

ПРОТОКОЛ №1/2024

общего собрания собственников помещений

Секции № 1, № 2 многоквартирного многоэтажного дома № 2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – II-А этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях
по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск

г. Новосибирск

«25» сентября 2024г.

Дата и время проведения собрания: «25» сентября 2024г. в 13-00.

Место проведения собрания: Новосибирская область, г. Новосибирск, помещение лифтового холла Секции № 1 многоквартирного многоэтажного дома № 2 (по генплану).

Форма проведения собрания: очное голосование.

Инициатор общего собрания:

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Береговое» в лице директора Михайлова Сергея Николаевича, действующего на основании устава, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №54-35-136-2024 от 24.09.2024, выданное Мэрией г. Новосибирска.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД:	14 318,60 кв. м
Общее количество голосов собственников помещений в МКД:	14 318,60
Количество голосов собственников помещений в МКД, принявших участие в голосовании на общем собрании:	14 318,60 кв. м, что составляет 100% от общего числа голосов.

В соответствии с п. 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в МКД правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов.

Кворум имеется. Собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

Повестка дня:

1. Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников.
2. О выборе способа управления многоквартирным домом.
3. О выборе управляющей организации многоквартирного дома.
4. Об утверждении условий договора управления многоквартирным домом.
5. Об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
6. Утвердить размер платы за дополнительную услугу «Охрана», предоставляемую собственникам помещений в многоквартирном доме.
7. Утвердить размер платы за дополнительную услугу «Очистка от снега проезжей части уборочной техникой и вывоз снега».
8. Дать согласие ООО «УК «Марсель» на проведение уборки территории, не входящей в границы земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
9. Определение способа формирования платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.
10. Утверждение состава Совета дома.
11. Избрание председателя Совета дома.
12. О наделении Совета дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.
13. О заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующих от

- своего имени прямых договоров холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения (отопления), электроснабжения с ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.
14. О заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующих от своего имени прямых договоров с ООО «Сибирские сети» в части предоставления услуги «домофон».
 15. О заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующих от своего имени прямых договоров с компаниями в сфере связи и коммуникаций в части предоставления услуг связи.
 16. О порядке использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома третьими лицами на возмездной основе.
 17. Использование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в целях размещения вентиляционного оборудования (внешний блок кондиционера, устройства приточной вентиляции, охлаждающие системы и пр.).
 18. Использование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в целях размещения рекламных (информационных) конструкций.
 19. Использование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в целях размещения оборудования (устройств) связи, прокладку кабелей и сетей связи.
 20. Об установке на придомовой территории многоквартирного дома ограждающих устройств, регулирующих вход/выход пешеходов, въезд/выезд транспортных средств на придомовую территорию многоквартирного дома.
 21. О согласовании размещения мест накопления ТКО/КГО на придомовой территории многоквартирного дома.
 22. Об утверждении положений, правил, действующих на территории многоквартирного дома.
 23. Определение порядка уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении общих собраний и принятых ими решениях.
 24. Определение места хранения протоколов (копий протоколов) общих собраний собственников помещений многоквартирного дома и решений собственников.

Вопрос №1. Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича

Предложено:

Избрать председателем общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Михайлова Сергея Николаевича, секретарем собрания Авхадееву Наталию Равильевну и наделить их полномочиями по подсчету голосов и подписанию протокола общего собрания собственников.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Избрать председателем общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Михайлова Сергея Николаевича, секретарем собрания Авхадееву Наталию Равильевну и наделить их полномочиями по подсчету голосов и подписанию протокола общего собрания собственников.

Вопрос №2. О выборе способа управления многоквартирным домом.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Выбрать способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество ГОЛОСОВ	%	количество ГОЛОСОВ	%	количество ГОЛОСОВ	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Выбрать способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией.

Вопрос №3. О выборе управляющей организации многоквартирного дома.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Выбрать в качестве управляющей организации многоквартирным домом – ООО «УК «Марсель» (ОГРН: 1155476049410).

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество ГОЛОСОВ	%	количество ГОЛОСОВ	%	количество ГОЛОСОВ	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Выбрать в качестве управляющей организации многоквартирным домом – ООО «УК «Марсель» (ОГРН: 1155476049410).

