

ПРОТОКОЛ №_2_ от 09.09.2022г

единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
**Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, дом 88,
проводимого в форме общего собрания в очной форме 09.09.2022 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 3294213 от 17.12.2019г, удостоверенной Оранской Ириной Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса Солнечногорского нотариального округа Московской области Гордеенко Павла Ивановича и зарегистрированной в реестре за № 50/382-н/50-2019-2-1213 (далее по тексту именуемое Единственный Собственник).

Дата проведения собрания: «09» сентября 2022 года в 17 часов 00 минут.

Дата составления настоящего протокола: «09» сентября 2022 г.

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

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, дом 88 (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 19046,4 кв.м., на которые зарегистрировано право собственности на момент проведения настоящего собрания. На помещения в МКД общей площадью 9344,4 кв.м., на момент проведения настоящего собрания и оформления настоящего протокола, осуществляется регистрация права собственности Единственного Собственника. 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 Гапонова Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 30.10.2017 г. № 305 выданной органом: Жилстройнадзор Югры.

На момент оформления настоящего протокола, согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 10.06.2022 г. № 86-ru86310000-27-2022, выданного Администрацией города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, общая площадь жилых и нежилых помещений МКД составляет 28 390,8 кв.м., в том числе:

- общая площадь всех жилых помещений в МКД – 26190,5 кв.м. (без учёта площади балконов, лоджий, веранд и террас), общее количество жилых помещений в МКД – 395 квартир. Из них площадь жилых помещений, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности 0,00 кв.м.;

- общая площадь нежилых помещений (встроено-пристроенные помещения общественного назначения) в МКД – 2200,3 кв.м. Из них площадь нежилых помещений, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности 0,00 кв.м.

На момент проведения настоящего собрания Единственному Собственнику на праве собственности принадлежат помещения в МКД общей площадью 19046,4 кв.м., что составляет 100% от общего числа голосов помещений в МКД, на которые зарегистрировано право собственности или 67,09 % 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 «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.

Также в тексте настоящего протокола при использовании словосочетания «Протокол №1» понимается – протокол №1 от 10.08.2022г единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Мелик-Карамова, д.88, проводимого в форме общего собрания в очной форме 10.08.2022г.

Повестка дня:

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

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

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

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

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

6. 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.

7. 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.

8. 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 реконструкции, 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.

9. 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.

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

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

12. Переустройство, перепланировка жилых помещений МКД.

13. Переустройство, перепланировка, реконструкция нежилых помещений МКД.

14. Перевод нежилых помещений, расположенных на первом этаже МКД в жилые помещения и согласование проведения в связи с этим переустройства/перепланировки/реконструкции таких помещений. Включение в состав общедомового имущества МКД дополнительных площадей, инженерно-технических сетей/оборудования, которые образуются по результатам перевода нежилых помещений в жилые.

15. Установка системы контроля придомовой территории (видеонаблюдение) и доступа в подъезды (домофония) МКД (сокращённое наименование - СКУД), для благоустройства многоквартирного дома. Определение лица, за чей счёт устанавливается СКУД и осуществляется её эксплуатация, содержание.

16. О закрытии мусоропровода в МКД. Утверждение схемы расположения контейнерной площадки для сбора мусора жильцов МКД и платы на её содержание. Вывоз строительного мусора собственниками помещений МКД.

17. Утверждение схемы организации дорожного движения на территории МКД, установка дорожных знаков и специальной дорожной разметки. Определение лица, за чей счёт устанавливаются дорожные знаки и специальной дорожной разметка, а также утверждение платы на их содержание.

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

19. Принятие решений о создании поста вахтёра, об установке шлагбаума и утверждение платы на содержание поста вахтёра, на содержание шлагбаума. Определение лица, за чей счёт устанавливаются шлагбаумы и создаётся пост вахтёра.

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

21. 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.

22. Состав общего имущества МКД.

23. Утверждение перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, с учётом принятых настоящим собранием решений.

24. Внесение изменений/дополнений в договор управления многоквартирным домом, путём утверждения в новой редакции проекта.

25. Оформление разрешения на размещение объекта на землях, относящихся к категории земель населённых пунктов, расположенных в ХМАО-Югре в городе Сургуте в мкр.21-22 по ул. Мелик-Карамова в территориальной зоне Ж.4 в кадастровом квартале 86:10:0101244, площадью 1204 кв.м.

26. Согласие на размещение систем коммунальной инфраструктуры на земельном участке под МКД.

27. Оформление разрешения на размещение объектов электроснабжения на земельном участке, на котором расположен МКД и определение лица, уполномоченного от лица собственников помещений в МКД заключать соответствующие договора/соглашения/сервитут.

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

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

№ п/п	Решения по вопросам повестки дня
1.	Вопрос № 1: Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Определение лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете. Выбор российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет. Установление размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт. Установление размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием, ведением и обслуживанием.
	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.

	<p>Размер оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием, ведением и обслуживанием специального счета установить в размере 20 руб. ежемесячно с одного лицевого счета (без учета НДС*). Собственник помещений МКД оплачивает указанные в настоящем абзаце расходы ежемесячно в сроки, установленные для оплаты жилищно-коммунальных услуг. Размер платы, указанный в настоящем абзаце, ежегодно с 01 апреля индексируется на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.</p> <p>Момент возникновения обязанности собственников помещений в МКД по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД наступает по истечении 5 (пяти) лет с даты ввода МКД в эксплуатацию начиная с месяца, следующего за месяцем достижения первого пятилетнего срока эксплуатации МКД. МКД введен в эксплуатацию 10.06.2022 г., согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 10.06.2022 г. №86-гу86310000-27-2022, выданного Администрацией города Сургута ХМАО-Югры.</p> <p><i>*Размер установленной платы подлежит увеличению на сумму НДС, сумма которого исчисляется Управляющей организацией, по ставке установленной НК РФ и действующей в соответствующий период, за который осуществляется начисление такой платы.</i></p>
2.	<p>Вопрос № 2: Определение способа уведомления собственников помещений в МКД о проведении общих собраний собственников помещений МКД, а также о принятых решениях (протоколах).</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Определить способ уведомления о проведении общих собраний собственников помещений в МКД, а также о принятых решениях (протоколах), составление соответствующего сообщения (уведомления) о проведении собрания / о принятых решениях и результатах голосования, путём размещения сообщения (уведомления) на стендах, установленных в каждом подъезде МКД или на досках объявлений, размещенных на каждой входной группе МКД и на сайте Управляющей организации.</p> <p>Подтверждением факта размещения сообщения (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 Скриншот, заверенный директором управляющей организации, либо лицом его замещающим.</p>
3.	<p>Вопрос № 3: Определение места хранения копии протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Копию протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД передать на хранение в Управляющую организацию ООО УК «Система».</p>
4.	<p>Вопрос № 4: О распространении на Пользователей Помещений МКД решений (протоколов), принятых собственниками помещений МКД.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>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.</p>

5.	Вопрос № 5: Выбор приоритетного способа уведомления собственников помещений в МКД о наличии задолженности по плате за содержание жилого помещения.
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
6.	Вопрос № 6: 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.
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
7.	Вопрос № 7: Определение условий выполнения управляющей организацией дополнительных работ по устранению неисправностей общего имущества МКД и элементов благоустройства, входящих в состав общего имущества МКД, не относящихся к текущему ремонту и не входящих в состав платы за содержание жилого помещения. Определение условий и порядка оплаты собственниками помещений в МКД таких дополнительных работ.
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>1) Определить, что к дополнительным работам по устранению неисправностей <u>общего имущества МКД и элементов благоустройства</u>, входящих в состав общего имущества МКД, которые не относятся к текущему ремонту и не входящих в состав платы за содержание жилого помещения, относятся работы по устранению неисправностей общедомового имущества МКД вызванных физическим разрушением систем, оборудования, конструктивных элементов МКД (в том числе окна лоджий, 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 (пожар, стихийные бедствия, затопление и т.д.), вызванному нормальной эксплуатацией отдельных элементов общедомового имущества</p>

МКД.

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».

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.

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

8. Вопрос № 8: 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 реконструкции, 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.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

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 реконструкции, перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений, перевода жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения.

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.

9. **Вопрос № 9: 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.**

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

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

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические 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), находящиеся 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 наиболее выгодного коммерческого предложения. В одном лифте допускается размещение одного лифт-борда (рекламного щита, на котором непосредственно размещается реклама);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определить место установки (размещения) внешних блоков кондиционеров для домашнего пользования, а именно на внешней стороне малой торцевой стене ограждения (стены) лоджии в корзинах белого цвета, согласно Схеме монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций - **Приложение № 2** к настоящему протоколу (далее – Схема монтажа). Рекомендуется устанавливать (размещать) внешние блоки кондиционеров в декоративных корзинах типа КОРБАС КДК (**Приложение № 2** – 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 № 2** настоящего протокола. При установке (размещении) внешних блоков кондиционеров, антенн **запрещается** нарушать целостность «закладных». **Собственник обязан не менее чем за один рабочий день до даты установки внешнего блока кондиционера, предоставить в Управляющую организацию гарантийное письмо, согласно Приложения №2 к настоящему протоколу.**

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

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. Очистку с наружи витражей (остекления) лоджий жилых помещений, то есть мытьё в тёплый сезон с привлечением альпинистов, осуществляет управляющая организация за счёт собственников помещений МКД. Плата за очистку с наружи витражей (остекления) лоджий жилых помещений («Очистка окон (только для жилых помещений)»), утверждена в размере, установленном Протоколом № 1.

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

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

Поручить Управляющей организации обеспечить содержание архитектурной подсветки МКД. Плата за содержание архитектурной подсветки МКД утверждена в размере, установленном Протоколом № 1. Включить архитектурную подсветку МКД в общедомовое имущество собственников помещений в МКД.

Стоимость платы за содержание архитектурной подсветки МКД, за очистку с наружи витражей (остекления) лоджий жилых помещений ежегодно с 01 апреля индексируется на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.

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.*

10. Вопрос № 10: 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, 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.

11. Вопрос № 11: 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 отчетного периода (календарный год) не погашена в полном объеме, денежные средства, полученные от использования общего имущества за отчетный период, направляются на погашение задолженности и не учитываются в следующем отчетном периоде.

12. Вопрос № 12: Переустройство, перепланировка жилых помещений МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

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

- производить переустройство и/или перепланировку в Квартире (Глава 4 Жилищного Кодекса РФ);
- устраивать проёмы, отверстия в несущих конструкциях МКД, производить расширение, перенос дверных проемов в несущих конструкциях

внутри жилого помещения, а также делать дополнительные штрабы в несущих конструкциях МКД, так как это может привести к уменьшению прочности несущих конструкций МКД. Под несущими конструкциями понимаются в том числе плиты перекрытия, стеновые плиты. Помимо согласования с органами, предусмотренными жилищным законодательством, в обязательном порядке требуется положительное согласование с управляющей организацией и проектной организацией (разработчик проектной документации на МКД – ООО «Проектный Институт Гражданских и Промышленных Зданий», ОГРН 1085406040895, ИНН 5406506943), либо другой проектной организацией, имеющей необходимые допуски и разрешения;

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

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

Запрещается в любом случае:

- размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается;
- объединение жилых помещений с лоджией;
- демонтировать (полностью, частично) вентиляционные стояки (вентканалы), а также нарушать их целостность;
- пробивать дополнительные вентиляционные отверстия в вентиляционных стояках;
- ставить на вентиляционное отверстие какие-либо ограничения, препятствующие естественной работе системы вентиляции в жилом помещении на режиме «прветривание»;
- устанавливать вытяжки с механическим побуждением на последних верхних этажах МКД. На других этажах 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;

	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>В соответствии с законодательством Российской Федерации не допускается переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств. Также не допускается перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан МКД или квартиры (п.1.7.2, п.1.7.3. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г № 170).</p>
--	--

13. Вопрос № 13: Переустройство, перепланировка, реконструкция нежилых помещений МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Собственникам нежилых помещений МКД (далее в настоящем вопросе – нежилые помещения) разрешить проведение реконструкции, переустройство, перепланировку нежилых помещений, в том числе:

- разрешить устройство дебаркадера (-ров);
- разрешить расширение/уменьшение и устройство дополнительных входных групп (дверных проёмов и крылец);
- 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 МКД 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 монтаж на дебаркадере подъёмного оборудования подъёмных столов, уравнительных площадок;
- разрешить обустройство подъездных дорог к дебаркадере (-рам), обустройство разгрузочных площадок, обеспечивающие подъезд и разгрузку автомобилей к нежилым помещениям;
- разрешить обустройство пешей дорожки к входным группам нежилых помещений;
- разрешить обустройство (по согласованию с Управляющей организацией) мест складирования твёрдых коммунальных отходов;
- разрешить размещение наружных блоков холодильного оборудования на территории МКД;
- разрешить размещение наземных конструкций (стелы) на территории МКД;
- разрешить реконструкцию входных групп нежилых помещений, включая устройство дополнительных тамбуров;
- разрешить устройство дополнительных лестниц между уровнем двора и уровнем входной группы в нежилое помещение.

