

ПРОТОКОЛ №_1_от 29.12.2023 года
единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Восточный промрайон, ул. Монтажников, дом 7
проводимого в форме общего собрания в очной форме «29» декабря 2023 года.

Инициатор 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 503201001, адрес местонахождения: 143002, Россия, Московская область, город Одинцово, улица Западная, д. 7, оф.1, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-100744 от 12 августа 2010 года, Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибпромстрой Югория», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 03 марта 2011 года в реестре за № 2073-94174120), в лице Пимоновой Ольги Владимировны, действующей на основании нотариальной доверенности 50 АБ 5657570 от 27.07.2021г, удостоверенной Гордеенковым Павлом Ивановичем, нотариусом Солнечногорского нотариального округа Московской области и зарегистрированной в реестре за №50/382-н/50-2021-1-854 (далее по тексту именуемое Единственный Собственник).

Дата проведения собрания: «29» декабря 2023 года в 19 часов 30 минут.

Дата составления настоящего протокола: **«29» декабря 2023 г.**

Место проведения собрания: 628426, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Базовая, д.6

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Сургут, Восточный промрайон, ул. Монтажников, д.7 (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 общей площадью 7281,4 кв.м., в том числе: жилые помещения (квартиры №№ с 1 по 140) площадью 6694,8 кв.м. (без учёта площади балконов, лоджий, веранд и террас), нежилые помещения (встроенные помещения общественного назначения) площадью 586,6 кв.м., на которые зарегистрировано право собственности на момент проведения настоящего собрания. Сведения о регистрации права собственности Единственного Собственника на помещения в МКД, указаны в **Приложении № 1** 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 Кожаевой Евгении Андреевны, действующей на основании Устава, Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 30.10.2017 г № 305 выданной органом: Жилстройнадзор Югры.

МКД ведён в эксплуатацию согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2023 г. №86-10-46-2023, выданного Администрацией города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

На момент проведения настоящего собрания Единственному Собственнику на праве собственности принадлежат помещения в МКД общей площадью 7281,4 кв.м., что составляет 100% от общего числа голосов помещений в МКД, на которые зарегистрировано право собственности или 100% голосов от общего количества голосов всех помещений в МКД. 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:

- «Протокол №1» понимается – настоящий протокол, которым оформлены принятые Единственным Собственником решения по повестке дня.

- «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.

ООО УК «Система», подписывая настоящий протокол, тем самым подтверждает своё согласие с принятыми Единственным Собственником решениями, оформленными настоящим протоколом.

Повестка дня:

1. Выбор способа управления многоквартирным домом.
2. Выбор управляющей организации, для оказания услуг по управлению многоквартирным домом.
3. Установка системы домофонии и видеонаблюдения, шлагбаума. Определение лица, за чей счёт устанавливается система домофонии, видеонаблюдения, шлагбаум и за чей счёт осуществляется их эксплуатация и содержание. Включение в состав общего имущества МКД системы домофонии, шлагбаум.
4. Вывоз крупногабаритного/строительного мусора собственниками помещений МКД. Определение места для складирования мусора нежилых помещений (встроенных помещений общественного назначения) МКД.
5. Принятие решений об ограничении размещения транспортных средств на территории МКД.
6. О демонтаже поквартирных распределителей тепловой энергии. Порядок расчёта размера платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом или нежилом помещениях в МКД, являющихся частной собственностью.
7. Состав общего имущества МКД.
8. Утверждение перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.
9. Утверждение размера платы за содержание жилого помещения.
10. Утверждение порядка оплаты фактических затрат Управляющей организации по оказанию услуг по механизированной уборке придомовой территории и/или по вывозу снега.
11. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом.

12. Заключение собственниками помещений в МКД прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, договоров на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами (ТКО) с региональным оператором по обращению с ТКО. Дата заключения прямых договоров на поставку (предоставление) коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами) собственниками помещений МКД с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с ТКО.

13. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Определение лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счёте. Выбор российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счёт. Установление размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт. Установление размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием, ведением и обслуживанием.

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

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

16. О распространении на Пользователей Помещений МКД решений (протоколов), принятых собственниками помещений МКД.

17. Выбор приоритетного способа уведомления собственников помещений в МКД о наличии задолженности по плате за содержание жилого помещения.

18. Утверждение порядка распределения объёма коммунального ресурса (водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, теплоснабжение) в размере превышения нормативов потребления коммунального ресурса, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

19. Определение условий выполнения управляющей организацией дополнительных работ по устранению неисправностей общего имущества МКД и элементов благоустройства, входящих в состав общего имущества МКД, не относящихся к текущему ремонту и не входящих в состав платы за содержание жилого помещения. Определение условий и порядка оплаты собственниками помещений в МКД таких дополнительных работ.

20. Принятие решения о наделении управляющей организации полномочиями принимать решения, а также представлять интересы собственников помещений в МКД в их отношениях с третьими лицами в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов РФ и органах местного самоуправления, осуществляющих оказание государственных и муниципальных услуг по согласованию перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений, перевода жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения, а также о наделении полномочиями обращаться в контролирующие (надзорные), правоохранительные, судебные органы, органы прокуратуры, службу судебных приставов, иные органы, для защиты интересов собственников помещений МКД.

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

22. Определение лица, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании

общего имущества МКД и определение условий таких договоров.

23. Распределение дохода, полученного от использования общего имущества МКД
24. Переустройство, перепланировка помещений МКД.
25. Об установлении системы ограничения, которая ограничивает свободный доступ в общий коридор с квартирами.
26. Согласие на размещение систем коммунальной инфраструктуры на земельном участке под МКД.