Вопрос №4. Об утверждении условий договора управления многоквартирным домом.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Утвердить условия договора управления многоквартирным домом, заключаемого между собственниками помещений в многоквартирном доме и ООО «УК «Марсель» в соответствии с Приложением №1.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество ГОЛОСОВ	%	количество ГОЛОСОВ	%	количество ГОЛОСОВ	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Утвердить условия договора управления многоквартирным домом, заключаемого между собственниками помещений в многоквартирном доме и ООО «УК «Марсель» в соответствии с Приложением №1.

Вопрос №5. Об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Утвердить размер платы за содержание жилых помещений, нежилых (кладовых) и магазинов (коммерческих помещений) и иные платежи в размере – 50,54 рублей в месяц с 1 кв. м. в соответствии с Приложением №2 к договору управления МКД.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Утвердить размер платы за содержание жилых помещений, нежилых (кладовых) и магазинов (коммерческих помещений) и иные платежи в размере – 50,54 рублей в месяц с 1 кв. м. в соответствии с Приложением №2 к договору управления МКД.

Вопрос №6. Утвердить размер платы за дополнительную услугу «Охрана», предоставляемую собственникам помещений в многоквартирном доме.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Утвердить размер платы за дополнительную услугу «Охрана» (1 круглосуточный пост), предоставляемую собственникам помещений в многоквартирном доме в размере 4,65 рублей в месяц с 1 кв.м.

Включать плату за дополнительную услугу отдельной строкой в платежный документ.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Утвердить размер платы за дополнительную услугу «Охрана» (1 круглосуточный пост), предоставляемую собственникам помещений в многоквартирном доме в размере 4,65 рублей в месяц с 1 кв.м.

Включать плату за дополнительную услугу отдельной строкой в платежный документ.

Вопрос №7. Утвердить размер платы за дополнительную услугу «Очистка от снега проезжей части уборочной техникой и вывоз снега».

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Утвердить размер платы за дополнительную услугу «Очистка от снега проезжей части уборочной техникой и вывоз снега», предоставляемую собственникам помещений в многоквартирном доме в размере 3,65 рублей в месяц с 1 кв.м.

Включать плату за дополнительную услугу отдельной строкой в платежный документ.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Утвердить размер платы за дополнительную услугу «Очистка от снега проезжей части уборочной техникой и вывоз снега», предоставляемую собственникам помещений в многоквартирном доме в размере 3,65 рублей в месяц с 1 кв.м.

Включать плату за дополнительную услугу отдельной строкой в платежный документ.

Вопрос №8. Дать согласие ООО «УК «Марсель» на проведение уборки территории, не входящей в границы земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Дать согласие ООО «УК «Марсель» на проведение уборки территории, не входящей в границы земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, согласно схеме Приложения №2. Утвердить размер платы за дополнительную услугу - 0,66 рублей в месяц с 1 кв. м.

Включать плату за дополнительную услугу отдельной строкой в платежный документ.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Дать согласие ООО «УК «Марсель» на проведение уборки территории, не входящей в границы земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, согласно схеме Приложения №2. Утвердить размер платы за дополнительную услугу - 0,66 рублей в месяц с 1 кв. м.

Включать плату за дополнительную услугу отдельной строкой в платежный документ.

Вопрос №9. Определение способа формирования платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Производить расчет платы за коммунальный ресурс (электроэнергия) на содержание общего имущества в многоквартирном доме - по фактическому потреблению объема коммунального ресурса.

Производить расчет платы за коммунальный ресурс (холодное водоснабжение, холодное водоснабжение (теплоноситель), горячее водоснабжение (подогрев), водоотведение) на содержание общего имущества в многоквартирном доме – по нормативному потреблению.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Производить расчет платы за коммунальный ресурс (электроэнергия) на содержание общего имущества в многоквартирном доме - по фактическому потреблению объема коммунального ресурса.

Производить расчет платы за коммунальный ресурс (холодное водоснабжение, холодное водоснабжение (теплоноситель), горячее водоснабжение (подогрев), водоотведение) на содержание общего имущества в многоквартирном доме – по нормативному потреблению.