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;
- производить реконструкцию (увеличение) подводящих сетей теплоснабжения и горячего водоснабжения в нежилое помещение, либо прокладывать дополнительные линии;
- производить реконструкцию (увеличение мощности) центрального теплового пункта МКД;
- 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 жиросъемщиков и иного, предусмотренного соответствующей проектной документацией оборудования;
- разрешить размещение телекоммуникационного оборудования на кровле МКД с устройством соответствующих сетей связи через места общего пользования либо под вентилируемым фасадом (по согласованию с Управляющей организацией);
- разрешить прокладывать вентиляцию от нежилых помещений по фасаду МКД на отметку выше парапета;
- разрешить производить реконструкцию общедомовых сетей, находящихся внутри нежилых помещений, в установленном законодательством порядке и с согласия/силами управляющей организации МКД.

Собственники нежилых помещений МКД должны обеспечивать (предоставлять) доступ Управляющей организации к общедомовым сетям, расположенным в пределах нежилых помещений, для устранения аварийных ситуаций – круглосуточно, для выполнения ППР – по согласованию времени с собственником 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, а также по предварительному согласованию с Управляющей организацией и получению в Управляющей организации технических условий на соответствующие виды работ. 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), по согласованию с проектной организацией (разработчиком проектной документации на МКД), либо другой лицензированной проектной организацией, а также по согласованию с Управляющей организацией, 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».

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 согласие у управляющей организации на проведение таких работ.

Не допускается переоборудование, перепланировка, реконструкция нежилых помещений, ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе общедомовых инженерных систем и (или) установленного на нём оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасада МКД, нарушению противопожарных устройств МКД.

Кроме того, при реконструкции, перепланировке, переустройстве нежилых помещений не допускается в том числе:

- ухудшение условий эксплуатации МКД и проживания граждан в жилых помещениях;
- устройство полов с подогревом от общедомовой системы отопления;
- нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.

14. Вопрос № 14: Перевод нежилых помещений, расположенных на первом этаже МКД в жилые помещения и согласование проведения в связи с этим переустройства/перепланировки/реконструкции таких помещений. Включение в состав общедомового имущества МКД дополнительных площадей, инженерно-технических сетей/оборудования, которые образуются по результатам перевода нежилых помещений в жилые.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

Разрешить (согласовать) перевод нежилых помещений, расположенных на первом этаже МКД в жилые помещения.

Разрешить (согласовать) проведение переустройства/перепланировку/реконструкцию переводимых нежилых помещений, расположенных на первом этаже МКД в жилые помещения, в том числе: с обустройством доступа к таким помещениям через места общего пользования (коридоры, лифтовые холлы) МКД (т.е. помещения, обеспечивающих доступ к остальным жилым помещениям МКД), либо с обустройством отдельных входных групп, пешеходных дорожек, в целях обеспечения отдельного доступа в такие помещения; с подключением к общедомовым инженерно-техническим сетям/оборудованию.

Площади, инженерно-технические сети/оборудование, которые дополнительно появятся после перевода нежилых помещений в жилые и проведения переустройства/перепланировки/реконструкции таких помещений, и которые будут обслуживать более одного жилого помещения МКД подлежат автоматическому включению в состав общедомового имущества МКД управляющей организацией, в целях их обслуживания. Границы инженерно-технических сетей/оборудования определяются на основании актов разграничения балансовой принадлежности, которые составляет управляющая организация с учётом сведений из Единого государственного реестра недвижимости.

	кадастрового учёта нежилых помещений после их перевода в жилые помещения.
15.	<p>Вопрос № 15: Установка системы контроля придомовой территории (видеонаблюдение) и доступа в подъезды (домофония) МКД (сокращённое наименование - СКУД), для благоустройства многоквартирного дома. Определение лица, за чей счёт устанавливается СКУД и осуществляется её эксплуатация, содержание.</p> <p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Поручить Управляющей организации своими силами и/или с привлечением третьих лиц установить в местах общего пользования МКД систему домофонии, систему видеонаблюдения и иное оборудование (далее – Система контроля и управления доступом или сокращённо СКУД).</p> <p>Система домофонии: устанавливается на входных дверях в подъезды МКД с разводкой инженерной части. Установка абонентского устройства (далее - трубка) домофонии внутри индивидуального жилого помещения (далее - квартира) МКД, осуществляется обслуживающей организацией на основании письменного соглашения, заключаемого с собственниками квартир МКД за дополнительную плату, которая взимается одновременно. Размер дополнительной платы устанавливается обслуживающей организацией самостоятельно и указывается в соглашении, заключаемом с собственником квартиры. Замена трубки домофона, установленной внутри квартиры, производится обслуживающей организацией по заявке собственника квартиры и за счет этого собственника, согласно прейскуранту цен, установленного обслуживающей 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>Определить, что система домофонии, система видеонаблюдения, устанавливаются за счет Управляющей организации (ООО УК «Система») и/или за счет привлечённого ею третьего лица. Оборудование (трубки, электромагнитные замки, видеорекамеры, блоки питания, коммутаторы и т.п.), инженерные сети (слаботочные сети) системы домофонии, системы видеонаблюдения, являются собственностью лица их установивших за свой счет.</p> <p>Эксплуатация и содержание системы домофонии, системы видеонаблюдения, за исключением установленного оборудования СКУД в жилых помещениях собственников, осуществляется за счёт собственников жилых помещений МКД. Собственникам жилых помещений в МКД начисляется абонентская плата за содержание и текущий ремонт СКУД (без установленного оборудования в квартире) в размере*, установленном Протоколом №1.</p> <p>Плата за содержание и текущий ремонт СКУД ежегодно с 01 апреля индексируется Управляющей организацией в сторону увеличения на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики. Изменение платы на процент инфляции 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.</p>

	<p>Интегрировать в систему СКУД шлагбаумы, после их установки.</p> <p>Магнитные ключи от СКУД выдаются один раз бесплатно по 1 штуке на одного собственника жилого помещения.</p> <p>Собственники нежилых помещений (встроенно-пристроенных помещений общественного назначения) на нижних этажах МКД, чьи помещения не имеют выходов в жилую часть территории МКД, и при условии, что они и/или их арендаторы (субарендаторы) не используют жилую часть территории МКД для погрузки/выгрузки товаров, не оказывают услуги дошкольного образования (детские сады, ясли и т.п.), не несут обязанности по оплате за содержание и эксплуатацию установленных во внутривортовой территории МКД элементов системы СКУД (система видеонаблюдения и система домофонии).</p> <p><i>* 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.</i></p>
16.	<p>Вопрос № 16: О закрытии мусоропровода в МКД. Утверждение схемы расположения контейнерной площадки для сбора мусора жильцов МКД и платы на её содержание. Вывоз строительного мусора собственниками помещений МКД.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Закрыть мусоропровод в МКД, до момента принятия собственниками помещений МКД решения об открытии мусоропровода. Поручить управляющей организации самостоятельно организовать контейнерную площадку для сбора твёрдых коммунальных отходов (ТКО). Утвердить схему расположения контейнерной площадки для сбора мусора жильцов МКД (далее – «площадка для сбора ТКО») согласно приложения №3 настоящего протокола. Расходы управляющей организацией на организацию площадки для сбора ТКО, оплачиваются Единственным Собственником, на основании единого платёжного документа, в котором отдельной строкой указывается стоимость таких затрат. Плата за содержание площадки для сбора ТКО (обслуживание контейнерных площадок для ТКО) утверждена в Протоколе № 1.</p> <p>Вывоз и утилизация строительного мусора производится отдельно от твердых коммунальных отходов и в соответствии с действующим законодательством РФ не входит в обязанности регионального оператора по обращению с ТКО.</p> <p>Управляющая организация собственными силами или с привлечением третьих лиц осуществляет вывоз строительного мусора, а при открытии лицевого счета на оплату жилищно-коммунальных услуг производит начисление собственнику помещения за услугу по вывозу строительного мусора в размере 6 000 рублей 00 копеек (без учета НДС*) путём включения данной услуги в платёжный документ.</p> <p>При внесении собственником помещения платы за жилищно-коммунальные услуги в первую очередь производится зачисление платежа за услугу по вывозу строительного мусора.</p> <p><i>* размер установленной платы за использование общего имущества, подлежит увеличению на сумму НДС, сумма которого исчисляется Управляющей организацией, по ставке установленной НК РФ и действующей в соответствующий период, за который осуществляется начисление такой платы.</i></p>
17.	<p>Вопрос № 17: Утверждение схемы организации дорожного движения на территории МКД, установка дорожных знаков и специальной дорожной разметки. Определение лица, за чей счёт устанавливаются дорожные знаки и специальной дорожной разметка, а также утверждение платы на их содержание.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Утвердить схему организации дорожного движения на территории МКД (далее – СОДД), с установкой дорожных знаков и специальной дорожной</p>

разметки (далее – Дорожные знаки), согласно схеме - **Приложение №4** к настоящему протоколу, включающую в себя установку запрещающих, информационных и предписывающих дорожных знаков. Установку дорожных знаков Управляющая организация выполняет своими силами и/или с привлечением третьих лиц, за счёт Единственного Собственника.

С момента установки на местности дорожных знаков:

- автоматически включить их в состав общего имущества МКД;
- обслуживание (эксплуатация) установленных дорожных знаков, осуществляется Управляющей организацией самостоятельно либо сторонней организацией, с которой заключается соответствующий договор (соглашение), но за счёт собственников помещений МКД;
- Управляющая организация производит начисления за содержание дорожных знаков собственникам помещений в МКД путём включения в единый платёжный документ, а собственники помещений в МКД оплачивают содержание дорожных знаков в срок, установленный для оплаты жилищно-коммунальных услуг;
- предоставить право Управляющей организации осуществлять контроль за соблюдением установленных дорожных знаков, с правом обращения в соответствующие органы, в том числе в местные органы ГИБДД с заявлениями (письма, жалобы и т.п.) о нарушениях запрещающих, информационных и предписывающих дорожных знаков, установленных на территории МКД;
- движение по территории МКД на транспортном средстве осуществлять с соблюдением информационных, предписывающих, запрещающих дорожных знаков и разметки на проездах, установленных на территории МКД.

Утвердить плату* на содержание дорожных знаков в размере, утверждённом Протоколом №1 (- «Содержание дорожных знаков»). Стоимость платы на содержание дорожных знаков, ежегодно с 01 апреля индексируется на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.

**размер установленной платы, подлежит увеличению на сумму НДС, сумма которого исчисляется Управляющей организацией по ставке установленной Налоговым кодексом РФ и действующей в соответствующий период, за который осуществляется начисление таковой платы.*

18. Вопрос № 18: Принятие решений об ограничении размещения транспортных средств на территории МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

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

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

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

	площадки для сбора мусора (ТКО) жильцов МКД.
19.	Вопрос №19: Принятие решений о создании поста вахтёра, об установке шлагбаума и утверждение платы на содержание поста вахтёра, на содержание шлагбаума. Определение лица, за чей счёт устанавливаются шлагбаумы и создаётся пост вахтёра.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:
	<p>Разрешить Управляющей организации создать пост вахтёра, а также установить шлагбаумы.</p> <p>Место установки шлагбаумов, их количество утвердить согласно схеме размещения – Приложение №3 к настоящему протоколу. Установку шлагбаумов Управляющая организация выполняет за свой счёт своими силами и/или с привлечением третьих лиц, за их счёт. Шлагбаум включает в себя механизм управления и контроллер, инженерную часть (слаботочные сети и иное оборудование, необходимое для нормальной работоспособности шлагбаума). Право собственности на шлагбаумы принадлежит лицу, за чей счёт производилась их установка.</p> <p>Место организации поста вахтёра, Управляющая организация определяет самостоятельно. Разрешить Управляющей организации использовать места общего пользования МКД для размещения поста вахтёра. Обязанности и права вахтёра регулируются Управляющей организацией самостоятельно внутренним документом (должностной инструкцией). Режим работы поста вахтёра устанавливается Управляющей организацией.</p> <p>Разрешить подключение шлагбаума, поста вахтёра к инженерным коммуникациям МКД, необходимым для эксплуатации шлагбаума, поста вахтёра.</p> <p>Эксплуатация и содержание шлагбаума, оплата на содержание поста вахтёра, осуществляется за счёт собственников помещений МКД, с момента установки шлагбаумов, организации поста вахтёра. Утвердить плату на содержание поста вахтёра, на содержание шлагбаумов в размере, утверждённом Протоколом №1. Плата* на содержание поста вахтёра, на содержание и текущий ремонт шлагбаума ежегодно с 01 апреля индексируется Управляющей организацией в сторону увеличения на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.</p> <p><i>*размер установленной платы, подлежит увеличению на сумму НДС, сумма которого исчисляется Управляющей организацией по ставке установленной Налоговым кодексом РФ и действующей в соответствующий период, за который осуществляется начисление таковой платы.</i></p>
20.	Вопрос № 20: Об установлении системы ограничения, которая ограничивает свободный доступ в общий коридор с квартирами.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:
	<p>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 счёт 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.</p> <p>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.</p>