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

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

№ п/п	Решения по вопросам повестки дня
1.	Вопрос № 1: Выбор способа управления многоквартирным домом.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:
	Способом управления многоквартирным домом выбрать – управление управляющей организацией.
2.	Вопрос № 2: Выбор управляющей организации, для оказания услуг по управлению многоквартирным домом.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:
	Управляющей организацией выбрать Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Система» (ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517, КПП 860201001).
3.	Вопрос № 3: Установка системы домофонии и видеонаблюдения, шлагбаума. Определение лица, за чей счёт устанавливается система домофонии, видеонаблюдения, шлагбаум и за чей счёт осуществляется их эксплуатация и содержание. Включение в состав общего имущества МКД системы домофонии, шлагбаум.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:
	Поручить Управляющей организации своими силами и/или с привлечением третьих лиц установить в местах общего пользования МКД систему домофонии (далее – Система контроля и управления доступом или сокращённо СКУД), в целях благоустройства МКД и контроля доступа в подъезды собственниками/жильцами помещений в МКД.
	Система домофонии устанавливается на входных дверях в подъезды МКД с разводкой инженерной части. Установка абонентского устройства (далее - трубка) домофонии внутри индивидуального жилого помещения (далее - квартира) МКД, осуществляется обслуживающей организацией на основании письменного соглашения, заключаемого с собственниками квартир МКД за дополнительную плату, которая взимается одновременно. Размер дополнительной платы устанавливается обслуживающей организацией самостоятельно и

указывается в соглашении, заключаемом с собственником квартиры. Замена трубки домофона, установленной внутри квартиры, производится обслуживающей организацией по заявке собственника квартиры и за счёт этого собственника, согласно прейскуранту цен, установленного обслуживающей организацией.

Определить, что система домофонии устанавливается за счёт Управляющей организации (ООО УК «Система») и/или за счёт привлечённого ею третьего лица. Оборудование (электромагнитные замки, блоки питания, коммутаторы и т.п), инженерные сети (слаботочные сети) системы домофонии, являются общедомовым имуществом.

Разрешить третьим лицам по согласованию с Управляющей организацией установить систему видеонаблюдения и иное оборудование в целях благоустройства МКД, контроля придомовой территории собственниками/жильцами помещений в МКД.

Система видеонаблюдения: устанавливаются видеокамеры в лифтовых холлах и лестничных площадках на каждом этаже каждого подъезда и по периметру МКД на фасаде МКД с сопутствующей инженерной разводкой, обеспечивающей работу видеокамер и передачу видеосигнала в сети Интернет. Система видеонаблюдения устанавливается без установки абонентского устройства в квартирах собственников. Изображения с видеокамер 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 осуществлён 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.

Определить, что система видеонаблюдения устанавливается за счёт третьего лица. Оборудование (видеокамеры, блоки питания, коммутаторы и т.п), инженерные сети (слаботочные сети) системы видеонаблюдения являются собственностью лица, установившего его за свой счёт.

Поручить Управляющей организации своими силами и/или с привлечением третьих лиц установить шлагбаум на общем въезде/выезде к МКД и многоквартирному жилому дому, расположенному по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, Восточный промрайон, ул.Монтажников д.7, в целях благоустройства МКД и ограничения бесконтрольного доступа транспорта третьих лиц на придомовую территорию, указанных многоквартирных домов. При необходимости интегрировать шлагбаум в систему домофонии.

Управляющей организации поручается определить конкретное место установки шлагбаума, с учётом соблюдения беспрепятственного доступа машинам спецтранспорта, а также машин организаций, оказывающих работы (услуги) по механизированной уборке придомовой территории/вывозу снега/мусора. Установка абонентского устройства (далее - трубка) домофонии внутри индивидуального жилого помещения (далее - квартира) МКД, осуществляется обслуживающей организацией на основании письменного соглашения, заключаемого с собственниками квартир МКД за дополнительную плату, которая взимается одновременно. Размер дополнительной платы устанавливается обслуживающей организацией самостоятельно и указывается в соглашении, заключаемом с собственником квартиры. Замена трубки домофона, установленной внутри квартиры, производится обслуживающей организацией по заявке собственника квартиры

и за счёт этого собственника, согласно прейскуранту цен, установленного обслуживающей организацией.

Определить, что шлагбаум с его инженерной системой устанавливается за счёт Управляющей организации (ООО УК «Система») и/или за счёт привлечённого ею третьего лица. Оборудование (блоки питания, коммутаторы и т.п), инженерные сети (слаботочные сети) шлагбаума, являются общедомовым имуществом.

Эксплуатация и содержание (в том числе текущий ремонт) системы домофонии, системы видеонаблюдения, шлагбаума (также по тексту – «содержание систем домофонии и видеонаблюдения»), за исключением установленного оборудования СКУД в жилых помещениях собственников, осуществляется за счёт собственников жилых помещений МКД. Утвердить плату за содержание систем домофонии и видеонаблюдения (без установленного оборудования в квартире) в размере*: 111,75 рублей на содержание системы видеонаблюдения; 111,75 рублей на содержание системы домофонии; 55,87 рублей на содержание шлагбаума, согласно **Приложению №4** к настоящему протоколу.

Плата за содержание систем домофонии и видеонаблюдения ежегодно с 01 апреля индексируется Управляющей организацией на величину роста индекса потребительских цен в РФ за предшествующий изменению календарный год. Рост индекса определяется по данным Федеральной службы государственной статистики (показатель декабря прошедшего года к декабрю позапрошлого года для товаров и услуг в целом по России). Изменение платы на величину роста индекса потребительских цен в сторону увеличения производится не чаще одного раза в год. Изменённый размер платы вступает в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошло изменение размера платы, о чем указывается в платёжном документе.

Магнитные ключи от системы домофонии выдаются один раз бесплатно по 1 штуке на одного собственника жилого помещения.