Вопрос №10. Утверждение состава Совета дома.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Избрать в многоквартирном доме Совет дома в составе 3-х человек:

1. Веснина Ирина Владимировна (кв. №184)
2. Колотова Татьяна Васильевна (кв. №44)
3. Некрасова Елена Владимировна (кв. 58)

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Избрать в многоквартирном доме Совет дома в составе 3-х человек:

1. Веснина Ирина Владимировна (кв. №184)
2. Колотова Татьяна Васильевна (кв. №44)
3. Некрасова Елена Владимировна (кв. 58)

Вопрос №11. Избрание председателя Совета дома.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Избрать председателем Совета дома Веснину Ирину Владимировну (кв. №184).

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Избрать председателем Совета дома Веснину Ирину Владимировну (кв. №184).

Вопрос №12. О наделении Совета дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Наделить Совет дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество ГОЛОСОВ	%	количество ГОЛОСОВ	%	количество ГОЛОСОВ	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Наделить Совет дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Вопрос №13. О заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующих от своего имени прямых договоров холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения (отопления), электроснабжения с ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Заключить собственникам помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени прямые договоры холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения (отопления) с ресурсоснабжающими организациями, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество ГОЛОСОВ	%	количество ГОЛОСОВ	%	количество ГОЛОСОВ	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Заключить собственникам помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени прямые договоры холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения (отопления) с ресурсоснабжающими организациями, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Вопрос №14. О заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующих от своего имени прямых договоров с ООО «Сибирские сети» в части предоставления услуги «домофон».

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующих от своего имени прямых договоров с ООО «Сибирские сети» в части предоставления услуги «домофон».

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество	%	количество	%	количество	%

ГОЛОСОВ		ГОЛОСОВ		ГОЛОСОВ	
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующих от своего имени прямых договоров с ООО «Сибирские сети» в части предоставления услуги «домофон».

Вопрос №15. О заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующих от своего имени прямых договоров с компаниями в сфере связи и коммуникаций в части предоставления услуг связи.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующих от своего имени прямых договоров с компаниями в сфере связи и коммуникаций в части предоставления услуг связи.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующих от своего имени прямых договоров с компаниями в сфере связи и коммуникаций в части предоставления услуг связи.

Вопрос №16. О порядке использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома третьими лицами на возмездной основе

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Разрешить использование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома на возмездной основе при условии заключения договора с управляющей организацией, обслуживающей дом.

Уполномочить ООО «УК «Марсель» в лице единоличного исполнительного органа (директора) от имени собственников на согласование, заключение, изменение, дополнение, расторжение, исполнение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях самостоятельного определения размера платы за использование общего имущества собственников, порядка расходования полученных денежных средств и иных условий договора. Денежные средства, полученные от использования общего имущества, аккумулируются на расчетном счете управляющей организации.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Разрешить использование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома на возмездной основе при условии заключения договора с управляющей организацией, обслуживающей дом.

Уполномочить ООО «УК «Марсель» в лице единоличного исполнительного органа (директора) от имени собственников на согласование, заключение, изменение, дополнение, расторжение, исполнение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях самостоятельного определения размера платы за использование общего имущества собственников, порядка расходования полученных денежных средств и иных условий договора. Денежные средства, полученные от использования общего имущества, аккумулируются на расчетном счете управляющей организации.

Вопрос №17. Использование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в целях размещения вентиляционного оборудования (внешний блок кондиционера, устройства приточной вентиляции, охлаждающие системы и пр.).

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Разрешить использование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в целях размещения вентиляционного оборудования (внешний блок кондиционера, устройства приточной вентиляции, охлаждающие системы и пр.) на следующих условиях:

- использование общего имущества осуществляется на возмездной основе при условии заключения договора с управляющей организацией, обслуживающей дом;
- управляющая организация самостоятельно определяет размер платы за использование общего имущества собственников, порядок расходования полученных денежных средств;
- минимальная стоимость размещения вентиляционного оборудования 2000 рублей в месяц за 1 кв. м занимаемой площади;
- план, технические характеристики размещения вентиляционного оборудования (внешний блок кондиционера и пр. устройства, системы) должны быть предварительно согласованы с управляющей организацией;
- период фактического бездоговорного использования общего имущества собственников (в случае выявления факта самовольного несогласованного использования общего имущества собственников) подлежит ежемесячной оплате на основании требования управляющей организации в размере минимальной стоимости размещения, определенной решением общего собрания.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество ГОЛОСОВ	%	количество ГОЛОСОВ	%	количество ГОЛОСОВ	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Разрешить использование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в целях размещения вентиляционного оборудования (внешний блок кондиционера, устройства приточной вентиляции, охлаждающие системы и пр.) на следующих условиях:

- использование общего имущества осуществляется на возмездной основе при условии заключения договора с управляющей организацией, обслуживающей дом;
- управляющая организация самостоятельно определяет размер платы за использование общего имущества собственников, порядок расходования полученных денежных средств;
- минимальная стоимость размещения вентиляционного оборудования 2000 рублей в месяц

за 1 кв. м занимаемой площади;

- план, технические характеристики размещения вентиляционного оборудования (внешний блок кондиционера и пр. устройства, системы) должны быть предварительно согласованы с управляющей организацией;
- период фактического бездоговорного использования общего имущества собственников (в случае выявления факта самовольного несогласованного использования общего имущества собственников) подлежит ежемесячной оплате на основании требования управляющей организации в размере минимальной стоимости размещения, определенной решением общего собрания.

Вопрос №18. Использование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в целях размещения рекламных (информационных) конструкций.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Разрешить использование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в целях размещения рекламных (информационных) конструкций на следующих условиях:

- использование общего имущества осуществляется на возмездной основе при условии заключения договора с управляющей организацией, обслуживающей дом;
- управляющая организация самостоятельно определяет размер платы за использование общего имущества собственников, порядок расходования полученных денежных средств;
- минимальная стоимость размещения на фасаде (части фасада), конструктивных элементах многоквартирного дома, в местах общего пользования рекламной (информационной) конструкции 2000 рублей в месяц за 1 кв. м площади конструкции;
- схема визуализации рекламной (информационной) конструкции должна быть предварительно согласована с управляющей организацией;
- период фактического бездоговорного использования общего имущества собственников (в случае выявления факта самовольного несогласованного использования общего имущества собственников) подлежит ежемесячной оплате на основании требования управляющей организации в размере минимальной стоимости размещения, определенной решением общего собрания.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Разрешить использование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в целях размещения рекламных (информационных) конструкций на следующих условиях:

- использование общего имущества осуществляется на возмездной основе при условии заключения договора с управляющей организацией, обслуживающей дом;
- управляющая организация самостоятельно определяет размер платы за использование общего имущества собственников, порядок расходования полученных денежных средств;
- минимальная стоимость размещения на фасаде (части фасада), конструктивных элементах многоквартирного дома, в местах общего пользования рекламной (информационной) конструкции 2000 рублей в месяц за 1 кв. м площади конструкции;
- схема визуализации рекламной (информационной) конструкции должна быть предварительно согласована с управляющей организацией;
- период фактического бездоговорного использования общего имущества собственников (в случае выявления факта самовольного несогласованного использования общего имущества

собственников) подлежит ежемесячной оплате на основании требования управляющей организации в размере минимальной стоимости размещения, определенной решением общего собрания.

Вопрос №19. Использование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в целях размещения оборудования (устройств) связи, прокладку кабелей и сетей связи.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Разрешить использование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в целях размещения оборудования (устройств) связи, прокладку кабелей и сетей связи на следующих условиях:

- использование общего имущества осуществляется на возмездной основе при условии заключения договора с управляющей организацией, обслуживающей дом;
- управляющая организация самостоятельно определяет размер платы за использование общего имущества собственников, порядок расходования полученных денежных средств;
- минимальная стоимость размещения оборудования (устройств) связи в местах общего пользования - 2000 рублей в месяц за 1 единицу оборудования (устройства);
- план и технические характеристики прокладки кабельных линий и сетей связи, размещения оборудования (устройств) компаний в сфере связи и коммуникаций должны быть предварительно согласованы с управляющей организацией;
- период фактического бездоговорного использования общего имущества собственников (в случае выявления факта самовольного несогласованного использования общего имущества собственников) подлежит ежемесячной оплате на основании требования управляющей организации в размере минимальной стоимости размещения, определенной решением общего собрания.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество ГОЛОСОВ	%	количество ГОЛОСОВ	%	количество ГОЛОСОВ	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Разрешить использование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в целях размещения оборудования (устройств) связи, прокладку кабелей и сетей связи на следующих условиях:

- использование общего имущества осуществляется на возмездной основе при условии заключения договора с управляющей организацией, обслуживающей дом;
- управляющая организация самостоятельно определяет размер платы за использование общего имущества собственников, порядок расходования полученных денежных средств;
- минимальная стоимость размещения оборудования (устройств) связи в местах общего пользования - 2000 рублей в месяц за 1 единицу оборудования (устройства);
- план и технические характеристики прокладки кабельных линий и сетей связи, размещения оборудования (устройств) компаний в сфере связи и коммуникаций должны быть предварительно согласованы с управляющей организацией;
- период фактического бездоговорного использования общего имущества собственников (в случае выявления факта самовольного несогласованного использования общего имущества собственников) подлежит ежемесячной оплате на основании требования управляющей организации в размере минимальной стоимости размещения, определенной решением общего собрания.

Вопрос №20. Об установке на придомовой территории многоквартирного дома ограждающих устройств, регулирующих вход/выход пешеходов, въезд/выезд транспортных средств на придомовую территорию многоквартирного дома.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Согласовать установку на придомовой территории многоквартирного дома ограждающих устройств, регулирующих вход/выход пешеходов, въезд/выезд транспортных средств на придомовую территорию многоквартирного дома согласно схеме Приложения №2.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Согласовать установку на придомовой территории многоквартирного дома ограждающих устройств, регулирующих вход/выход пешеходов, въезд/выезд транспортных средств на придомовую территорию многоквартирного дома согласно схеме Приложения №2.

Вопрос №21. О согласовании размещения мест накопления ТКО/КГО на придомовой территории многоквартирного дома.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Согласовать размещение мест накопления ТКО/КГО на придомовой территории многоквартирного дома согласно Приложению №2.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Согласовать размещение мест накопления ТКО/КГО на придомовой территории многоквартирного дома согласно Приложению №2.

Вопрос №22. Об утверждении положений, правил, действующих на территории многоквартирного дома.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Утвердить положения, правила, действующие на территории многоквартирного дома:

- Правила проживания в МКД (Приложение №3 к настоящему бюллетеню).
- Положение «О пропускном и внутриобъектном режиме на территории МКД (Приложение №4 к настоящему бюллетеню).
- Положение «О Совете многоквартирного дома» (Приложение №5 к настоящему бюллетеню).

- Правила пользования спортивными и детскими площадками на территории МКД (Приложение №6 к настоящему бюллетеню).

- Правила установки и эксплуатации рекламно-информационных конструкций в многоквартирном доме (Приложение №7 к настоящему бюллетеню).

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Утвердить положения, правила, действующие на территории многоквартирного дома:

- Правила проживания в МКД (Приложение №3 к настоящему бюллетеню).

- Положение «О пропускном и внутриобъектном режиме на территории МКД (Приложение №4 к настоящему бюллетеню).

- Положение «О Совете многоквартирного дома» (Приложение №5 к настоящему бюллетеню).

- Правила пользования спортивными и детскими площадками на территории МКД (Приложение №6 к настоящему бюллетеню).

- Правила установки и эксплуатации рекламно-информационных конструкций в многоквартирном доме (Приложение №7 к настоящему бюллетеню).

Вопрос №23. Определение порядка уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении общих собраний и принятых ими решениях.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Определить порядок уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, об итогах голосования и принятых решениях – путем размещения информации на информационных досках объявлений. Дополнительно информация может быть размещена на сайте управляющей организации в сети интернет: <http://ykmarsel.ru>

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Определить порядок уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, об итогах голосования и принятых решениях – путем размещения информации на информационных досках объявлений. Дополнительно информация может быть размещена на сайте управляющей организации в сети интернет: <http://ykmarsel.ru>

Вопрос №24. Определение места хранения протоколов (копий протоколов) общих собраний собственников помещений многоквартирного дома и решений собственников.

Слушали: Михайлова Сергея Николаевича.

Предложено:

Определить место хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений собственников – в органе государственного жилищного надзора (ГЖИ НСО), копии протоколов хранятся по месту нахождения управляющей организации, обслуживающей многоквартирный дом.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
14 318,60	100	0	0	0	0

Решили:

Определить место хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений собственников – в органе государственного жилищного надзора (ГЖИ НСО), копии протоколов хранятся по месту нахождения управляющей организации, обслуживающей многоквартирный дом.