21.	Вопрос № 21: 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.
РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:	
<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: P_i – размер платы; $V^Д$ - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом; S^i - общая площадь индивидуального жилого или нежилого помещения; $S^{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома; $T^Т$ - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p>	
22.	Вопрос № 22: Состав общего имущества МКД.
РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:	
<p>Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с законодательством РФ, решениями собственников помещений в МКД, актов записей о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости и на момент принятия настоящего решения указан в Приложении №5 к настоящему протоколу.</p> <p>В состав общего имущества МКД не входит имущество, принадлежащее лицам на праве частной собственности. При переводе жилого помещения в нежилое помещение из состава общего имущества МКД автоматически подлежат исключению остекление, отливы, двери, козырьки лоджий такого нежилого помещения.</p> <p>Малые архитектурные формы, детские и спортивные площадки, игровое и спортивное оборудование, скамейки, урны и другие элементы и объекты благоустройства, расположенные на придомовой территории МКД, в том числе установленные на крыше подземной стоянки автотранспорта закрытого типа (далее также может именоваться – Паркинг), расположенного на земельном участке, на котором расположен МКД, предназначены для обслуживания и эксплуатации МКД (т.е. его жильцами). Указанные элементы и объекты благоустройства включаются в состав общего имущества МКД автоматически с момента их установки, содержатся Управляющей организацией за счет собственников жилых помещений МКД.</p>	
23.	Вопрос № 23: Утверждение перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, с учётом принятых

	настоящим собранием решений.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, с учётом принятых настоящим собранием решений, согласно Приложения №6 к настоящему протоколу.
24.	Вопрос № 24: Внесение изменений/дополнений в договор управления многоквартирным домом, путём утверждения в новой редакции проекта.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: С учётом принятых решений настоящим собранием внести изменения/дополнения в договор управления многоквартирным домом, проект которого утверждён Протоколом №1. Утвердить в новой редакции проект договора управления многоквартирным домом, согласно приложения №8 к настоящему протоколу. 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, либо иным способом (размещение соответствующей информации на информационных досках, размещённых на первом этаже подъездах МКД, на сайте управляющей организации).
25.	Вопрос № 25: Оформление разрешения на размещение объекта на землях, относящихся к категории земель населённых пунктов, расположенных в ХМАО-Югре в городе Сургуте в мкр.21-22 по ул. Мелик-Карамова в территориальной зоне Ж.4 в кадастровом квартале 86:10:0101244, площадью 1204 кв.м.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: В целях организации дополнительного пространства для эксплуатации МКД поручить Управляющей организации получить в уполномоченных органах местного самоуправления разрешение на размещение объекта: проезды, в том числе вдоль трассовые, и подъездные дороги, для размещения которых не требуется разрешение на строительство, на землях, относящихся к категории земель населённых пунктов, расположенных в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре в городе Сургуте в микрорайоне 21-22 по улице Мелик-Карамова в территориальной зоне Ж.4 в кадастровом квартале 86:10:0101244, площадью 1204 кв.м., согласно Приложения №7 (Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории) к настоящему протоколу.
26.	Вопрос № 26: Согласие на размещение систем коммунальной инфраструктуры на земельном участке под 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.

27. Вопрос № 27: Оформление разрешения на размещение объектов электроснабжения на земельном участке, на котором расположен МКД и определение лица, уполномоченного от лица собственников помещений в МКД заключать соответствующие договора/соглашения/сервитут.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

В целях обеспечения электроснабжением МКД согласовать и разрешить:
 - ООО «СГЭС» размещение объектов электроснабжения здание и оборудование ТП-2*1000 кВА, кабельных линий (далее по тексту – Объекты электроснабжения) с учётом их охранной зоны на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101244:74, на котором расположен МКД, сроком не менее 49 лет.
 Определить Управляющую организацию – лицом, которое от имени собственников помещений МКД уполномочено на заключение с правообладателем Объектов электроснабжения соответствующих договоров/соглашений на размещение Объектов электроснабжения на земельном участке, на котором расположен МКД, в том числе заключение сервитута на основании заявления правообладателя Объектов электроснабжения. Условия соответствующих договоров/соглашений/сервитута Управляющая организация уполномочивается определять самостоятельно.

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

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

Приложение № 2 – Схема монтажа внешних блоков кондиционеров.

Приложение № 3 – Схема расположения площадки для сбора ТКО, размещения шлагбаума.

Приложение № 4 – Схема организации дорожного движения на территории МКД.

Приложение № 5 – Состав общего имущества МКД.

Приложение № 6 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Приложение № 7 – Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Приложение № 8 – Проект договора управления многоквартирным домом.

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

номер нежилого помещения (остросюжетно-пристрасные помещения общественного назначения)	МКД	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер помещения	Номер государственной регистрации права собственности на помещение	Дата государственной регистрации права собственности
01-01	ХМАО-Югра, город Сургут, Мелик-Карамова, дом №88	120,0	86:10:0101244:2626	86:10:0101244:2626-86/056/2022-1	18.07.2022
01-02	ХМАО-Югра, город Сургут, Мелик-Карамова, дом №88	265,8	86:10:0101244:2627	86:10:0101244:2627-86/056/2022-1	18.07.2022
01-03	ХМАО-Югра, город Сургут, Мелик-Карамова, дом №88	450,3	86:10:0101244:2628	86:10:0101244:2628-86/056/2022-1	18.07.2022
01-04	ХМАО-Югра, город Сургут, Мелик-Карамова, дом №88	1 364,0	86:10:0101244:2631	86:10:0101244:2631-86/056/2022-1	18.07.2022
Итого по нежилым помещениям:		2 200,1			

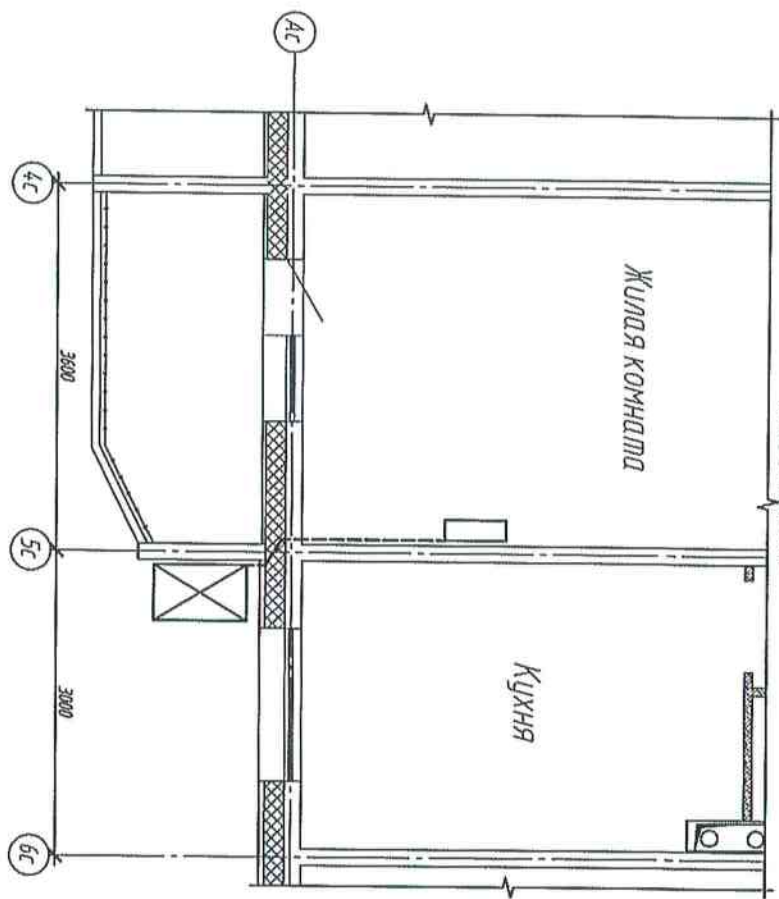
Итого по жилым и нежилым помещениям:	19 046,4
---	-----------------

Единственный Собственник:  Генеральный директор ООО "УК "Центр Менеджмент" Д.У. ЗПВФ комбинированном "СПС Югория" по доверенности 50 АБ 3294213 от 17.12.2019г.



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

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



Общие указания

Внешние блоки кондиционеров размещаются в декоративных корзинах марки "КОРБАС" производства ООО "ЭСКОН".

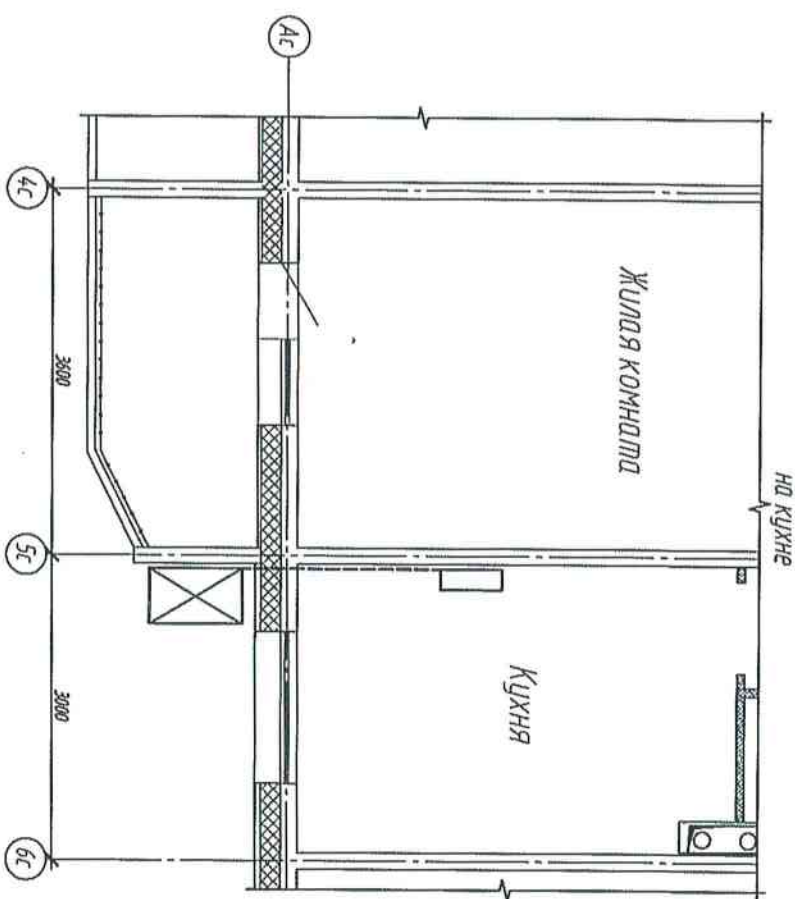
Декоративная корзина расположена на внешней стороне малой торцевой стене лоджии. Крепление осуществляется с помощью анкеров по месту (с соблюдением инструкции по монтажу).

Сверление отверстий в местах прохода коммуникаций (фреон, электрика и т.д.) через несущие стеновые панели производится алмазной коронкой диаметром 40мм.




На схеме представлены два возможных варианта размещения внутреннего блока кондиционера – комната или кухня.

В случае применения корзинных производителей монтаж вести в соответствии с инструкцией по использованию от производителя

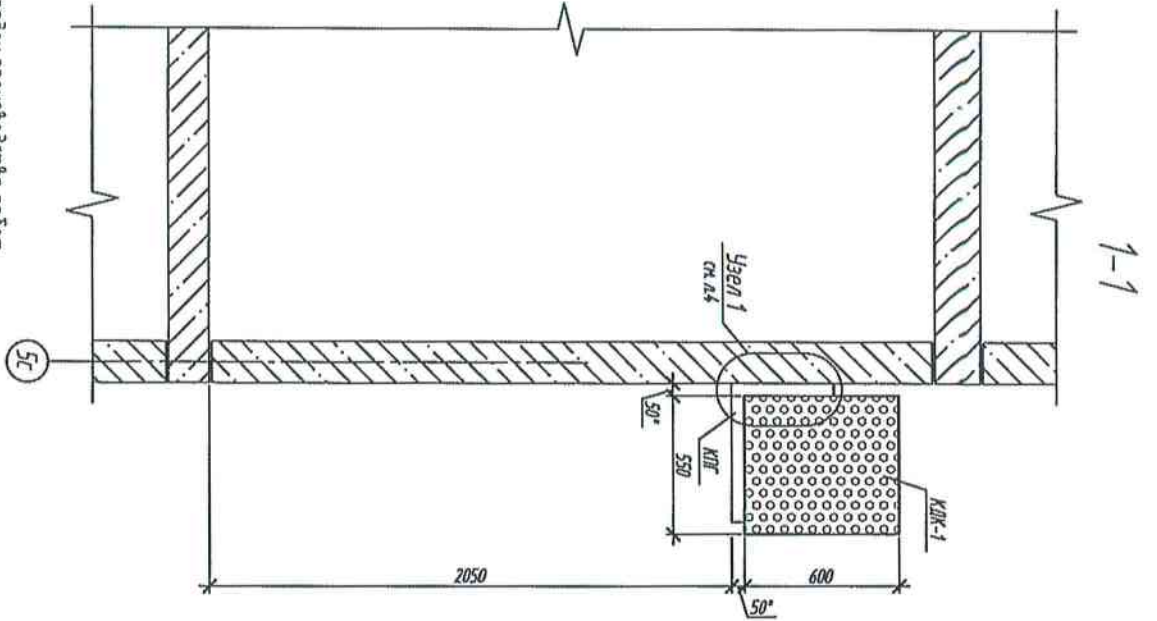
Вариант 2. Прокладка коммуникаций от внешнего блока кондиционера к внутреннему при размещении на кухне