** размер установленной абонентской платы за пользование системами домофонии и видеонаблюдения, начисляемой собственнику жилого помещения, подлежит увеличению на сумму НДС, которая исчисляется Управляющей организацией, по ставке установленной НК РФ и действующей в соответствующий период, за который осуществляется начисление такой платы.*

4. Вопрос № 4: Вывоз крупногабаритного/строительного мусора жилых помещений МКД. Определение места для складирования мусора нежилых помещений (встроенных помещений общественного назначения) МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Вывоз и утилизация крупногабаритного/строительного мусора жилых помещений МКД производится отдельно от твёрдых коммунальных отходов (ТКО) и не входит в обязанности регионального оператора по обращению с ТКО, в соответствии с действующим законодательством РФ.

Поручить Управляющей организации определять места для складирования мусора нежилых помещений (встроенных помещений общественного назначения) МКД и осуществлять контроль за соблюдением собственниками/арендаторами/субарендаторами таких нежилых помещений требований санитарных, противопожарных норм в местах складирования мусора. Организация и содержание мест складирования мусора таких нежилых помещений, а также вывоз и утилизация такого мусора, осуществляется за счёт этих нежилых помещений.

5. Вопрос № 5: Принятие решений об ограничении размещения транспортных средств на территории МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

В целях соблюдения, обеспечения доступа к МКД машин скорой помощи, пожарных машин и иных служб чрезвычайной и экстренной помощи, а также надлежащего оказания управляющей организацией услуг по управлению и содержанию общедомового имущества в МКД, запрещается размещение (парковка, стоянка (т.е. преднамеренное прекращение движения транспортного средства на время более 5 минут по причинам, не связанным с посадкой или высадкой пассажиров либо загрузкой или разгрузкой транспортного средства) транспортных средств на проездах придомовой территории МКД, в местах, обозначенных дорожными знаками и/или специальной разметкой «работает эвакуатор» и/или «специальная площадка для остановки пожарно-специальной техники» (при их наличии), а также на расстоянии ближе чем 5 (пять) метров от контейнерной площадки для сбора мусора (ТКО) МКД.

6. Вопрос № 6: О демонтаже поквартирных распределителей тепловой энергии. Порядок расчёта размера платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом или нежилом помещениях в МКД, являющихся частной собственностью.**РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:**

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.

2) Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в индивидуальных жилом или нежилом помещениях в МКД, являющихся частной собственностью, производится исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта тепловой энергии, согласно следующей формуле:

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

где:

P_i – размер платы;

V^D - объем (количество) потреблённой за расчётный период тепловой энергии, определённый по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом;

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

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

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

7. Вопрос № 7: Состав общего имущества МКД.**РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:**

Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с законодательством РФ, решениями собственников помещений в МКД, актов записей о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости и на момент принятия настоящего решения указан в **Приложении №2** к настоящему протоколу.

В состав общего имущества МКД не входит имущество, принадлежащее лицам на праве частной собственности. При переводе жилого

	помещения в нежилое помещение из состава общего имущества МКД автоматически подлежат исключению остекление, отливы, двери, козырьки лоджий такого нежилого помещения.
8.	Вопрос № 8: Утверждение перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: 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 Приложению № 3 к настоящему протоколу.
9.	Вопрос №9: Утверждение размера платы за содержание жилого помещения.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Утвердить размер платы за содержание жилого помещения МКД (далее – Тарифы), согласно Приложению № 4 к настоящему протоколу. Формулировка «содержание жилого помещения МКД» подразумевает работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению общим имуществом МКД и распространяет своё действие в отношении всех собственников помещений в МКД. Тарифы ежегодно с 01 апреля индексируются на величину роста индекса потребительских цен в РФ за предшествующий изменению календарный год. Рост индекса определяется по данным Федеральной службы государственной статистики (показатель декабря прошедшего года к декабрю позапрошлого года для товаров и услуг в целом по России). Изменение платы на величину роста индекса потребительских цен в сторону увеличения производится не чаще одного раза в год. Изменённый размер платы вступает в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошло изменение размера платы, о чём указывается в платёжном документе. Утверждённые Тарифы (платежи), применяются с начислением НДС с момента перехода управляющей организации с упрощённой системы налогообложения на общую систему налогообложения. При этом НДС будет учитываться «в том числе» в действующем на тот период тарифе, рассчитанным с учётом ежегодной индексации.
10.	Вопрос №10: Утверждение порядка оплаты фактических затрат Управляющей организации по оказанию услуг по механизированной уборке придомовой территории и/или по вывозу снега.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: В случае если фактические затраты Управляющей организации по оказанию услуг по механизированной уборке придомовой территории и/или вывозу снега в холодный период года превышают утверждённый настоящим протоколом размер платы за данные услуги в отчётном месяце, Управляющая организация выставляет собственникам/нанимателям помещений в МКД данную разницу в платёжном документе отдельной строкой «механизированная уборка придомовой территории в холодный период года», «вывоз снега» в следующем отчётном месяце пропорционально площади принадлежащего собственнику/нанимателю помещения.
11.	Вопрос №11: Утверждение условий договора управления многоквартирным домом.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Утвердить проект договора управления многоквартирным домом, согласно Приложению №5 к настоящему протоколу. Договор управления МКД заключается на срок 5 (пять) лет. Условия договора управления МКД применяются с учётом принятых решений собственников помещений в МКД, в том числе последующих решений.