Приложения к протоколу:

- Договор управления многоквартирным домом (Приложение №1).
- Схема уборки территории, не входящей в границы земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (Приложение №2)
- Схема установки на придомовой территории многоквартирного дома ограждающих устройств, регулирующих вход/выход пешеходов, въезд/выезд транспортных средств на придомовую территорию многоквартирного дома (Приложение №2)
- Схема размещения мест накопления ТКО/КГО на придомовой территории многоквартирного дома (Предложение №2)
- Правила проживания в многоквартирном доме (Приложение №3).
- Положение «О пропускном и внутриобъектном режиме на территории многоквартирного дома (Приложение №4).
- Положение «О Совете многоквартирного дома» (Приложение №5).
- Правила пользования спортивными и детскими площадками на территории многоквартирного дома (Приложение №6).
- Правила установки и эксплуатации рекламно-информационных конструкций в многоквартирном доме (Приложение №7).

Председатель собрания _____

Михайлов Сергей Николаевич

Секретарь собрания _____

Авхадеева Наталия Равильевна



**Договор №б/н
управления многоквартирным домом**

г. Новосибирск

«25» сентября 2024г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Береговое», именуемое в дальнейшем «Собственник» в лице директора Михайлова Сергея Николаевича, являющееся собственником помещений Секции № 1, № 2 многоквартирного многоэтажного дома № 2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – II-А этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск (далее – «многоквартирный дом»), именуемые в дальнейшем «Собственник» и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Марсель», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Чичевой Лилии Ангамовны, действующей на основании Устава, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – «договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия договора за плату обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечивать готовность инженерных систем многоквартирного дома к предоставлению Собственнику и пользующимся помещениями в многоквартирном доме лицам коммунальных услуг;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность;
- в случае отсутствия решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о заключении Собственником, действующим от своего имени, договоров о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами – предоставлять Собственнику и пользующимся помещениями в многоквартирном доме лицам соответствующий вид коммунальной услуги.

1.2. Управляющая организация является исполнителем коммунальной услуги в отношении тех видов коммунальных услуг, по которым Общим собранием собственников не принято решение о заключении Собственником, действующим от своего имени, договоров о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг).

1.3. Условия договора о предоставлении Управляющей организацией коммунальных услуг автоматически прекращают свое действие в отношении тех видов коммунальных услуг, по которым Общим собранием собственников принято решение о заключении прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг, с момента, когда прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг считаются в соответствии с действующим законодательством заключенными в отношении таких видов коммунальных услуг.

2. Состав общего имущества многоквартирного дома

2.1. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется на основании технической документации на многоквартирный дом, а также действующего законодательства РФ и соответствует Приложению №1 настоящего договора.

2.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу;
- на системе теплоснабжения – по отсекающей арматуре (вентиле), расположенной в этажном распределительном щитке.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома может быть изменён по решению Общего собрания, в том числе путём принятия решений о создании (приобретении) за счёт средств Собственника нового имущества, либо об уменьшении общего имущества многоквартирного дома в случае проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещений в доме, а также в силу закона.

2.4. Управляющая организация имеет право на безвозмездно использовать помещения, входящие в состав общего имущества собственников, для целей размещения своего или привлеченного в целях исполнения настоящего договора персонала, материалов, инструментов, оборудования, техники, задействованных в процессе управления многоквартирным домом и содержания общего имущества собственников.

2.5. В целях исполнения настоящего Договора, управляющей организации предоставляется на период его действия право безвозмездного пользования нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, для размещения персонала, аварийно-технических и инженерных служб, охраны, Совета дома и других служб в целях обеспечения управления домом и его обслуживания.

3. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

3.1. Управление многоквартирным домом

3.1.1. Управляющая организация осуществляет управление многоквартирным домом в интересах Собственника. Управление домом обеспечивается выполнением Управляющей организацией стандартов управления многоквартирным домом, утвержденных уполномоченным государственным органом.

3.1.2. В целях организации взаимодействия с Собственником по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом и содержанием общего имущества собственников Управляющая организация вправе назначить «Управляющего многоквартирным домом» как из числа своих работников, так и не имеющего трудовых отношений с Управляющей организацией лицо.

