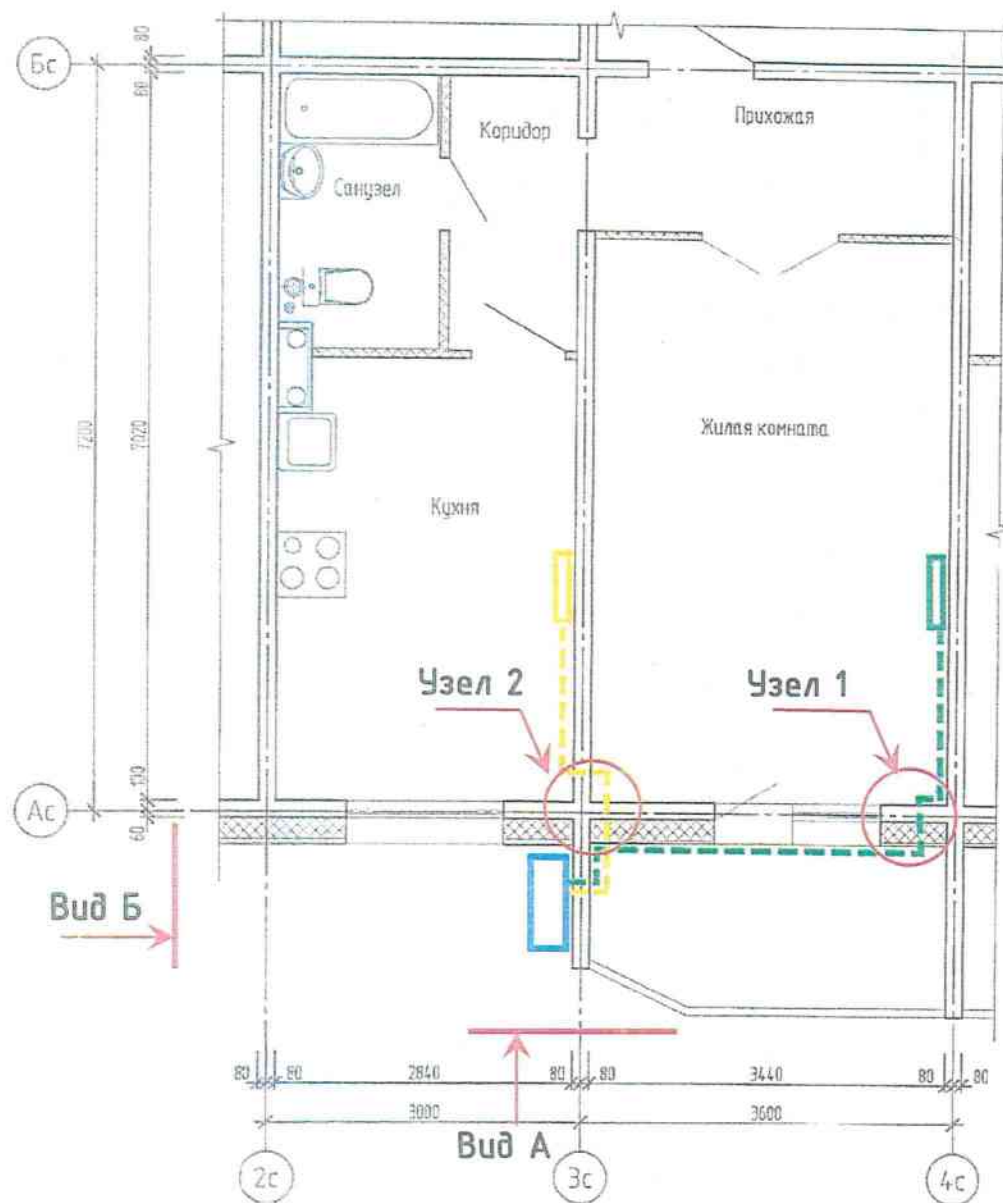
8. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

|   |  |
|---|--|
| Исполнитель: ООО УК «Система»<br>Юридический адрес: _____<br>ИНН 8602021517, КПП 860201001<br>Р/с _____ в банке: _____, К/с _____, БИК _____<br><br>Директор: _____<br>М.п. _____ | Собственник:<br>Ф.И.О.: _____<br>Паспорт серии: _____ № _____<br>Выдан «__» _____ г. _____<br>Зарегистрированный по адресу: _____<br>Фактически проживающий по адресу: _____<br>Тел./факс: _____<br>Подпись: _____ / _____ |
|---|--|