	<p>В случае изменений в законодательстве Российской Федерации, относительно прав и обязанностей сторон договора управления МКД, а также иных условий утверждённого настоящим протоколом (решением) проекта договора управления 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 такой информации в едином платёжном документе.</p> <p>Утвердить способ подписания договора управления многоквартирным домом между Управляющей организацией и собственниками помещений МКД, форма которого утверждена приложением №5 к настоящему протоколу, в виде листа подписания договора управления МКД согласно Приложению №6 к настоящему протоколу. Управляющая организация в соответствии с ч.2.1 ст. 162 ЖК РФ размещает договор управления МКД в ГИС ЖКХ, а также на своём официальном сайте и указывает ссылку на сайт размещения договора в листе ознакомления.</p>
12.	<p>Вопрос № 12: Заключение собственниками помещений в МКД прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, договоров на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами (ТКО) с региональным оператором по обращению с ТКО. Дата заключения прямых договоров на поставку (предоставление) коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) собственниками помещений МКД с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с ТКО.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Договоры на поставку (предоставление) коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) для собственников помещений МКД, заключаются напрямую собственниками помещений МКД самостоятельно с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с ТКО. Условия потребления таких услуг, их оплата, обязанности и права собственников помещений МКД, в том числе по передаче данных ИПУ, а также права и обязанности ресурсоснабжающих организаций, регионального оператора по обращению с ТКО, определяются законодательством РФ и условиями прямых договоров, заключённых между ними.</p> <p>Датой заключения прямых договоров на поставку (предоставление) коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) собственниками помещений МКД с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с ТКО, определить с учётом пп.1 п.1 ст.157.2 ЖК РФ, в пределах трёх месяцев с даты Протокола №1.</p>
13.	<p>Вопрос № 13: Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Определение лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счёте. Выбор российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счёт. Установление размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт. Установление размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием, ведением и обслуживанием.</p>

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД – на специальном счете.

Лицом, уполномоченным на открытие специального счета в российской кредитной организации (владелец специального счета), совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, предоставление платежных документов на оплату взносов за капитальный ремонт определить управляющую организацию – ООО УК «Система» (ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517 КПП 860201001).

Специальный счет открыть в ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень Западно-Сибирское отделение № 8647.

Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД установить в размере минимального ежемесячного взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом ХМАО-Югры.

Размер оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием, ведением и обслуживанием специального счета установить в размере 20 руб. ежемесячно с одного лицевого счета (без учета НДС*). Собственник помещений МКД оплачивает указанные в настоящем абзаце расходы ежемесячно в сроки, установленные для оплаты жилищно-коммунальных услуг. Размер платы, указанный в настоящем абзаце, ежегодно с 01 апреля индексируется на величину роста индекса потребительских цен в РФ за предшествующий изменению календарный год. Рост индекса определяется по данным Федеральной службы государственной статистики (показатель декабря прошедшего года к декабрю позапрошлого года для товаров и услуг в целом по России). Изменение платы на величину роста индекса потребительских цен в сторону увеличения производится не чаще одного раза в год.

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 27.12.2023 г., согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 27.12.2023 г. № 86-10-47-2023, выданного Администрацией города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, если иной срок не будет установлен законодательством.

**Размер установленной платы подлежит увеличению на сумму НДС, сумма которого исчисляется Управляющей организацией, по ставке установленной НК РФ и действующей в соответствующий период, за который осуществляется начисление такой платы.*

14. Вопрос № 14: Определение способа уведомления собственников помещений в МКД о проведении общих собраний собственников помещений МКД, а также о принятых решениях (протоколах).

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

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.

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 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, либо лицом его замещающим.
15.	Вопрос № 15: Определение места хранения копии протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Копию протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД передать на хранение в Управляющую организацию ООО УК «Система».
16.	Вопрос № 16: О распространении на Пользователей Помещений МКД решений (протоколов), принятых собственниками помещений МКД.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Принятые собственниками помещений в МКД решения, устанавливающие права и обязанности по осуществлению платы за содержание жилого помещения, по оплате других услуг и работ, установленных решениями собственников помещений в МКД, распространяют своё действие и на пользователей помещений в МКД с учётом действующего законодательства и заключённых между собственниками и пользователями помещений в МКД договоров. Также на Пользователей помещений в МКД распространяются и другие права, и обязанности, установленные настоящим протоколом в отношении собственников помещений в МКД.
17.	Вопрос № 17: Выбор приоритетного способа уведомления собственников помещений в МКД о наличии задолженности по плате за содержание жилого помещения.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Выбрать приоритетный способ уведомления собственников помещений в МКД о наличии задолженности по плате за содержание жилого помещения: посредством размещения информации на входной двери в подъезд многоквартирного дома, телефонного информирования собственников, передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя на номер, указанный собственником в Договоре управления МКД, заключенным с Управляющей организацией или через личный кабинет потребителя (т.е. собственник) в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Собственник помещения МКД обязан уведомить Управляющую организацию об изменении номера телефона, указанного в договоре управления МКД / об отсутствии телефонной связи, по которым предоставляется информация, в течение 3 (трех) календарных дней с момента их изменения (отсутствия), либо уведомить об изменении заранее, с указанием даты введения в действие нового номера.
18.	Вопрос № 18: Утверждение порядка распределения объёма коммунального ресурса (водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, теплоснабжение) в размере превышения нормативов потребления коммунального ресурса, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Включить в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объёма коммунальных ресурсов (водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, теплоснабжение), потребляемых при содержании общего имущества в МКД, с учётом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД. Утвердить распределение объёма коммунального ресурса в размере превышения объёма коммунального ресурса (водоснабжение,