3.2. Содержание общего имущества многоквартирного дома

3.2.1. Управляющая организация обеспечивает содержание общего имущества многоквартирного дома путём выполнения работ и (или) оказания услуг собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Управляющая организация по своему усмотрению осуществляет выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также подрядчиков, контрагентов при исполнении настоящего договора без предварительного согласия и согласования с Собственником, оставаясь при этом ответственной перед Собственником за выполнение условий настоящего договора.

3.3. Доступ Управляющей организации в помещение Собственника

3.3.1. Собственник обязан по запросу Управляющей компании предоставлять доступ представителям Управляющей организации к элементам и оборудованию, относящимся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенным в помещении Собственника, для проведения осмотра их состояния и (или) выполнения необходимых работ по ремонту или обслуживанию таких элементов и оборудования.

3.3.2. Согласование даты и времени доступа представителей Управляющей организации в помещение Собственника может быть произведено с Собственником устно, либо Собственнику может быть направлен письменный запрос.

3.3.3. В случае необеспечения Собственником доступа к элементам и оборудованию, относящимся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенным в помещении Собственника, Собственник принимает на себя все риски, связанные с возможным причинением вреда имуществу, жизни или здоровью Собственника и (или) третьих лиц в связи с выходом из строя, разрушением или повреждением таких элементов и оборудования, вызванных их несвоевременным обслуживанием. Указанные риски включают в себя возможность привлечения Собственника к гражданско-правовой, административной или уголовной ответственности.

3.4. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

3.4.1. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - Перечень работ и услуг) содержится в Приложении №2 к настоящему договору.

3.4.2. Изменения (дополнения) в Перечне работ и услуг оформляются решением Общего собрания собственников.

3.4.3. Предложение о внесении изменений в Перечень работ и услуг по инициативе Управляющей компании выносится на Общее собрание собственников, которое инициируется Управляющей компанией в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4.4. Предложение об изменении Перечня работ и услуг по инициативе Собственника может выноситься на рассмотрение Общего собрания собственников только при наличии письменного согласия Управляющей компании, которое должно быть получено инициатором собрания, в повестку дня которого предлагается включить вопрос об изменении Перечня работ и услуг, до начала проведения такого собрания.

3.4.5. Принятие Общим собранием собственников решения об изменении Перечня работ и услуг по инициативе Собственника без письменного согласия Управляющей организации не влечет автоматического изменения настоящего договора и возникновения обязанности у Управляющей компании выполнять работы и услуги по управлению домом, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с измененным в одностороннем порядке Перечнем работ и услуг.

3.4.6. Изменения в Перечень работ и услуг вступают в силу с момента, определенного решением Общего собрания и (или) даты протокола Общего собрания.

3.4.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Собственники на Общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки

проведения работ, стоимость работ (услуг), источники финансирования, порядок их оплаты и оплачивают такие работы (услуги) дополнительно.

3.4.8. Работы и услуги по текущему ремонту общего имущества собственников осуществляются на основании решения Общего собрания, с учетом предложений Управляющей организации, содержащего объемы, стоимость работ, источники финансирования, сроки выполнения и иные условия их выполнения.

3.4.9. Перечень работ и услуг не учитывает выполнение Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ (услуг) по управлению, содержанию и (или) ремонту Общего имущества собственников:

- работ (услуг), которые могут быть вызваны внешними обстоятельствами (стихийные бедствия, пандемии, эпидемии и иные обстоятельства), которые Управляющая организация не имела возможности предвидеть при составлении Перечня работ и услуг и предотвратить при условии надлежащего исполнения условий настоящего договора;

- работ (услуг), выполненных Управляющей организацией в связи с изменением состава Общего имущества в многоквартирном доме в силу закона и (или) минимального перечня работ услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (в случае, непринятия Общим собранием собственников по предложению Управляющей организации решения об изменении Перечня работ и услуг в части, необходимой для содержания нового Общего имущества в многоквартирном доме и (или) финансирования дополнительного объема работ (услуг).

Соответствующие работы (услуги) не учтены при установлении платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме и их стоимость подлежит компенсации Управляющей организацией из других источников (удержание необходимой суммы из сумм, получаемых от использования общего имущества в многоквартирном доме и др.), в том числе за счет дополнительных взносов Собственников путем включения такого дополнительного взноса отдельной строчкой в платежный документ (единоразово или частями по усмотрению Управляющей организации до момента полного погашения расходов Управляющей организации на выполнение непредвиденных работ).