Условные обозначения

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

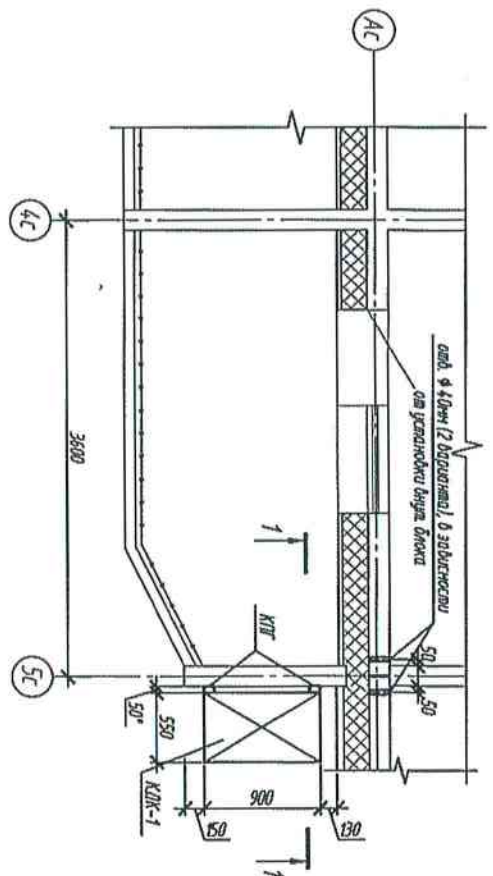
Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №
05117	12.18	



Порядок производства работ:

1. Одно из отверстий выполнить исходя из варианта размещения внутреннего блока.
2. Перед установкой отверстия для прокладки трубы конвекции, необходимо выполнить демонтаж облицовки наружной стены лоджии, с последующей обратной заделкой.
3. Прокладку труб конвекцией для 1-го варианта выполнить под углом в параллели между порцелей стеной лоджии и наружной стеной коробки.
4. Герметизация отверстия в местах прохода: стеной кондиционирования в ж/б стенах выполнить противопожарной монтажной пеной.

Фрагмент установки внешнего блока кондиционера



Спецификация к фрагменту установки наружного блока кондиционера

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Масса	Примечание
			ед.	кг.	
КДК-1	марка "КОРВАЛ"	КДК-1-КП-П	1		Корзина для кондиционера КДК-1 (600x300x250)
КП	марка "КОРВАЛ"	Кронштейн Г-образный для удлинения КП	2		

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

Приложение № 2 (лист 3) к протоколу №2 от 09 сентября 2022г
(ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Мелик-Карамова, д.88)

Общий вид корзины для кондиционера КДК-1

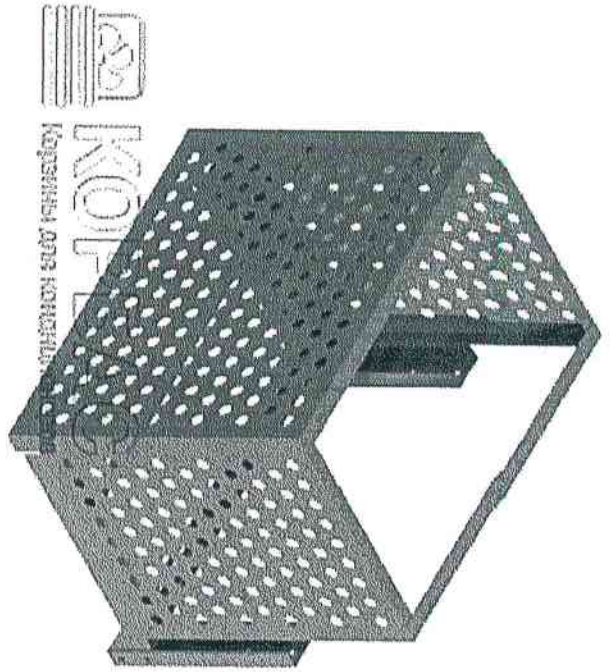
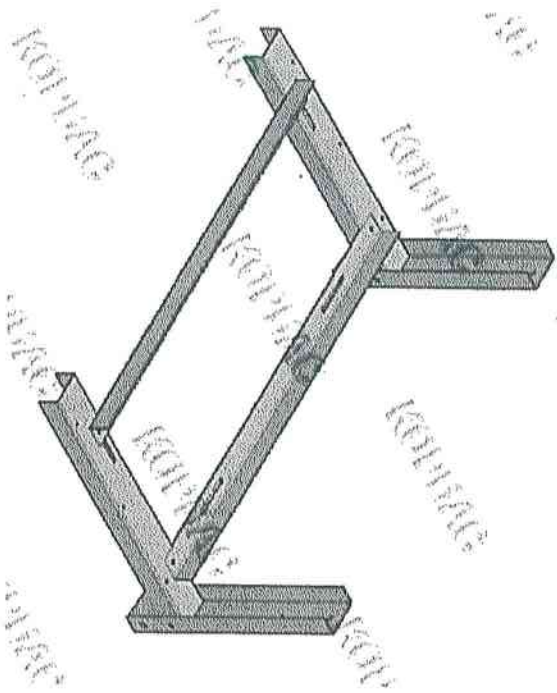


Схема кронштейна в сборе



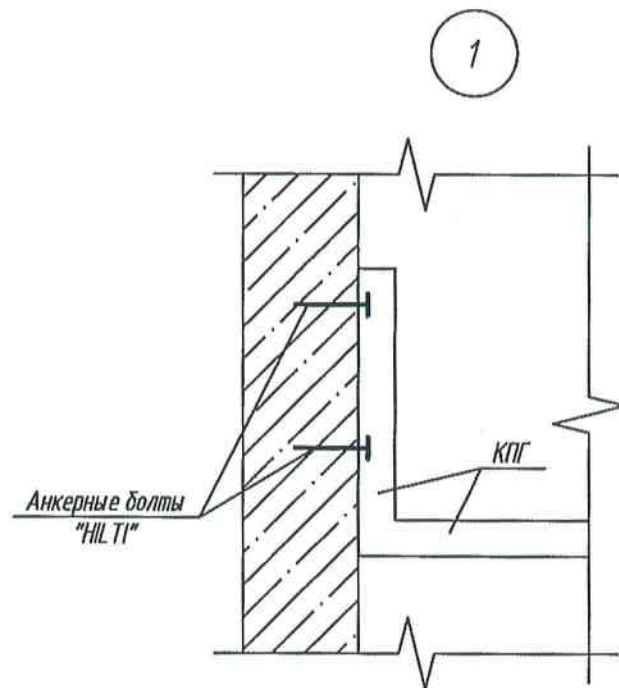
Общий вид кронштейна ККТ



Цвет покраски и вариант перфорации по каталогу на сайте
производителя korbas.ru

Спецификация к узлу установки кронштейна КПГ

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



Порядок производства работ:

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

Взам. инв. №

Гарантийное письмо

(предъявляется на фирменном бланке климатической компании)

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

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

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

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

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

Генеральный директор

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

ул. Мелик Карамова д.88

Приложение № 3
к протоколу № 2 от 09.09. 2022г.
единственного собственника помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Мелик Карамова д.88

шлагбаум

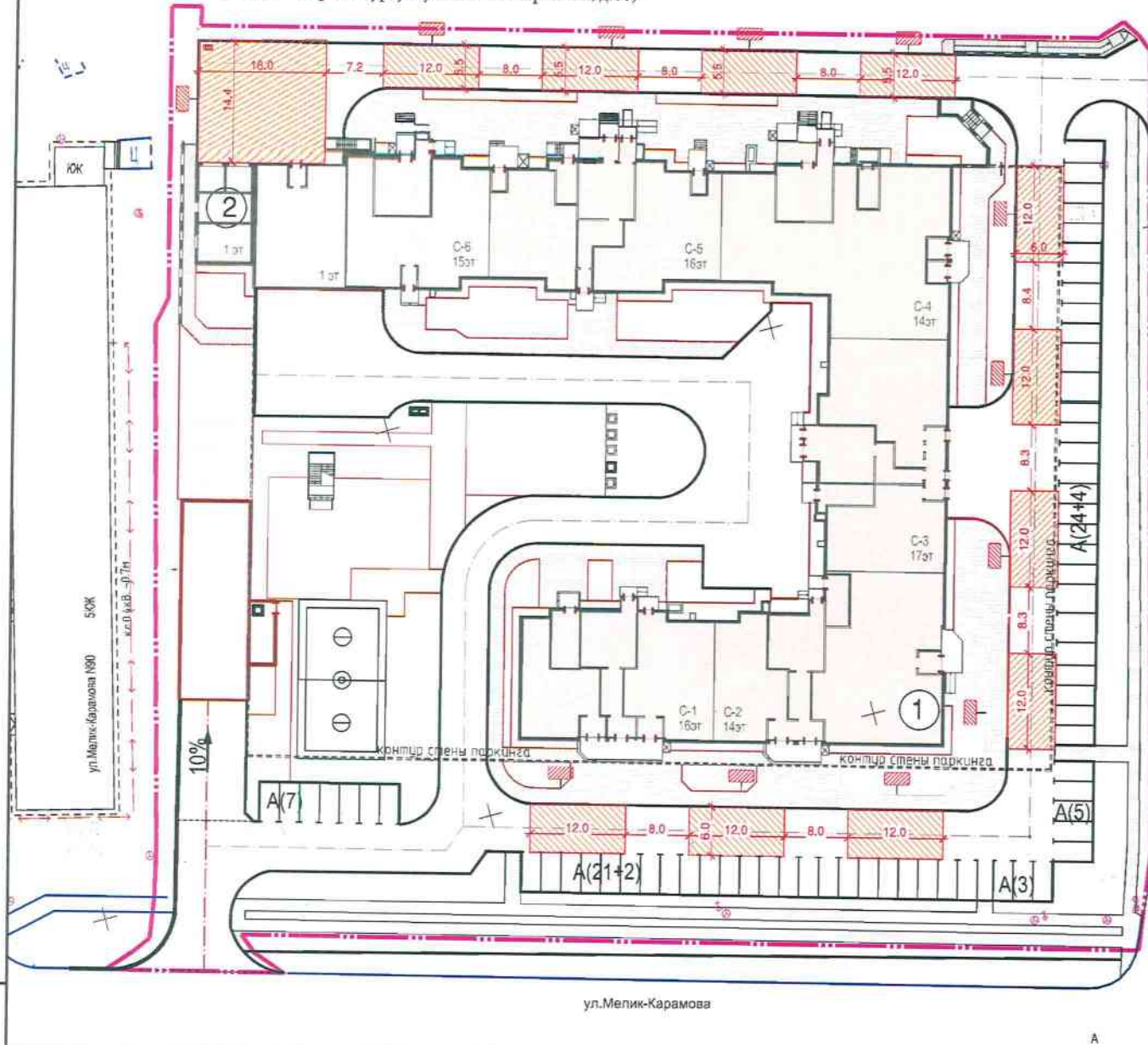
контейнерная площадка

ворота



Единственный
собственник

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

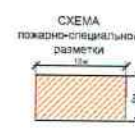


ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ на плане	Наименование и обозначение	Этаж/жители	Количество		Площадь, м²		Сроительный объем, м³				
			Здания	Квартир	Застройки		Квартир				
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Жилой дом	14-17	1	395	395	3170,4	3170,4	36228,1	36228,1	168094,5	168094,5
2	Трансформаторная подстанция	1	1	-	-	94,6	94,6			403,1	403,1

ВЕДОМОСТЬ ТЕХНИЧЕСКИХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПОЖАРНО-СПЕЦИАЛЬНОЙ ТЕХНИКИ

Условное обозначение	Наименование	Кол-во
	Информационный знак для пожарно-специальной техники, шт.	12
	Пожарно-специальная разметка, м2	998



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница работ
- Проектируемое здание
- Контур подземной части закрытой автостоянки
- Проектируемые проезды

1. Размещение площадок для пожарно-специальной техники обозначить специальными информационными знаками размером 150x250мм с поясняющей надписью "Специальная площадка для установки пожарно-специальной техники". Шрифт надписей высотой 3 см. Выполнили в соответствии с приложением Н ГОСТ Р 124.026-2015.

2. Числа проездов размером (10x6)м, указанные на плане, обозначить пожарно-специальной разметкой путем покраски устойчивой светоотражающей краской (наклонные полосы под углом 45° белые и красные полосы шириной 100 мм).

3. Опоры знаков устанавливать вне охранных зон действующих подземных коммуникаций.