	электроснабжение, водоотведение, теплоснабжение) 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 помещения, принадлежащего на праве частной собственности.
19.	Вопрос № 19: Определение условий выполнения управляющей организацией дополнительных работ по устранению неисправностей общего имущества МКД и элементов благоустройства, входящих в состав общего имущества МКД, не относящихся к текущему ремонту и не входящих в состав платы за содержание жилого помещения. Определение условий и порядка оплаты собственниками помещений в МКД таких дополнительных работ.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:
	<p>1) Определить, что к дополнительным работам по устранению неисправностей <u>общего имущества МКД и элементов благоустройства</u>, входящих в состав общего имущества МКД, которые не относятся к текущему ремонту и не входящих в состав платы за содержание жилого помещения, 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, противопожарный трубопровод, система противодымной защиты (при наличии) вследствие пожаров, действий лиц (кража, вандальные действия и т.д.) и не относящиеся к механическому или физическому износу, вызванному нормальной эксплуатацией отдельных элементов общедомового имущества МКД.</p> <p>2) Стоимость таких дополнительных работ, оплачивают все собственники помещений в МКД в сроки, установленные для внесения платы за содержание жилого помещения. Основанием для начисления стоимости дополнительных работ является: дефектная ведомость, локальный сметный расчет, выполняемые управляющей организацией, либо третьим лицом по поручению управляющей организации, а также акт, которым зафиксирован причиненный ущерб общедомовому имуществу МКД. Информация о необходимости выполнения дополнительных работ, доводится до собственников помещений в МКД путём размещения: на досках объявлений, на сайте управляющей организации. Стоимость дополнительных работ, для каждого собственника помещения в МКД рассчитывается пропорционально его доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД (т.е. пропорционально площади помещения, принадлежащего ему на праве собственности) и указывается в ЕПД отдельной графой «прочее».</p> <p>3) Акт, которым фиксируется причиненный ущерб общедомовому имуществу МКД, составляется управляющей организацией с подписью не менее двух помещений в МКД, либо составляется управляющей организацией с вызовом правоохранительных органов.</p> <p>4) В случае, если будет установлено лицо, виновное в причинении ущерба общедомовому имуществу МКД, расходы на дополнительные работы управляющая организация взыскивает с виновного лица.</p>
20.	Вопрос № 20: Принятие решения о наделении управляющей организации полномочиями принимать решения, а также представлять интересы собственников помещений в МКД в их отношениях с третьими лицами в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов РФ и органах местного самоуправления, осуществляющих оказание государственных и муниципальных услуг по согласованию перепланировки и переустройства жилых и нежилых

	<p>помещений, перевода жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения, а также о наделении полномочиями обращаться в контролирующие (надзорные), правоохранительные, судебные органы, органы прокуратуры, службу судебных приставов, иные органы, для защиты интересов собственников помещений МКД.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Наделить управляющую организацию правом (полномочиями) принимать решения от имени собственников помещений в МКД, а также представлять интересы собственников помещений МКД в их отношениях с третьими лицами в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов РФ и органах местного самоуправления, осуществляющих оказание государственных и муниципальных услуг по согласованию перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений, перевода жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения.</p> <p>Наделить управляющую организацию специальными полномочиями обращаться в контролирующие (надзорные), правоохранительные, судебные органы, органы прокуратуры, службу судебных приставов, иные органы, для защиты интересов собственников помещений МКД, быть истцом, административным истцом, ответчиком, третьим лицом в судах (арбитражных, судах общей юрисдикции, административных судах, мировых судах) со всеми правами и полномочиями стороны по делу. Указанными правами и полномочиями управляющая организация наделяется в целях защиты интересов собственников помещений МКД, в случае причинения ущерба общему имуществу МКД третьими лицами и/или самими собственниками помещений, в целях взыскания любой задолженности возникшей в связи с неуплатой/несвоевременной уплатой платежей за пользование общим имуществом МКД и/или платы за содержание жилого помещения, в целях истребования земельного участка придомовой территории МКД из чужого незаконного владения, о демонтаже (сносе) некапитальных нестационарных сооружений, в том числе нестационарных торговых объектов с придомовой территории МКД.</p>
<p>21.</p>	<p>Вопрос № 21: Принятие решений об использовании общего имущества МКД, изменении остекления лоджий жилых помещений МКД, установке (размещении) индивидуальных антенн, внешних блоков кондиционеров собственниками жилых помещений МКД, о включении архитектурной подсветки в общее имущество многоквартирного дома, о проведении работ, в том числе земляных, на придомовой территории многоквартирного дома.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Передать УК полномочия по принятию решений от имени собственников по использованию, распоряжению общим имуществом, к которому относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); - иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; - крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и

другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

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

Разрешить:

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

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

- размещать (в том числе прокладывать) линии связи и телекоммуникационное оборудование для оказания услуг связи, телевидения, Интернет, IP-телевидения, IP-телефонии, и прочие другие телекоммуникационные услуги собственникам и пользователям помещений в МКД. За размещение телекоммуникационного оборудования и линий связи, и потребление электрической мощности, установить плату в размере 500 рублей (без учёта НДС*) за одну единицу оборудования (оборудование может быть, как активным, так и пассивным) ежемесячно. Телекоммуникационное оборудование и линии связи не должны создавать препятствия для пользования собственниками, пользователями помещений в МКД общим имуществом МКД, а также не должно создавать препятствий для управляющей организации по содержанию общего имущества МКД с соблюдением санитарных норм и правил, при этом, не нарушая требования пожарной безопасности. В целях недопущения порчи общедомового имущества многоквартирного дома поручить Управляющей организации своими силами и/или с привлечением третьих лиц осуществить монтаж оптоволоконной сети Интернет и IP-телевидения, IP-телефонии, монтаж трассы кабелей и лотков для оптоволоконной сети. Все оборудование (оптоволоконная сеть Интернет и IP-телевидения, IP-телефонии, кабель-канал и лотки для оптоволоконной сети) являются собственностью организации, осуществляющей монтаж данного оборудования. Организация, монтирующая трассы кабелей и лотки для оптоволоконной сети, предоставляет возможность разместить на возмездной основе сторонним организациям кабеля в лотках с целью предоставления собственникам многоквартирного дома услуг: Интернет и IP-телевидения, IP-телефонии.