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

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

## СХЕМА МОНТАЖА ВНЕШНИХ БЛОКОВ КОНДИЦИОНЕРА И ПРОКЛАДКИ КОММУНИКАЦИЙ






### Общие указания

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

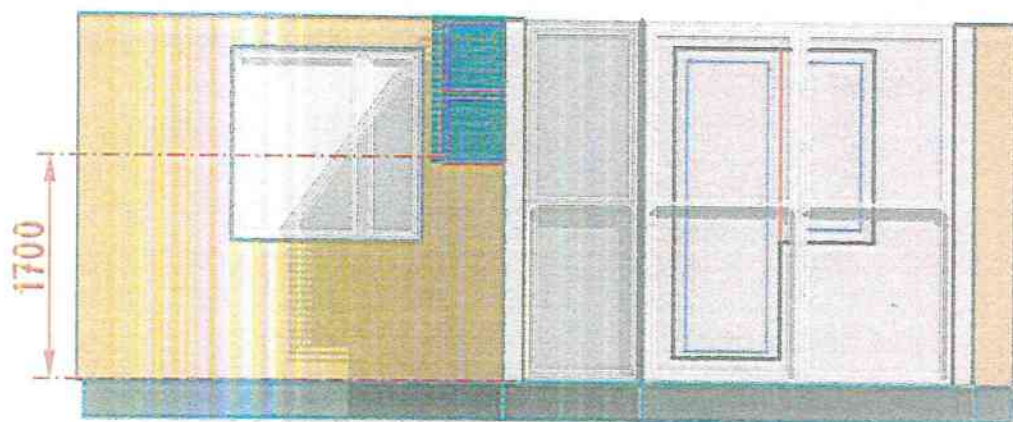
Декоративная корзина размещается на внешней стороне малой торцевой стене ограждения лоджии. Крепление осуществляется с помощью анкеров.