Лист № 004
Подп. и дата: 10.21
Взам. инв. № 06335

07-20-ОДД					
Изм.	Кол. ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, микрорайон 22					
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой					
Проверил	Ибрагимов				10.21
Разработал	Страхова				10.21
План расположения площадок для пожарно-специальной техники					
"Проектстройконструкция"					

Состав общего имущества МКД

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

- помещения в МКД, не являющиеся частями принадлежащих на праве частной собственности жилых и/или нежилых помещений в МКД, и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения в МКД (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры;
- иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в МКД;
- крыша;
- ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные (лоджии) плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и/или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- фасад МКД;
- архитектурная подсветка на фасаде МКД;
- конструктив остекления 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с законодательством РФ, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства;
- контейнерная площадка для сбора мусора жильцов МКД;
- дорожные знаки, установленные на местности (на земельном участке, на котором расположен МКД) (включаются в состав общего имущества МКД с момента установки);
- малые архитектурные формы, детские и спортивные площадки, игровое и спортивное оборудование, скамейки, урны и другие элементы и объекты благоустройства, расположенные на придомовой территории МКД, в том числе установленные на крыше подземной стоянки автотранспорта закрытого типа, расположенной на земельном участке, на котором расположен МКД;
- иные объекты, не являющиеся частной собственностью и предназначенные для обслуживания,

эксплуатации и благоустройства МКД.

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

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

Относительно инженерной системы: отнесение её к общему имуществу МКД или отнесение её определённой части к частной собственности, определяется в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации, 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.

На кадастровый учёт также поставлено имущество, входящее в общедомовое имущество МКД, а именно:

№ п/п	номер нежилого помещения (общедомовое имущество)	Общая площадь помещения, кв.м	кадастровый номер
1	01-01-01	6,5	86:10:0101244:2632
2	02-01-01	4,7	86:10:0101244:2634
3	06-01-02	8,0	86:10:0101244:2640
4	06-01-01	8,1	86:10:0101244:2639
5	04-01-01	8,1	86:10:0101244:2637
6	03-01-01	6,9	86:10:0101244:2635
7	02-01-02	6,6	86:10:0101244:2633
8	05-01-01	8,1	86:10:0101244:2638
9	03-01-02	4,7	86:10:0101244:2636

Единственный собственник:
Менеджмент» Д.У. ЗПИФ

О.В. Пимонова, представитель ООО «УК «Центр
комбинированным «СПС Югория» по доверенности 50 АБ 3294213 от
17.12.20 19г

Управляющая организация:
м.п.

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

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 стен	
1.2.1	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств. 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	постоянно согласно плану мероприятий
1.2.2	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. 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	постоянно согласно плану мероприятий
1.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий	
1.3.1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ.	постоянно согласно плану мероприятий
1.3.2	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения	постоянно

	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. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	согласно плану мероприятий
1.3.3	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. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.3.4	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш	
1.4.1	Проверка кровли (крыши) на отсутствие протечек	постоянно
1.4.2	Устранение нарушений, приводящих к протечкам	немедленно
1.4.3	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.4.4	Выявление повреждений выходов на крыши, покрытий температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно немедленно согласно плану восстановительных работ
1.4.5	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. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно немедленно согласно плану восстановительных работ
1.4.6	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)
1.4.7	Проверка и очистка кровли от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды	по мере необходимости

1.4.8	Проверка и восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	по мере необходимости
1.4.9	Проверка и восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	по мере необходимости
1.4.10	Закрытие чердачных дверей и металлических решеток на замки	постоянно
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц	
1.5.1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.5.2	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. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов	
1.6.1	Выявление нарушений отделки фасадов, и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений. 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 согласно плану восстановительных работ
1.6.2	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.). В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая ремонт и установку информационных знаков	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.6.3	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец входов в здание. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.6.4	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). 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 согласно плану восстановительных работ
1.6.5	Проверка и очистка выступающих элементов фасадов от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды	по мере необходимости
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в помещениях, относящихся к общему имуществу	
1.7.1	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле	постоянно

	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. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	согласно плану восстановительных работ
1.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу	
1.8.1	Проверка состояния внутренней отделки. В случае угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу	
1.9.1	Проверка состояния основания и поверхностного слоя полов. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу	
1.10.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений. В случае выявления нарушений в отопительный период (с сентября по май) проведение ремонта, включая утепление оконных проемов и замену разбитых стекол. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно немедленно согласно плану восстановительных работ
1.11.	Витражи фасада (остекление лоджий)	
1.11.1.	Контроль за соблюдением собственниками жилых и нежилых помещений требований к единому архитектурно-градостроительному облику жилого дома.	постоянно
1.11.2.	Очистка витражей	1 раз в год (в весенне-летний период)
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества	
2.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов (при их наличии)	на период закрытия мусоропроводов, данные работы выполняются в отношении мест и оборудования, оборудованных и используемых для сбора и вывоза мусора
2.1.1	Проверка технического состояния и работоспособности	еженедельно

	элементов мусоропровода. При выявлении засоров – их устранение. При выявлении повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств (при их наличии)	незамедлительно согласно плану восстановительных работ
2.1.2	Удаление мусора из мусоросборных камер (при их наличии)	Ежедневно в течение недели, за исключением одного выходного дня и праздничных дней
2.1.3	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования, а также сменных мусоросборников (при их наличии)	1 раз в месяц
2.2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции.	
2.2.1	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.	по мере необходимости
2.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах с холодным водоснабжением и водоотведением (без горячего водоснабжения)	
2.3.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов.	постоянно
2.3.2	Контроль параметров воды (давления)	постоянно
2.3.3	Принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения, а также герметичности систем	незамедлительно
2.3.4	Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров и т.п.)	постоянно
2.3.5	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров и т.п.)	по мере необходимости
2.3.6	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу	по мере необходимости
2.3.7	Контроль состояния участков трубопроводов, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем, а также соединительных элементов	постоянно
2.3.8	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	незамедлительно
2.3.9	Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем.	незамедлительно
2.3.10	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	по мере необходимости
2.3.11	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	незамедлительно
2.3.12	Прочистка ливневой канализации	по мере

		необходимости, но не реже 1 раза в год
2.3.13	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
2.3.14	Проведение пробных пусконаладочных работ	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
2.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем отопления	
2.4.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов)	постоянно
2.4.2	Контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода)	постоянно
2.4.3	Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, а также герметичности систем	незамедлительно
2.4.4	Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно
2.4.5	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	по мере необходимости
2.4.6	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу	незамедлительно
2.4.7	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
2.4.8	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
2.4.9	Проведение пробных пусконаладочных работ	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
2.4.10	Удаление воздуха из системы отопления	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб

2.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электро- и телекоммуникационного оборудования	
2.5.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	постоянно
2.5.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	постоянно
2.5.3	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
2.5.4	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
2.5.5	Техническое обслуживание и ремонт вертикального подъемника (пандус) для передвижения маломобильных групп населения	постоянно, в сроки, установленные технической документацией
2.6	Работы по надлежащему содержанию систем архитектурной подсветки	
2.6.1	Обеспечение бесперебойной работы системы архитектурной подсветки дома	В темное время суток
2.6.2	Ремонт, замена электроламп, диодных осветительных панелей, блоков управления, питающих кабелей, автоматов защиты и регулировки.	по мере необходимости
2.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, тепловой и электрической энергии (далее – коллективного прибора учета)	
2.7.1	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 согласно плану восстановительных работ
2.7.2	Техническое обслуживание коллективного прибора учета и его элементов	1 раз в квартал
2.7.3	Снятие показаний коллективного прибора учета	ежемесячно
2.7.4	Обеспечение проведения проверок коллективного прибора учета	в сроки, установленные технической документацией на прибор учета
2.7.5	Проведение процедуры допуска (ввода) коллективного прибора учета в эксплуатацию: - проверка места установки, схемы подключения и состояния прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений и соответствующих пломб;	1 раз в год и после установки (замены) прибора учета

	- установка контрольной одноразовой номерной пломбы (контрольной пломбы) и (или) знаков визуального контроля; - составление акта допуска коллективного прибора учета в 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, коридоров, галерей до 3 этажа	Ежедневно пн.-пт.
3.1.2	Влажная уборка (подметание) тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов, выше 3 этажа	1 раза в неделю
3.1.3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
3.1.4	Мытье пола лестничных площадок, маршей, холлов, тамбуров, межквартирных тамбуров, галерей выше 3 этажа	2 раза в месяц
3.1.5	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 свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда в дни сильных снегопадов	2 раза в сутки
3.2.3	Очистка (подметание) тротуаров 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	1 раз в сутки
3.3.4	Утилизация снега на полигоне	по мере необходимости
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 1 раз в сутки 1 раз в сутки
3.4.2	Уборка и подметание крыльца и площадки у входа в подъезд	
3.4.3	Очистка урн от мусора, установленных возле подъездов	
3.4.4	Промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз 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 Вырезка сухих ветвей и деревьев, расположенных на придомовой территории	2 раза в течение периода по мере необходимости
3.4.7	Уборка газонов, расположенных на придомовой территории	1 раз в трое суток
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. В случае выявления повреждений – проведение ремонтных работ, включая замену поврежденных элементов с последующей их окраской в теплый (весенне-летний) период (при необходимости)	постоянно незамедлительно
3.5.2	Контроль состояния и выявление повреждений ограждения объектов благоустройства. В случае выявления повреждений – замена поврежденных участков ограждения с последующей их окраской в теплый (весенне-летний) период (при необходимости)	постоянно по мере необходимости
3.5.3	Окрашивание поверхности бордюра	1 раз в течение периода
3.6	Организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп; 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 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, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	1 раз в месяц
3.7.2	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	1 раз в месяц
3.7.3	Техническое обслуживание и ремонт систем автоматической пожарной сигнализации, электрических установок систем дымоудаления, внутреннего противопожарного водопровода	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	круглосуточно

	пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем	
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, входящих в состав общего имущества	немедленно 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
5.2.4	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации	постоянно
6.	Содержание и ремонт системы контроля доступа (шлагбаум)	
6.1.	Поддержка оборудования системы контроля доступа (шлагбаум) в рабочем состоянии	постоянно
6.2.	Выявление и устранение неисправностей системы контроля доступа (шлагбаум)	в соответствии с Регламентом
6.3.	Замена неисправных деталей, функциональных узлов	по мере необходимости
7.	Содержание систем домофонии и видеонаблюдения, установленных в местах общего пользования МКД	
7.1.	Поддержка оборудования системы домофонии и видеонаблюдения в рабочем состоянии	постоянно
7.2.	Регистрация заявок в журнале заявок собственников и пользователей помещений на ремонт системы или ее отдельных составляющих	круглосуточно
7.3.	Выявление и устранение неисправностей систем домофонии и видеонаблюдения	в соответствии с Регламентом
7.4.	Замена неисправных деталей, функциональных узлов	по мере необходимости
8.	Поддержание в надлежащем состоянии прилегающей территории	по мере необходимости

Едиственный собственник:
«Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным
3294213 от 17.12.2019г.

О.В. Пимонова, представитель ООО «УК
«СПС Югория» по доверенности 50 АБ

Управляющая организация:
м.п.

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

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории

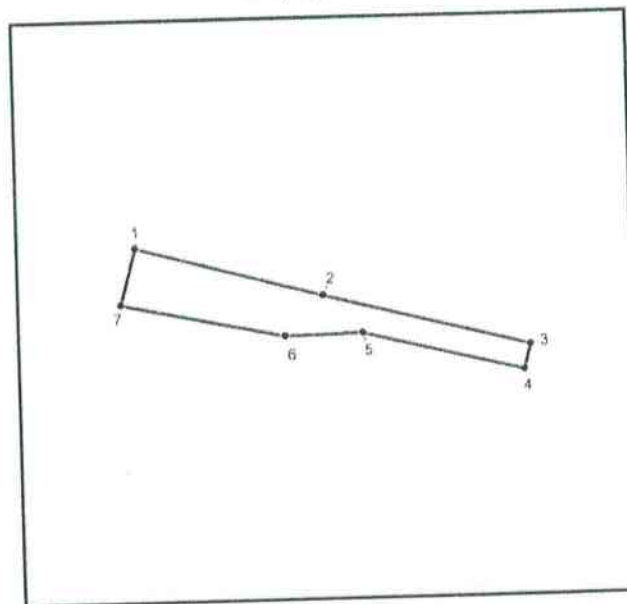
в кадастровом квартале: 86:10:0101244
 местоположение объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут,
 мкр-н 21,22, ул.Мелик-Карамова

Схема размещения земельного участка, входящего
 в состав кадастрового квартала 86:10:0101244

Ситуационный план



Масштаб 1:5 000



Масштаб 1:2 000

Характеристика земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь кв. м	Категория земель	Вид разрешенного использования	наличие ограничений, обременений	обеспечение доступа к земельному участку
1	86:10:0101244	1 204	земли населенных пунктов	для организации проезда и элементов благоустройства территории	-	земли общего пользования

Характерные точки границ территории

Номер	X	Y
1	981 706,88	3 574 137,76
2	981 692,76	3 574 188,76
3	981 678,32	3 574 244,48
4	981 671,32	3 574 242,70
5	981 682,42	3 574 199,08
6	981 681,98	3 574 178,32
7	981 691,26	3 574 133,54

Условные обозначения:

- граница испрашиваемого земельного участка
- граница земельного участка, учтенная в ГКН
- :0101244 - надпись номера кадастрового квартала
- :74 - кадастровый номер земельного участка, учтенного в ЕГРН

ПРОЕКТ в новой редакции
ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

ХМАО-Югра, г.Сургут

«__» ____ 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., расположенного (-ых) в многоквартирном доме по адресу: РФ, ХМАО-Югра, г.Сургут, ул. Мелик-Карамова, д.88, _____ (далее – Помещение), согласно **Приложению №13** к настоящему договору, с другой стороны, а также совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

«Дом» – **многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: РФ, ХМАО-Югра, г.Сургут, ул. Мелик-Карамова, д.88** (также далее по тексту может именоваться – МКД. Термины «Дом» и «МКД» являются тождественными).