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

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

многоквартирного дома.

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

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

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

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

Определить место установки (размещения) внешних блоков кондиционеров для домашнего пользования, а именно на внешней боковой части лоджии в корзинах, согласно Схеме монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций - **Приложение №7** к настоящему протоколу (далее – Схема монтажа). Рекомендуются устанавливать (размещать) внешние блоки кондиционеров в декоративных корзинах типа КОРБАС КДК (**Приложение №7** – Схема монтажа). Установка (размещение) внешних блоков кондиционеров также допустима внутри лоджий. Диаметр отверстий в местах прохода коммуникаций кондиционеров через несущие конструкции должен быть не более 40 мм. Прокладку коммуникаций кондиционеров рекомендуется осуществлять на примере Схемы монтажа. Утвердить Схему монтажа внешних блоков кондиционеров и прокладки коммуникаций – **Приложение №7** к настоящему протоколу.

При установке (размещении) внешних блоков кондиционеров, антенн запрещается нарушать целостность «закладных». Установка (размещение) индивидуальных спутниковых антенн и антенн других видов и типов, внешних блоков кондиционеров в иных местах на фасаде и/или кровле МКД запрещается.

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

Запретить проводить в помещениях и в местах общего пользования общего имущества в МКД работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, в том числе утепление), за исключением случаев, предусмотренных решениями (протоколами) собрания собственников помещений в МКД, законодательством РФ.

Запретить замену остекления. Замена остекления и/или несоответствие внешнего вида МКД (в том числе остекления лоджий) его проектной документации является нарушением. За нарушение, физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и Ханты-Мансийского автономного округа-Югры. Под остеклением подразумевается конструкция, включающая в себя стекло и раму в которой крепится стекло.

Поручить Управляющей организации обеспечить содержание архитектурной подсветки МКД. Плата за содержание архитектурной подсветки МКД утвердить в размере*, указанном в **Приложении №4** к настоящему протоколу. Включить архитектурную подсветку МКД в общедомовое имущество собственников помещений в МКД. Стоимость платы за содержание архитектурной подсветки МКД ежегодно с 01 апреля индексируется на величину роста индекса потребительских цен в РФ за предшествующий изменению календарный год. Рост индекса определяется по данным Федеральной службы государственной статистики (показатель декабря прошедшего года к декабрю позапрошлого года для товаров и услуг в целом по России). Изменение платы на величину роста индекса потребительских цен в сторону увеличения производится не чаще одного раза в год.

Разрешить управляющей организации проводить работы и согласовывать проведение работ, в том числе земляные, на придомовой территории многоквартирного дома.

** размер установленной платы за использование общего имущества, подлежит увеличению на сумму НДС, сумма которого исчисляется Управляющей организацией, по ставке установленной НК РФ и действующей в соответствующий период, за который осуществляется начисление такой платы.*

22. Вопрос № 22: Определение лица, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества МКД и определение условий таких договоров.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Определить управляющую организацию – лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества МКД: аренды, оказания услуг, размещения оборудования, на размещение рекламы, на размещение антенн сотовой связи, телекоммуникационного оборудования и линий связи, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций (далее также по тексту протокола могут именоваться – договоры на пользование общим имуществом МКД).

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.

Лицо, которому управляющая организация дала согласие на размещение рекламы, рекламных конструкций, антенн сотовой связи, телекоммуникационного оборудования и линий связи, Интернета, телевидения, обязано до заключения договора на пользование общим имуществом МКД предварительно получить все необходимые согласования (разрешения) с государственными органами, органами субъекта РФ, органами местного самоуправления, если такое согласование и/или получение разрешений требуется в силу закона. Отсутствие таких положительных согласований (разрешений) является самостоятельным основанием для отказа в заключении договора на пользование общим имуществом МКД.

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 (в том числе путём их пролонгации), при надлежащем выполнении арендатором своих обязанностей, если собственниками помещений МКД не будет принято иное решение. Общее имущество МКД по договорам на пользование общим имуществом МКД передаётся только во временное пользование. Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке один раз в год увеличивать размер платы по договору на пользование общим имуществом МКД на процент инфляции, установленный в Российской Федерации за предыдущий календарный год, без согласования с собственниками помещений в МКД. Другие условия

договоров на пользование общим имуществом МКД, в том числе условия о размере платы, управляющая организация устанавливает самостоятельно без согласования с собственниками помещений в МКД.

Лицо, которое использовало общее имущество МКД, в любом случае обязано после прекращения его использования, произвести за свой счет восстановительные работы (если они требуются) общего имущества МКД в тех местах, которые использовались под размещение рекламной конструкции, антенны сотовой связи, иного оборудования, в том числе, но не исключая и другие восстановительно-ремонтные работы: восстановить фасад, утепление наружных стен, восстановить кровлю и провести другие необходимые работы, определяемые совместно с управляющей организацией.

23. Вопрос № 23: Распределение дохода, полученного от использования общего имущества МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Доходы, полученные от использования общего имущества МКД распределять следующим образом: 30% на администрирование управляющей организации (на правовое и бухгалтерское сопровождение договоров на пользование общим имуществом МКД); 70% управляющая организация использует на содержание общего имущества МКД, а в случае наличия задолженности по оплате за поставленные коммунальные ресурсы на содержание общего имущества МКД (вода, тепло, свет, канализация, за содержание общего имущества МКД, образовавшуюся в результате несвоевременного и/или неполного внесения платы за содержание жилого помещения собственниками помещений в МКД, управляющая организация вправе направить эти 70% дохода на погашение такой задолженности и/или начисленной ресурсоснабжающими организациями неустойки (пени, штрафы), до момента полного погашения задолженности. В случае, если задолженность в течение отчётного периода (календарный год) не погашена в полном объёме, денежные средства, полученные от использования общего имущества за отчётный период, направляются на погашение задолженности и не учитываются в следующем отчетном периоде.