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

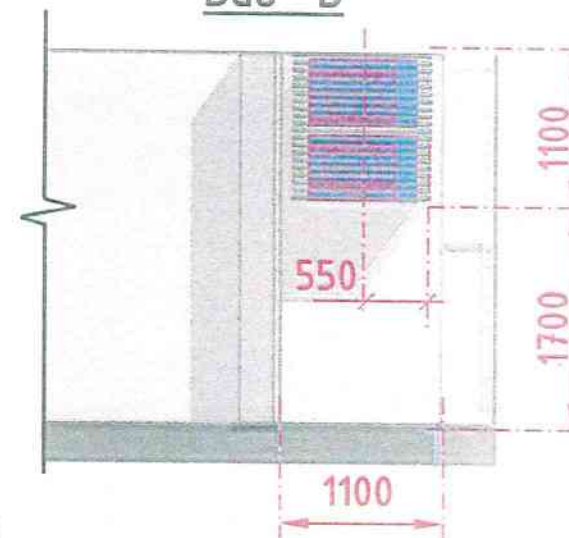
### Условные обозначения

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

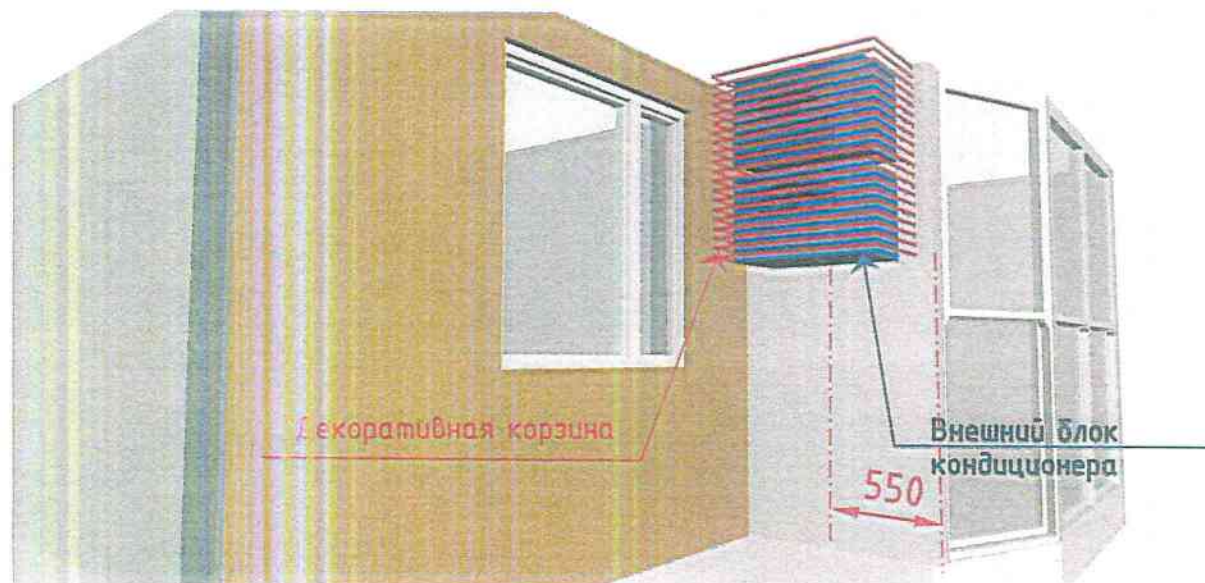
Вид А



Вид Б

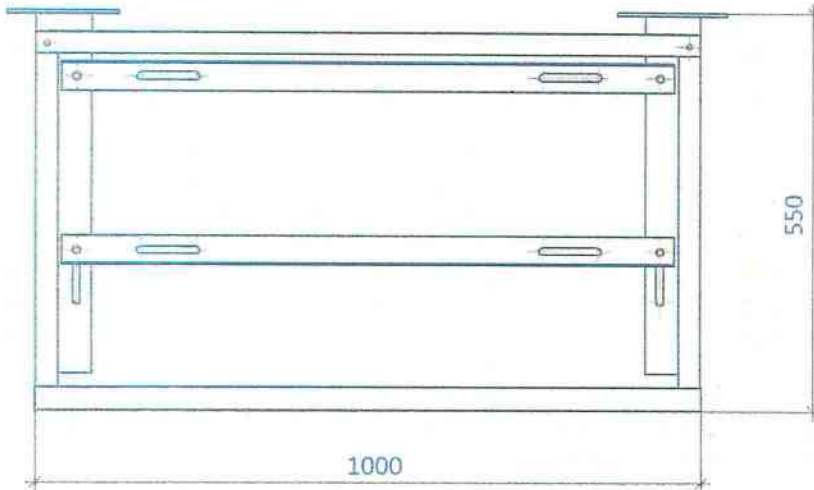
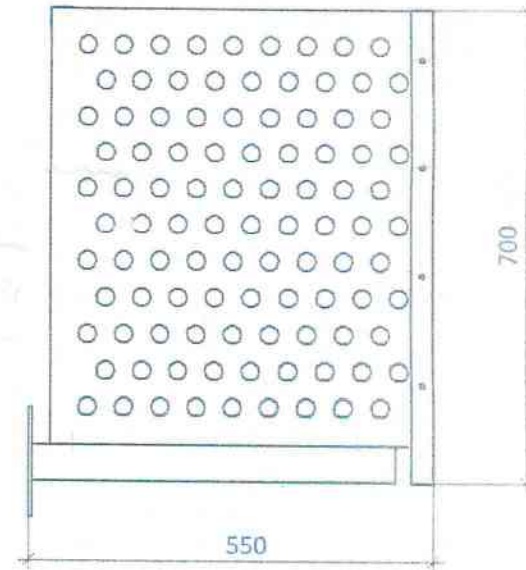
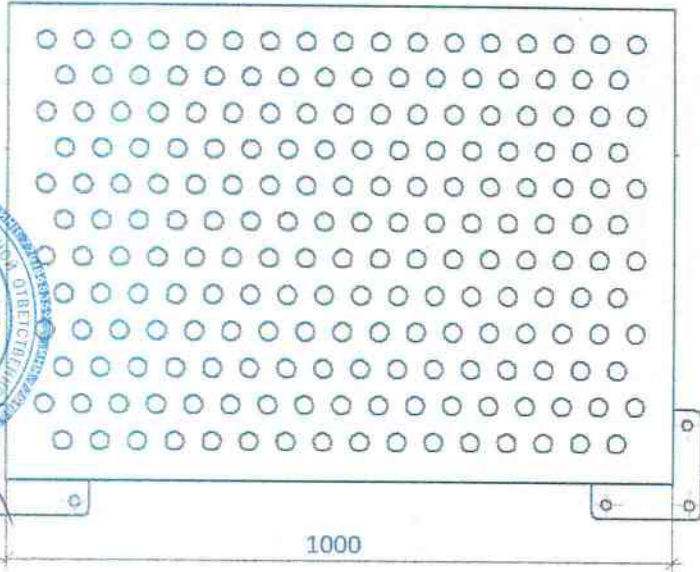


Эскиз элемента фасада с указанием места размещения оборудования





Корзина для кондиционера КОРБАС КДК-к1



| Наименование | Размер корзины НхLхВ | Вес корзины *, кг. |
|--------------|----------------------|--------------------|
| Корбас КДК-2 | 700x1000x550         | 22                 |

\* - Вес корзины со стандартным креплением кпс

|          |      |          |       |      |            |      |        |          |
|----------|------|----------|-------|------|------------|------|--------|----------|
| Изм.     | Лист | № докум. | Подп. | Дата | КОРБАС КДК | Лист | Масса  | Максимум |
| Разраб.  |      |          |       |      |            | Лист | Листов |          |
| Проб.    |      |          |       |      |            |      |        |          |
| Т.контр. |      |          |       |      |            |      |        |          |
| Н.контр. |      |          |       |      |            |      |        |          |
| Утв.     |      |          |       |      |            |      |        |          |

Копировал

Формат А3

Приложение №8 (лист 3)

Собственник: ООО УК «Система»  
 Управляющая организация: ООО УК «Система», директор Гапонов А.В.  
 ООО УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЭПИФ комбинированным «СПС Югория»,  
 генеральный директор Грачева И.П.



Исполнитель: ООО УК «Система»  
 Директор: Гапонов А.В.  
 Подпись: Гапонов А.В.  
 Подпись: Гапонов А.В.  
 Подпись: Гапонов А.В.  
 Подпись: Гапонов А.В.