«Внутридомовые инженерные системы» - инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, и являющиеся общим имуществом собственников помещений в Доме.

«Внутриквартирное оборудование» - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

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

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

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

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

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

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

«Общее имущество» (также общедомовое имущество) – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в Дома, определяемое в соответствии с законодательством, сведениями, содержащимися в ЕГРН, решениями собственников помещений в Доме.

Состав общего имущества приведён в **Приложении №11** к настоящему договору.

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

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

Установка (размещение) внешних блоков кондиционеров на фасаде Дома запрещается, за исключением размещения (установки) на внешней стороне малой торцевой стене ограждения лоджии в корзинах белого цвета, согласно Схемы монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций - **Приложение №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 40 мм. Прокладку коммуникаций кондиционеров рекомендуется осуществлять на примере Схемы монтажа.

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

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

«Перепланировка помещения» – изменение её конфигурации.

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

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

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

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

«Управляющая организация» – организация, действующая по поручению Собственника и получающая вознаграждение – плату за работы и услуги по содержанию многоквартирного дома.

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

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

«Текущий ремонт общего имущества» – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества Дома или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов), включающий в себя:

- текущий ремонт внутридомовых инженерных систем;
- текущий ремонт конструктивных элементов Дома;
- текущий ремонт кровли;
- текущий ремонт лифтового оборудования;
- ремонт общего имущества (подъездов);

«Централизованные сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам, отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация, действуя на основании Лицензии № ____ от ____ г., выданной Жилстройнадзор Югры и решения собрания собственников (протокол № _ от _____), в течение срока действия настоящего договора, по поручению Собственника и за плату (вознаграждение) обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным Домом.

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

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

2.2. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию общего имущества Дома, Правила содержания общего имущества, правила изменения размера платы за содержание жилого помещения, определяется на основании решения собственников помещений в Доме, нормативно-правовых актов, в том числе постановлением от 27.09.2003г №170 Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и /или/ с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденном постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290.

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

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

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

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. «Управляющая организация» обязуется:

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

3.1.2. Надлежаще оказывать услуги по управлению многоквартирным домом.

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

3.1.4. Заключить в интересах собственника с ресурсоснабжающими организациями договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, а также с иными подрядными организациями с целью надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору.

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

3.1.6. Обеспечить устранение повреждений внутридомовых инженерных систем при получении от Собственника заявки, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим договором, а в случае аварии – немедленно. Обеспечить устранение повреждений внутриквартирного оборудования, по расценкам, установленным Управляющей организации 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 указываются в счете на оплату услуг ЖКУ.

Информация о режиме работы Управляющей организации размещается в счетах-извещениях, либо на информационных листках (бюллетени) в местах общего пользования или на досках объявлений, а также на официальном сайте в сети Интернет.

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

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

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

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

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

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

3.2. «Управляющая организация вправе:

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

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

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

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

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

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

3.3. Управляющая организация дополнительно выполняет ремонтные работы, которые не относятся к текущему ремонту, а именно работы по устранению неисправностей общедомового имущества Дома

вызванных физическим разрушением систем, оборудования, конструктивных элементов Дома (окна, двери помещений общего пользования, система рабочего и аварийного освещения, системы оповещения людей о пожаре, противопожарный трубопровод, система противодымной защиты (при наличии)) вследствие пожаров, 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 внесения платы за жилищные услуги. Основанием для начисления стоимости работ являются: дефектная ведомость, локальный сметный расчет, выполняемые Управляющей организацией, либо третьим лицом по поручению Управляющей организации, а также акт, которым зафиксирован причиненный ущерб общедомовому имуществу Дома.

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

3.4. 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.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. вносить ежемесячную плату за жилищные услуги в порядке, размере и сроки, предусмотренные Договором.

4.1.2. использовать Помещение в соответствии с его назначением.

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

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

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

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

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

4.1.7. не сбрасывать в канализацию мусор и отходы, которые могут её засорить, не сливать жидкие пищевые отходы и не сбрасывать крупногабаритный мусор, отработанные ртутьсодержащие лампы и компактные люминесцентные лампы в мусоропровод. Не сбрасывать в канализацию наполнитель (**ЛЮБОЙ!**) для туалетов домашних животных.

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

4.1.8. Не парковать автомашины на придомовой территории в не установленных местах, в том числе на проездах, перед входом в подъезды Дома, в местах остановки пожарной спецтехники. Площадка перед подъездом Дома предназначена только для посадки-высадки пассажиров. 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. В целях соблюдения правил пожарной безопасности, Управляющая организация, при обнаружении вещей в местах общего пользования имеет право их утилизировать без возмещения собственнику каких-либо его расходов, убытков и т.п.

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

4.1.13. обеспечивать сохранность установленных индивидуальных приборов учёта (при их наличии) и пломб на них, оплачивать стоимость их технического обслуживания, проверок и замену по истечении срока эксплуатации.

4.1.14. в случае выхода из строя индивидуального прибора учета электроэнергии, самостоятельно, самостоятельно приобрести электросчётчик, прошедший государственную поверку, класса точности не ниже 2,0 и по вопросу его установки обратиться в организацию, обслуживающую внутридомовое электрооборудование, и предъявить узел учёта электроэнергии представителю Управляющей организации (при наличии соответствующих договорённостей между Управляющей организацией и РСО) для проверки присоединения и опломбировки, либо предъявить РСО.

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

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

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

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

4.1.19. открыть лицевой счёт в Управляющей организации в целях ведения учёта начислений и платежей за жилищные услуги.

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

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

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

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

4.1.24. Собственник обязан не менее чем за один рабочий день до даты установки внешнего блока кондиционера, предоставить в Управляющую организацию гарантийное письмо, согласно **Приложения №12** к настоящему договору.

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

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

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой инженерной системы (одновременно подключаемая

мощность не должна превышать 8,0 кВт в домах со стационарными электроплитами, в том числе не более 1,3 кВт в одну розетку);

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

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

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

Запрещается ставить на вентиляционное отверстие какие-либо ограничения, препятствующие естественной работе системы вентиляции в жилом помещении на режиме «проветривание», а также устанавливать вытяжки с механическим побуждением на последних верхних этажах дома. На других этажах можно устанавливать на кухне вытяжки объёмом до 60 м³/час.

4.5. Собственник вправе:

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

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

4.6. В целях выполнения требований пунктов 4.1.8., 4.1.9. договора, Собственник обязуется и гарантирует соблюдать меры пожарной безопасности в Помещении и в местах общего пользования Дома, на территории Дома, в том числе Инструкцию по пожарной безопасности (см. **Приложение №4** к настоящему договору).

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

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

В целях соблюдения, обеспечения доступа к 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 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 Дома, в местах, обозначенных дорожными знаками, специальной разметкой – «работает эвакуатор», «специальная площадка для остановки пожарно-специальной техники», а также на расстоянии ближе чем 5 (пять) метров) от контейнерной площадки для сбора мусора (ТКО) жильцов Дома.

4.8. При возникновении необходимости замены остекления лоджии, замену остекления лоджии Собственник производит самостоятельно за свой счёт, с соблюдением целостности архитектурно-градостроительного облика Дома, т.е. на остекление с таким же внешним видом. Эксплуатация остекления лоджий собственником осуществляется самостоятельно, с учётом рекомендаций изготовителя и с учётом **Приложения №8** к настоящему договору.

5. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

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

5.1.2. Стоимость (тарифы) услуг и работ, оказываемых Управляющей организацией по настоящему договору, указана в **Приложении № 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. В плату за содержание жилого помещения включаются расходы на приобретение объёма коммунальных ресурсов (холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение), потребляемых при содержании общего имущества в Доме, в том числе с учётом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в Доме.

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

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

5.4. Перерасчет платы при установлении факта не предоставления (не потребления) жилищных услуг производится на основании письменного заявления Собственника и двухстороннего акта. Составление двухстороннего акта, является обязанностью Управляющей организации, который составляется не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты подачи Собственником заявления, указанного в настоящем пункте. Перерасчет предоставляется в виде уменьшения платы по соответствующим жилищным услугам и указывается в очередном платёжном документе.

5.5. Управляющая организация ежегодно индексирует плату за жилищные услуги в сторону увеличения на процент инфляции за предыдущий календарный год, опубликованный Федеральной службой государственной статистики, о чем Управляющая организация уведомляет собственников помещений в МКД путем указания в платёжном документе (счёт на оплату). Изменение тарифов на процент инфляции в сторону увеличения производится не чаще одного раза в год. Изменённые тарифы вступают в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошло изменение тарифов, о чем указывается в платёжном документе (счетах на оплату).

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

В случае 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 утверждённым органом местного самоуправления на территории соответствующего муниципального образования тарифам на аналогичные работы (услуги), если собственники помещений в МКД не примут иное решение на общем собрании. Соответствующую информацию об этом управляющая организация указывает в платёжном документе;

- при исключении каких-либо работ (услуг), которые указаны в **Приложениях №№ 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 платёжном документе.

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

5.7. Расчетный период для оплаты жилищных услуг устанавливается равным календарному месяцу. Оплата вносится Собственником **ежемесячно до конца месяца**, следующего за истекшим (отчётным)

месяцем, на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации, либо в любом расчетном кассовом центре, указанном в платёжном документе.

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

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

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

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

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

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

5.13. Оплата жилищных услуг может производиться нанимателем, арендатором при наличии соответствующего договора, 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 наём, аренда). При не предоставлении такого договора в Управляющую организацию, Собственник является ответственным лицом по оплате жилищных услуг. В случае не заключения арендатором договора оказания услуг с Управляющей организацией, ответственность за оплату жилищных услуг несет Собственник помещения.

6. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ

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

6.1.1 выполняет такие работы в строгом соответствии с действующим законодательством РФ, положениями настоящего договора, в т.ч. Приложений №№ 5, 6, 7 к Договору, положениями протоколов (решений) общего собрания собственников многоквартирного дома;

6.1.2. оплачивает жилищные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора;

6.1.3. приступает к выполнению таких работ только:

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

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

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

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

6.4. Запрещается несогласованная с Управляющей организацией установка на кровле, на фасаде Дома систем кондиционирования, вентиляции, ТВ, 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, лифтов, подъездов, придомовой территории, переустройство либо перепланировки Помещения без соответствующих разрешений и согласований, нарушения правил эксплуатации инженерного и лифтового оборудования Дома, объектов благоустройства, а также требований, установленных настоящим Договором, повлекшего за собой материальный ущерб общему имуществу Дома, Собственник возмещает такой ущерб в полном объёме в течение 10-ти календарных дней с даты получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

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

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

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

7.5. Собственники, Пользователи помещений несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилищные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, сроком на 5 лет. Первый пятилетний срок действия договора исчисляется с даты выбора Управляющей организации, с учётом последующих пролонгаций.

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

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

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

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

9.3. 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 письменной 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. В случае изменения реквизитов Собственника, указанных в Договоре, Собственник обязан в кратчайший срок направить письменное уведомление об этом в Управляющую организацию. Управляющая организация, об изменениях своих реквизитов, уведомляет Собственника путём указания такой информации в платёжных документах.

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

Собственник согласен, что персональные данные Собственника и членов его семьи могут быть переданы Управляющей организацией третьим лицам, привлекаемых Управляющей организацией на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему договору, в том числе на передачу персональных данных специализированной организации для ведения начислений платы за жилищные услуги, а также передачу представителю Управляющей организации для взыскания задолженности по оплате за жилищные услуги в судебном порядке, в объёме в каком это необходимо для исполнения Управляющей организацией условий настоящего договора.

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

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

9.8. Неотъемлемой частью настоящего договора является копия выписки ЕГРН о праве собственности на Помещение, а также:

- Приложение №1 – Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам: отопление, водоснабжения, канализации и по электроснабжению.
- Приложение №2 – Заявление–обязательство.
- Приложение №3 – Правила доступа транспортных средств на территорию многоквартирного жилого дома.
- Приложение №4 – Инструкция по пожарной безопасности для собственников, пользователей, арендаторов жилых помещений в многоквартирном жилом доме. Памятка по пожарной безопасности, основные правила поведения при пожаре.
- Приложение №5 – Регламент проведения строительно-отделочных и иных работ в помещениях многоквартирного дома.
- Приложение №6 – Регламент выполнения работ на системах водоснабжения и канализации в помещениях.
- Приложение №7 – Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещения.
- Приложение №8 – Регламент эксплуатации остекления и правила по эксплуатации оконных и дверных блоков из ПВХ профиля, правила эксплуатации балконов и лоджий.
- Приложение №9 – Размер платы (тарифы) за содержание жилого/нежилого помещения.
- Приложение №10 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.
- Приложение №11 – Состав общего имущества МКД.
- Приложение №12 - Схема монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций.
- Приложение №13 – Сведения о праве собственности на Помещение.