24. Вопрос № 24: Переустройство, перепланировка помещений МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

1. Собственники жилых помещений не вправе без согласования в установленном порядке с компетентными органами:

- производить переустройство и/или перепланировку в жилом помещении (Квартире) (Глава 4 Жилищного Кодекса РФ);
- устраивать проёмы, отверстия в несущих конструкциях МКД, производить расширение, перенос дверных проёмов в несущих конструкциях внутри жилого помещения, а также делать дополнительные штрабы в несущих конструкциях МКД, так как это может привести к уменьшению прочности несущих конструкций МКД. Под несущими конструкциями понимаются в том числе плиты перекрытия, стеновые плиты. Помимо согласования с органами, предусмотренными жилищным законодательством, в обязательном порядке требуется положительное согласование с управляющей организацией и проектной организацией (разработчик проектной документации на МКД – ООО «Проектстройконструкция», ИНН 8602290904), либо другой проектной организацией, имеющей необходимые допуски и разрешения;
- производить замену обогревающих элементов внутридомовой системы отопления с соблюдением технических параметров отопительной системы в целом по МКД и, в частности, в квартире. Замена обогревающих элементов производится с предварительным положительным согласованием управляющей организацией МКД, проектной организацией, теплоснабжающей организацией, и на проведение такого

переустройства Квартиры должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме в установленном законом порядке (ст. ст. 44 - 48 ЖК РФ).

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

Запрещается в жилых помещениях в любом случае:

- размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается;
- объединение жилых помещений с лоджией;
- демонтировать (полностью, частично) вентиляционные стояки (вентканалы), а также нарушать их целостность;
- пробивать дополнительные вентиляционные отверстия в вентиляционных стояках;
- ставить на вентиляционное отверстие какие-либо ограничения, препятствующие естественной работе системы вентиляции в жилом помещении на режиме «проветривание»;
- устанавливать вытяжки с механическим побуждением на последних верхних этажах МКД. На других этаж можно устанавливать на кухне вытяжки объёмом до 60 м³/час;
- пропускать через вентиляционные стояки инженерные коммуникации (в том числе трубы водоснабжения, канализации);
- производить любые виды переустройства, включая перенос, замену, видоизменение и т.д., элементов внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения, отопления, включённых в состав общего имущества МКД (стояки, а также другое оборудование, расположенное на этой системе);
- осуществлять монтаж трубопроводов (стояков и/или разводки) отопления, вентиляции и кондиционирования, водоснабжения, канализации и подводки сантехнических приборов в железобетонных стенах и/или плитах перекрытий (пол, потолок), колоннах;
- демонтировать проектное утепление стояков холодного водоснабжения;
- демонтировать материал утепления и/или облицовочный материал фасада МКД;
- переоборудование и перепланировка жилых помещений, ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств;
- перепланировка жилых помещений, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан МКД или квартир;
- перенос приборов отопления, подключенных к общедомовой системе центрального отопления, на лоджии;
- устройство полов с подогревом от общедомовой системы отопления;
- нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов;
- проводить в квартире и в местах общего пользования общего имущества в МКД работы, которые затрагивают фасад здания и его 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;

- ухудшение условий эксплуатации МКД и проживания граждан.

В соответствии с законодательством Российской Федерации не допускается переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств. Также не допускается перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан МКД или квартиры (п.1.7.2, п.1.7.3. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г № 170).

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

2. Собственникам нежилых помещений, расположенных на нижних этажах МКД (далее в настоящем вопросе - нежилые помещения) разрешить проведение реконструкции, переустройство, перепланировку нежилых помещений, в том числе:

- разрешить расширение / уменьшение и устройство дополнительных входных групп (дверных проёмов и крылец) нежилых помещений;

- разрешить устройство технологических отверстий/проёмов наружных стен нежилых помещений, а также другие работы, затрагивающие фасад этих нежилых помещений и их элементов (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, включая рекламные конструкции и наружные блоки кондиционеров, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада МКД в пределах расположения таких нежилых помещений);

- разрешить обустройство пешей дорожки к входным группам нежилых помещений;

- разрешить обустройство на территории МКД (по согласованию с Управляющей организацией) мест складирования твёрдых коммунальных отходов; **(в соответствии с требованиями СанПин 42-128-4690-88 и СанПиН 2.1.3684-21).**

- разрешить размещение наружных блоков холодильного оборудования на территории МКД; **(в соответствии с требованиями СП 51.13330.2011 Защита от шума.)**

- разрешить реконструкцию входных групп нежилых помещений, включая устройство дополнительных тамбуров в границах помещения;

- Разрешить собственнику нежилого помещения самостоятельно и / или с привлечением третьих лиц, в целях увеличения подводимой электрической мощности для нежилого помещения МКД: производить прокладку дополнительных кабельных линий к МКД/к нежилому помещению; размещать принимающие ВРУ непосредственно в нежилом помещении МКД; производить реконструкцию (увеличение) подводящих сетей теплоснабжения и горячего водоснабжения в нежилое помещение **(в рамках проектной тепловой нагрузки)**, либо прокладывать дополнительные линии **(по согласованию с РСО)**; производить реконструкцию (увеличение мощности) центрального теплового пункта МКД **(только с установкой отдельного учета на коммерцию и по согласованию с РСО)**; реконструировать (увеличивать мощность) насосной станции холодного водоснабжения МКД, либо выполнять прокладку дополнительных линий водоснабжения к МКД и размещать дополнительное насосное оборудование непосредственно в нежилом помещении; выполнять прокладку дополнительных сетей водоотведения нежилого помещения в общедомовой колодец с устройством

жироуловителей и иного, предусмотренного соответствующей проектной документацией, оборудования; *(по согласованию с РСО)* разрешить размещение телекоммуникационного оборудования на кровле МКД с устройством ответвляющих сетей связи через места общего пользования либо под вентилируемым фасадом (по согласованию с Управляющей организацией); разрешить производить реконструкцию общедомовых сетей, находящихся внутри нежилых помещений, в установленном законодательством порядке и с согласия / силами управляющей компании МКД.