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

9.10. Собственник обязан сообщить в Управляющую организацию следующую информацию:

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

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

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

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

Приложение №1
к проекту договора № _____ от _____ 20__ г
управления многоквартирным домом

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

Настоящий акт составлен между управляющей компанией ____ и собственником (будущим собственником) помещения, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, ул. Мелик-Карамова, д.88, квартира _.

Водоснабжение и канализация.

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

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

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

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

Отопление.

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

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

Электроснабжение.

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

1. Условные обозначения на рис. №2:

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

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

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

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

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

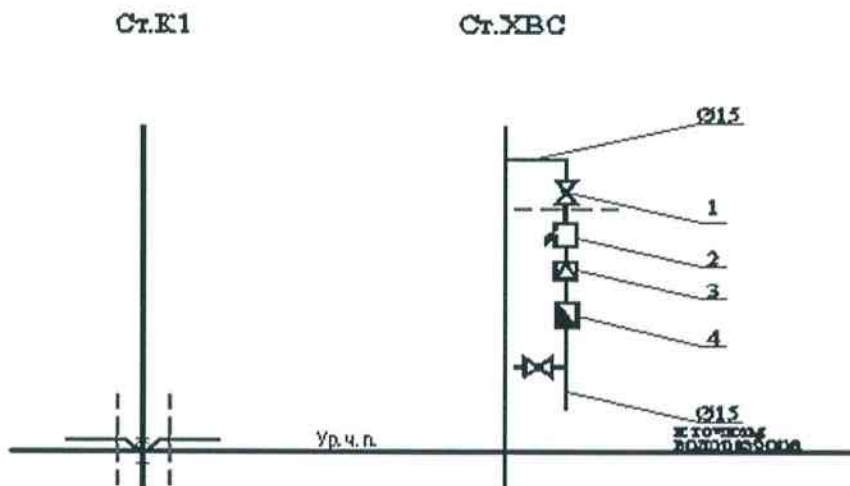
6. Ввод в квартиру 3-х проводный 1-но фазный: 220В, 50Гц с отдельным нулевым защитным и нулевым рабочим проводниками.

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

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

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

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

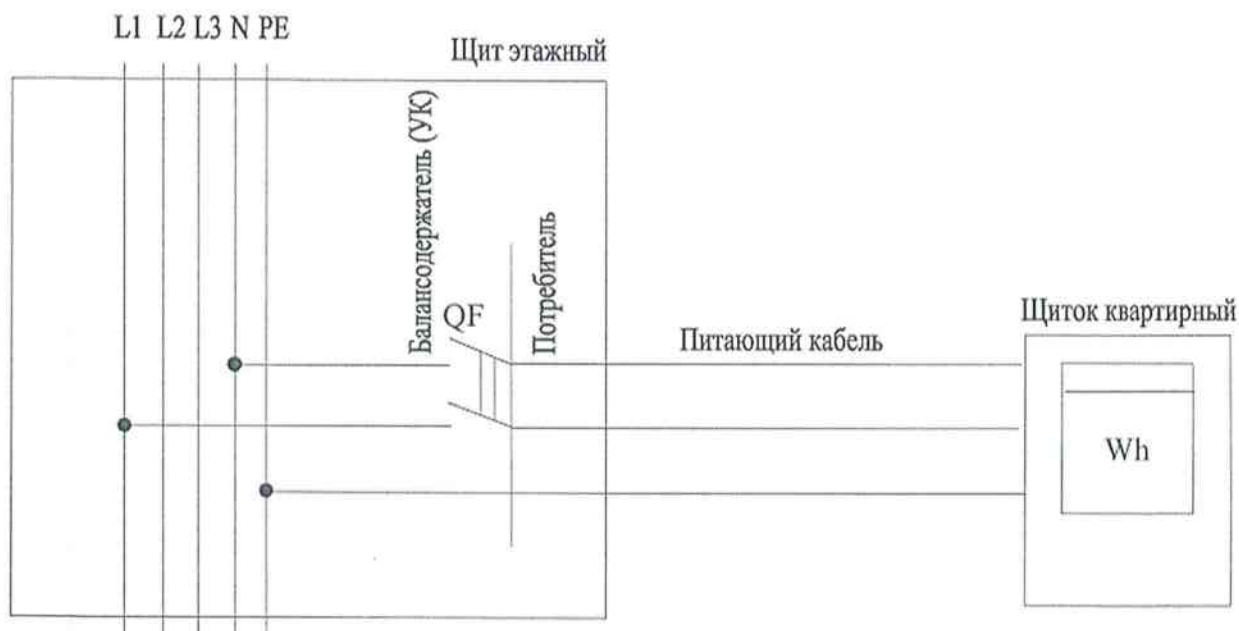


Условные обозначения на рисунке №1:

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

Рисунок №2.

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон



Собственник:

_____ / _____ / _____

Подписи:
Управляющая организация:

_____ / _____ / _____

Заявление - обязательство

Собственник помещения в Доме, находящегося по почтовому адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, ул. **Мелик-Карамова, д.88** 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 перемычки.
2. Нести личную ответственность за соблюдение производителями работ правил пожарной безопасности и электробезопасности, в связи с чем предупреждён о необходимости привлекать к производству работ лицензированные в установленном порядке фирмы с аттестованным персоналом.
3. Не подключать одновременно электрооборудование нагрузкой более 8 (восьми) 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

Правила доступа транспортных средств на территорию многоквартирного жилого дома

▪ Въезд автотранспорта через шлагбаумы (при их установке) собственников/пользователей помещений осуществляется при помощи магнитных ключей, интегрированных в систему СКУД Дома.

Для интеграции магнитного ключа в систему СКУД, собственник обращается в организацию, выбранную управляющей организацией, осуществляющую техническое обслуживание СКУД.

▪ По средствам переговорного устройства, установленного на шлагбаумах и связанных с постом в управляющей организации, впускает на территорию автотранспорт всех специальных служб и такси, либо посредством открытия шлагбаума собственником.

С правилами доступа ознакомлен:

Собственник _____

Инструкция по пожарной безопасности для собственников, пользователей, арендаторов жилых помещений в многоквартирном жилом доме. Памятка по пожарной безопасности, основные правила поведения при пожаре.

Инструкция.

1. Общие требования:

1.1. Одной из основных обязанностей собственников (пользователей, арендаторов) жилых помещений в многоквартирном жилом доме (далее в тексте – жителей), является забота о пожарной безопасности своих квартир, помещений общего пользования, знание правил пожарной безопасности, понимание того, как действовать при возникновении пожара и при необходимости эвакуации, умение

использовать средства пожаротушения, знание мест расположения этих средств, и обучение этим знаниям детей.

1.2. Жителям домов необходимо выполнять требования этой инструкции, а также другие нормативные требования в области пожарной безопасности.

1.3. Основными факторами риска, которые могут привести к возникновению пожара в жилых помещениях, являются:

1.3.1. Невыполнение жителями требований пожарной безопасности или невнимательное поведение, в том числе игра детей с огнем;

1.3.2. Невыполнение требований безопасности при использовании систем местного отопления (печей, плит и т.д.), электрических приборов и устройств;

1.3.3. Нарушение требований при хранении опасных веществ и материалов, а также при проведении огнеопасных работ;

1.3.4. Умышленные действия жителей по созданию условий, способствующих возникновению и распространению пожара.

1.4. Обязанностью жителей является недопущение возникновения пожаров. Жители не должны создавать условия, которые могут привести к возникновению пожара.

1.5. Обязанности жителей в случае возникновения пожара:

1.5.1. Незамедлительно сообщить о возникновении пожара по городскому телефону 01 или по мобильному телефону 010, в Государственную пожарно-спасательную службу, сообщив адрес, место возникновения пожара, фамилию звонящего, а также имеющуюся дополнительную информацию о пожаре.

1.5.2. При возможности приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения, обеспечивая при этом личную безопасность и безопасность других лиц, а также информировать других лиц о происшествии.

1.5.3. Выполнять распоряжения руководителя тушения пожара и спасательных работ.

1.5.4. Информировать руководителя тушения пожара и спасательных работ о людях, которые находятся или могут находиться в зоне опасности, о путях подъезда и источниках водоснабжения.

1.6. Если необходима эвакуация жителей:

1.6.1. В случае необходимости эвакуации исполнять распоряжения руководителя пожаротушения и спасательных работ;

1.6.2. При эвакуации сохранять спокойствие и не создавать паники; если есть возможность, взять с собой документы, деньги, отключить электрическое и газовое оборудование, закрыть окна и двери в квартире;

1.6.3. Эвакуироваться необходимо по путям эвакуации (коридорам, лестничным клеткам), двигаясь к выходу наружу. Если эти действия невозможны – оставайтесь в квартире. Старайтесь любыми способами информировать спасателей и других людей о своем местонахождении. Примите меры безопасности для того, чтобы в квартире можно было, как можно дольше продержаться и выжить.

1.6.4. Ни в коем случае не используйте лифт во время пожара.

2. Содержание территории жилых домов, зданий и помещений:

2.1. Дороги и подъездные пути к зданиям, постройкам и источникам водоснабжения необходимо содержать так, чтобы обеспечить доступ пожарной техники;

2.2. Собственный автотранспорт запрещено парковать так, чтобы занимать территории у жилого дома, мешая доступу пожарной техники к зданиям, постройкам или источникам водоснабжения;

2.3. Производство строительных работ в квартирах и в помещениях общего пользования: изменения в плане помещений, пожароопасные работы и др. Действия, необходимо согласовать с управляющей компанией и соблюдать установленные строительным законодательством требования;

2.4. В жилом здании запрещается:

2.4.1. Оборудовать производственные помещения, в которых используются взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости;

2.4.2. Использовать технические помещения, в целях, непредусмотренных строительным проектом;

2.4.3. Оборудовать склады горючих материалов и мастерские, которые не отделены противопожарными перегородками от других помещений, путей эвакуации и лестничных клеток;

2.4.4. Хранить газовые баллоны, а также легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в квартирах, на балконах и лоджиях;

2.4.5. Для уборки помещений использовать легковоспламеняющиеся жидкости, не предусмотренные для этого;

2.4.6. Выливать легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в канализацию;

2.4.7. Оставлять без присмотра горючие отходы, легковоспламеняющиеся материалы и ветошь, используемую для уборки;

2.4.8. Использовать и хранить химические вещества, материалы и химические продукты, взрывоопасность и огнеопасность свойств которых неизвестны;

2.4.9. Хранить огнеопасные вещества и взрывоопасные материалы в упаковке или таре, непредусмотренной производителем и техническими условиями хранения;

2.4.10. Оставлять без присмотра электрооборудование, включенное в сеть, если инструкция по эксплуатации это запрещает;

2.4.11. Использовать поврежденные электрические отопительные приборы.

2.4.12. Размещать горючие материалы на отопительных системах и оборудовании, а также ближе 0,5 метров от осветительных приборов;

2.4.13. Отогревать замерзшие трубопроводы с помощью открытого огня;

2.4.14. Использовать оборудование с открытым огнем, не соблюдая правила эксплуатации;

2.4.15. Произвольно оборудовать электрическим отоплением и другим оборудованием, непредусмотренным для использования в жилых домах и помещениях;

2.4.16. Использовать неисправные электрические приборы и самостоятельно изготовленное нагревательное оборудование;

2.4.17. Применять некалиброванные или самостоятельно изготовленные электропредохранители;

2.4.18. Использовать электропроводку с разрушенной изоляцией, а также производить соединения, способные вызвать переходные сопротивления.

2.5. На эвакуационных путях запрещается:

5.5.1. Демонтировать двери в коридорах, застеклять или закладывать другими строительными материалами открытые зоны в незадымляемых лестничных клетках;

5.5.2. Размещать мебель, коляски, велосипеды и оборудование, если это уменьшает ширину пути эвакуации;

5.5.3. Оборудовать склады и кладовки, а также хранить различные материалы на лестничных клетках;

5.5.4. Загромождать посторонними предметами эвакуационные или противопожарные двери, люки на балконах или лоджиях;

5.5.5. 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 компанию 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, само спасания 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, спасения людей при пожаре, включения установок (систем) пожарной автоматики и т. п., а также мест нахождения водоисточников;
- для орнаментовки элементов строительных конструкций (стен, колонн) в виде отрезка горизонтально расположенной полосы, для обозначения места нахождения огнетушителя, установки пожаротушения с ручным пуском, кнопки пожарной сигнализации.