Собственники/арендаторы нежилых помещений МКД должны обеспечивать (предоставлять) доступ к общедомовым сетям, расположенным в пределах нежилого помещения, для устранения аварийных ситуаций круглосуточно, для выполнения ППР по согласованию времени с собственником/арендатором нежилого помещения.

Собственник нежилого помещения проводит вышеуказанные работы за свой счет, самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц, имеющих соответствующую квалификацию и допуск/лицензию, которые требуются в силу закона. Работы, проводимые на общедомовом имуществе МКД, проводятся с обязательным предварительным уведомлением и согласованием графика с перечнем работ на общедомовом имуществе МКД с управляющей организацией.

Управляющая организация имеет право осуществлять контроль за ходом производства указанных выше работ, производимых на общедомовом имуществе МКД.

Реконструкция, переустройство, перепланировка нежилого помещения МКД проводятся с соблюдением требований законодательства, по согласованию с соответствующими уполномоченными органами власти, организациями, учреждениями, чьи согласования / разрешения требуются в силу закона (далее орган, осуществляющий согласование), на основании принятых ими положительных разрешений (решения, постановления, распоряжение и т.п.) , в том числе с учётом положений статей 25, 26, 28 Жилищного кодекса РФ, п. 1.7 по п. 1.7.1 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Последствия самовольного переустройства и / или перепланировки нежилого помещения предусмотрены, в том числе статьёй 29 Жилищного кодекса РФ.

Обслуживание установленного дополнительного оборудования, инженерных систем и сетей не входящего в состав общего имущества МКД, производить за свой счет, либо с привлечением специализированных служб по договору.

Устройство холодных пристроев и эвакуационного выхода выполнить по отдельному проекту в границах встроенного помещения по высоте. Подъездные пути к пристроям выполнить согласно требованиям № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее: - 3,5 метров — при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно; - 6,0 метров.

Подъездные пути для тележек до зоны разгрузки (холодные пристрои), а также выполненные дополнительные пешеходные дорожки обслуживаются и эксплуатируются собственниками коммерческого помещения.

Запрещается в любом случае:

- демонтировать (полностью, частично) общедомовые вентиляционные стояки (вентканалы), обеспечивающие вентиляцию жилых помещений МКД, а также нарушать их целостность;
- пробивать вентиляционные отверстия в общедомовых вентиляционных стояках и/или ставить какие-либо ограничения,

- препятствующие естественной работе общедомовой системы вентиляции в жилых помещениях;
- пропускать через вентиляционные стояки инженерные коммуникации (в том числе трубы водоснабжения, канализации);
- производить переустройство (перенос, замену) в помещениях МКД общедомовых стояков водоснабжения, водоотведения, отопительной системы, изменять схему расположения отопительной системы;
- осуществлять монтаж трубопроводов (стояков и/или разводки) отопления, водоснабжения, канализации и подводки сантехнических приборов в железобетонных несущих стенах и/или плитах перекрытий (пол, потолок);
- демонтировать проектное утепление стояков холодного водоснабжения;
- проводить в помещениях и в местах общего пользования общего имущества в МКД работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, в том числе утепление), за исключением случаев, предусмотренных настоящим решением.

Производить замену стояков общедомового имущества может только управляющая организация, либо лицо, получившее письменное согласование управляющей организации на проведение таких работ.

25. Вопрос № 25: Об установлении системы ограничения, которая ограничивает свободный доступ в общий коридор с квартирами.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Разрешить устанавливать систему ограничения, которая ограничивает свободный доступ в общий коридор с квартирами 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.

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.

26. Вопрос № 26: Согласие на размещение систем коммунальной инфраструктуры на земельном участке МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

В целях обеспечения МКД коммунальными ресурсами согласовать и разрешить собственникам систем коммунальной инфраструктуры на срок не менее 49 лет размещение на земельном участке, на котором расположен МКД, систем коммунальной инфраструктуры. Определить управляющую организацию – ООО УК «Система» уполномоченным лицом с правом заключения от имени собственников помещений МКД с правообладателями систем коммунальной инфраструктуры соглашения об установлении права ограниченного пользования (сервитута) на часть земельного участка МКД, где расположены системы коммунальной инфраструктуры. Условия сервитута на часть земельного участка управляющая организация определяет самостоятельно.

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 в МКД.


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

Приложение № 5 – Проект «Договор управления многоквартирным домом».

Приложение № 6 – Проект «Договор управления многоквартирным домом (лист подписания)».

Приложение № 7 – Схема монтажа внешних блоков кондиционеров.

Подписи:

Единственный Собственник, выступающий в качестве председательствующего, секретаря общего собрания собственников помещений в МКД и лица, производящего подсчет голосов. 	Пимонова О.В., представитель ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория» по доверенности 50 АБ 5657570 от 27.07.2021г
--	--

Подписанием настоящего протокола ООО УК «Система» (ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517, КПП 860201001), в лице директора
Кожяевой Евгении Андреевны, подтверждает принятые решения и принимает на себя обязательства, вытекающие из настоящего
протокола с его приложениями
«29» декабря 2023г м.п.




Кожяева Е.А., директор ООО УК «Система»