6. Первичные средства пожаротушения



Рис. 5. Огнетушитель передвижной типа



Рис. 6. Огнетушитель типа ОП-10



Рис. 7. Огнетушитель типа ОП-7Ф

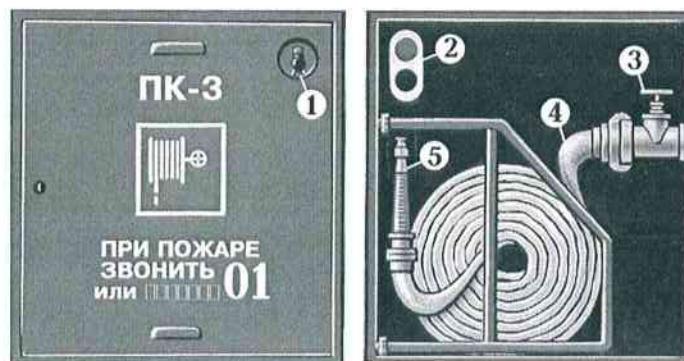


Рис. 10. Внутренний пожарный кран:
 1 — место хранения ключа; 2 — пульт дистанционного включения насоса-повысителя; 3 — пожарный кран; 4 — пожарный рукав; 5 — ствол

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 нагреваясь, 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 питьевой или кальцинированной содой, стиральным порошком, песком, землей (например, из цветочного горшка).

По статистике каждый четвертый пожар в жилом доме возникает на кухне. Поэтому, когда вы готовите на кухне, будьте предельно осторожны и внимательны. Небольшой очаг пожара, 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 воспламеняться, поэтому не рекомендуется выливать горящее масло в раковину. Нельзя тушить горящее масло водой. Это, наоборот, приведет к обратному эффекту, и пламя распространится по всей кухне.

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

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

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

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

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

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

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

С памяткой по пожарной безопасности ознакомлен:

Собственник: _____

Регламент проведения строительно-отделочных и иных работ в помещениях многоквартирного дома.

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

1. До начала проведения строительно-отделочных работ, Собственник обязан представить в Управляющую организацию комплект документации по планировке помещения, по инженерным системам помещения, а также документы, согласно списку, приведенному в соответствующих регламентах на проведение работ.

2. В целях соблюдения тишины и покоя граждан, Собственник, а также третьи лица, выполняющие для Собственника работы в помещении (под помещением понимается жилое или нежилое помещение, принадлежащее Собственнику) обязаны соблюдать временной режим в соответствии с Закона ХМАО - Югры от 31.03.2017 № 23-оз "Об обеспечении тишины и покоя граждан в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре».

3. В целях соблюдения санитарно-гигиенического состояния самого помещения, а также других помещений многоквартирного дома, общедомового имущества дома, обеспечения своих работников санитарно-гигиеническим оборудованием Собственник перед началом работ устанавливает (обязательно!) в помещении сантехнику (унитаз и раковину) с их подсоединением к канализации, с предъявлением подключения Управляющей организации.

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

- проводить работы и осуществлять подъем строительно-отделочных материалов только в часы, указанные в п.6.2 настоящих правил;
- своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места, запрещается складирование мусора на территории комплекса вне контейнера;
- не допускать складирование строительных материалов на территории общедомового имущества вне отведенных мест;
- осуществлять перевозку грузов только в грузовом лифте и в упакованном виде;
- при перевозке грузов в лифте не допускать перегрузки лифта;
- перед подъемом грузов и вывоза мусора осуществлять защиту покрытия коридоров, этажного холла, лестниц, а после завершения работ производить их уборку;
- находиться в трезвом виде, не распивать спиртные напитки;
- не портить общедомовое имущество;
- не наносить ущерб имуществу других владельцев и/или общедомовому имуществу;
- не причинять беспокойства жителям дома;
- строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены;
- иметь в наличии в квартире не менее 1 (одного) работоспособного огнетушителя.

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

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

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

- **Лицензия** (допуск СРО);
- **Приказ** о назначении ответственного лица за производство работ;
- **Удостоверение** промышленного альпиниста с допуском;
- **Наряд** – допуск на производство работ повышенной опасности.

При этом место проведения работ альпинистом должно быть огорожено внизу.

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

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

В случае проведения восстановительных работ Управляющей организацией, размер ущерба, причиненного общедомовому имуществу, определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей организацией. При этом Собственник оплачивает стоимость восстановительных работ, производимого/проведенного 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; произойдет 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 законодательству 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, регулируемую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Складирование строительного мусора вне помещения Собственника разрешается только в специально отведенных Управляющей компанией для этого местах. В случае нарушения данного правила, Собственник уплачивает Управляющей компании компенсацию в размере расходов необходимых для вывоза строительного мусора.

22. Строительный мусор вывозится: Собственником самостоятельно за свой счет, либо Управляющей компанией по предварительной заявке Собственника. Вывоз Управляющей компанией строительного мусора оплачивается Собственником по прейскуранту, утверждённому Управляющей компанией.

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

Приложение № 6
к проекту договора № _____ от _____ 20__ г
управления многоквартирным домом

Регламент выполнения работ на системах водоснабжения и канализации в помещениях

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

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

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

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

- Разводку системы водоснабжения монтировать из труб с соответствующими сертификатами.
- Гидравлическое испытание системы ХВС и канализации производится до заливки труб в цементную стяжку.
- Обратные клапана на системе ХВС устанавливать после индивидуальных приборов учета (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.

Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещения

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

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

Рекомендации Собственнику:

1.1. Выполнить (заказать) проект или исполнительную схему силами специализированной организации (имеющей СРО).

1.2. Электромонтажные, пусконаладочные работы выполнить силами специализированной организации (имеющей СРО для пусконаладочных работ).

2. Для нежилых помещений в многоквартирном доме, являющихся частной собственностью. Собственник нежилого помещения должен:

2.1. Получить технические условия на проектирование в Управляющей организации.

2.2. Заказать проект электроснабжения помещения у организации, имеющей лицензию (допуск СРО) на производство данных видов работ.

2.3. Согласовать проект в полном объеме, выполненный в соответствии с действующими нормативными документами в Управляющей организации.

2.4. Выполнить работы электромонтажные, пусконаладочные, специализированными организациями, имеющими соответствующие лицензии (допуск СРО) с предоставлением в Управляющую организацию исполнительной и технической документации.

2.5. 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)».

2.6. Заключить договор со специализированной организацией на обслуживание электроустановки, либо получить заявление-обязательство в органах федерального государственного энергетического надзора.

2.7. Получить разрешение органа федерального государственного энергетического надзора на допуск в эксплуатацию, при подключаемой мощности от 150 кВт и выше.

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

- 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 отчистки и ухода, не разрушающие профили ПВХ.
- ✓ При мойке профиля использовать фланелевую ткань.
- ✓ При грамотной эксплуатации и выполнении вышеприведённых рекомендаций оконный блок будет служить долго, и выполнять своё предназначение надёжно и качественно.

Причины образования конденсата на окнах

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

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

Высокая влажность воздуха в сочетании с низкой температурой на улице приводит к образованию конденсата на стеклопакетах. Особенно интенсивно происходит выпадение влаги на кухне (при

приготовлении пищи) и в спальне (во время сна человек выделяет до 2-х литров влаги). Для предотвращения образования конденсата необходимо ежедневно проветривать помещение не менее 20-ти минут (2-3 по 10 минут). Во время проветривания створка окна должна быть по возможности открыта, а не отклонена. Ещё лучше использовать режим микропроветривания (отклонения верхнего угла створки до 14 мм.)

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

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

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

Правила эксплуатации балконов и лоджий.

Многоэтажные дома в целях пожарной безопасности оборудованы аварийными лестницами. Нормативы Жилищного кодекса РФ, рассматривают фасадные конструкции, на которых они установлены, как общее имущество. Монтаж аварийных лестниц, проходящих по наружной стороне фасада здания, регламентирован СНиП 21-01-97. Правилами пожарной безопасности (ППБ 01-03), запрещается собственникам демонтировать установленные элементы (аварийные лестницы и межбалконные люки)

Замена остекления лоджии, нарушающая целостность архитектурно-градостроительного облика многоквартирного Дома (планировочное решение внешнего вида Дома) ЗАПРЕЩАЕТСЯ. Самовольное переоборудование фасадов зданий и их конструктивных элементов, несоответствие внешнего вида многоквартирного Дома (в том числе остекления лоджий) его проектной документации является нарушением Правил благоустройства территории города Сургута (утв. решение Думы города Сургута ХМАО-Югры от 26.12.2017г № 206-VI ДГ, с учётом изменений и дополнений, действующих на текущий момент). Под остеклением лоджии подразумевается конструкция, включающая в себя стекло (стеклопакет) и раму в которой крепится стекло (стеклопакет), который на основании строительных нормам не защищает лоджии от проникновения атмосферных осадков.

Установка антенн типа «тарелка» и антенн любых других видов, производится непосредственно в границах лоджий (т.е. внутри лоджии), а в иных местах на фасаде Дома запрещается. При установке антенн запрещается нарушать целостность «закладных».

В соответствии пункта 23 постановления Правительства РФ № 390 «О противопожарном режиме» от 25.04.2012, запрещается загромождать балконные двери, люки, переходы и аварийные выходы предметами мебели, бытовой техникой и прочим имуществом, демонтировать межэтажные лестницы, соединяющие фасадные конструкции; заваривать, захламлять, загромождать чем-либо меж балконные люки, оборудовать кладовки, встраивать мебель, мешающую использовать аварийно-эвакуационные конструкции по назначению. Запрещается хранить на балконе легковоспламеняющиеся материалы.

При производстве отделочных работ на лоджии, необходимо применять негорючие материалы или покрывать горючие (вагонку) специальными составами. Запрещено выбрасывание с балкона горящих окурков – это может вызвать возгорание. Незаконно изменять конструкцию лоджии без юридического согласования. Не допускается присоединять балкон или лоджии к комнате, демонтируя несущую стену.

За нарушение указанных правил пожарной безопасности предусмотрена административная ответственность, регулируемая статьёй 20.4 Кодекса об административных правонарушениях РФ.

Статья 36 Жилищного кодекса РФ и пункт 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491) определяют несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, каковыми являются также плиты балконов и лоджий, как имущество, являющееся общей собственностью собственников помещений многоквартирного дома. Таким образом, жилец, содержащий свою часть балконной плиты в ненадлежащем состоянии, считается нарушителем Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170), Жилищного кодекса. Управляющая компания, Собственники помещений имеет право требовать от собственника помещения чей балкон, лоджия захламлины, приведения фасадной конструкции (балкон, лоджия) в полное соответствие с требованиями указанных выше правил и действующих санитарных норм. Невыполнение требования приравнивается к нарушению законных прав и интересов соседей.

В соответствии с пунктом 4.2.4.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170) сотрудники Управляющей компаний обязаны периодически проводить обходы, имеющие целью контроль правильности использования (эксплуатации) лоджий, балконов. Во время таких обходов сотрудники управляющих ведут разъяснительную работу с владельцами, арендаторами и нанимателям квартир на предмет соблюдения правил содержания фасадных конструкций. Если контроль уполномоченных сотрудников и разъяснительные работы не дают желаемого результата – вопрос приведения балкона в надлежащее состояние может быть решён в судебном порядке.

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 договору управления многоквартирным домом (далее – Схема монтажа). Внешние блоки кондиционеров устанавливаются (размещаются) на внешней стороне малой торцевой стене лоджии в корзинах белого цвета, согласно Схемы монтажа. Рекомендуется устанавливать (размещать) внешние блоки кондиционеров в декоративных корзинах марки типа «КОРБАС» (Схема монтажа). Установка (размещение) внешнего блока кондиционера допустима также внутри лоджии на их боковых (торцевых) стенах. Диаметр отверстий в местах прохода коммуникаций (фреон, электрика и т.д.) кондиционеров через несущие стеновые панели конструкции МКД производится алмазной коронкой диаметром 40мм. Прокладку коммуникаций кондиционеров рекомендуется осуществлять на примере Схемы монтажа. При установке (размещении) внешних блоков кондиционеров **запрещается** нарушать целостность «закладных».

С инструкцией и правилами ознакомлен: _____ /_____/, собственник квартиры №__ в доме по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, ул. Мелик-Карамова, д.88.

Приложение № 9
к проекту договора № _____ от _____ 20__ г
управления многоквартирным домом

Расчет стоимости услуг и работ, прилагается с учётом утверждённой собранием собственников помещений в МКД (протокол №1 от 10.08.2022г, протокол №2 от 09.09.2022г) размера платы (тарифы) за содержание жилого/нежилого помещения.

Приложение № 10
к проекту договора № _____ от _____ 20__ г
управления многоквартирным домом

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, прилагается с учётом утверждённого перечня собранием собственников помещений в МКД (протокол №1 от 10.08.2022г, протокол №2 от 09.09.2022г).

Приложение № 11
к проекту договора № _____ от _____ 20__ г
управления многоквартирным домом

Состав общего имущества МКД, прилагается с учётом утверждённого перечня собранием собственников помещений в МКД (протокол №2 от 09.09.2022г).

Приложение № 12
к проекту договора № _____ от _____ 20__ г
управления многоквартирным домом

Схема монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций, прилагаются с учётом утверждённых схем собранием собственников помещений в МКД (протокол №2 от 09.09.2022г).

Настоящим утверждён проект договора управления многоквартирным домом, являющийся приложением №8 к протоколу № 2 от 09.09.2022г единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, ул. Мелик-Карамова, д.88:

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

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