Дополнительные взносы на непредвиденные работы включаются Управляющей организацией в платёжный документ не ранее расчётного месяца, следующего за месяцем, в котором такие работы были приняты по Акту приёмки непредвиденных работ. Размер дополнительного взноса каждого Собственника определяется соразмерно его доле в общем имуществе в многоквартирном доме исходя из размера фактически понесённых Управляющей организацией расходов на непредвиденные работы.

3.4.10. Управляющая организация оказывает дополнительные услуги по содержанию общего имущества, решение о предоставлении которых принято на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и наделяется правом заключать от имени Собственников договор на оказание дополнительных услуг.

3.5. Работы (услуги), выполняемые по заявкам Собственника

3.5.1. Работы (услуги), не предусмотренные настоящим договором, а также по заявкам Собственника выполняются Управляющей организацией за отдельную плату за счет средств Собственника согласно действующему на момент обращения прейскуранту, утвержденному Управляющей организацией.

3.6. Возмещение ущерба, причиненного Общему имуществу собственников

3.6.1. В целях возмещения ущерба, причиненного Общему имуществу собственников действиями третьих лиц и (или) Собственника помещения в многоквартирном доме, Управляющая организация вправе предпринимать от имени Собственников действия, направленные на возмещение вреда, причинённого противоправными действиями с виновника(ов) их возникновения (провести переговоры, претензионную работу, обратиться в суд и т.п.).

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Права и обязанности сторон при осуществлении управления многоквартирным домом, выполнении работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и иными обязательными к исполнению сторонами нормативными правовыми актами, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим договором.

4.2. Управляющая организация обязана:

4.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника.

4.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с настоящим договором, а также Перечнем работ и услуг, указанном в Приложении №2 к настоящему договору.

4.2.3. Проводить выбор подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) оказывать услуги/выполнять работы самостоятельно.

4.2.4. Самостоятельно заключать договоры на техническое, аварийно-диспетчерское обслуживание, санитарное содержание, текущий ремонт, договоры с ресурсоснабжающими организациями и другие необходимые договоры, связанные с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома. Требовать качественного, своевременного исполнения договорных обязательств лицами/организациями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту Общего имущества в многоквартирном доме. Контролировать и принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с подрядными организациями договорам.

4.2.5. Самостоятельно заключать договоры об использовании (в том числе коммерческом) Общего имущества собственников многоквартирного дома. Осуществлять сопровождение расчетов (выставление счетов, актов и др. документов) по действующим договорам, а также контроль их исполнения.

4.2.6. Обеспечивать реализацию решений Общего собрания собственников, принятых в соответствии со своей компетенцией.

4.2.7. Вести бухгалтерский, оперативный и технический пообъектный учет, делопроизводство.

4.2.8. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, возникающие в рабочее время.

4.2.9. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства Собственника, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (федеральная миграционная служба и тд.).

4.2.10. Выдавать необходимые справки, заверять доверенности (в случаях, установленных законом).

4.2.11. Рассматривать обращения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, информировать Собственника о решении, принятом по представленному запросу в сроки, установленные действующим законодательством.

4.2.12. Своевременно, не позднее 5-го числа каждого месяца, выставлять в адрес Собственника платежные документы на внесение платы за жилищно-коммунальные услуги за прошедший месяц, либо предоставлять Собственникам возможность оплаты на основании информации, передаваемой с помощью электронных или иных платежных систем, приложений и платформ.

4.2.13. Осуществлять перерасчет платы в случаях оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

4.2.14. Информировать Собственника о предстоящих отключениях или ограничениях предоставления коммунальных услуг (за исключением аварийных случаев) способом, определенном действующим законодательством.

4.3. Управляющая организация имеет право:

4.3.1. Самостоятельно определять порядок, способ, объемы и сроки выполнения своих обязательств по настоящему договору, с учетом решений, принятых на Общем собрании собственников.

4.3.2. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся Общим имуществом Собственников помещений многоквартирного дома с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.

4.3.3. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за установленные договором и выполненные работы и услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

4.3.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещениях, принадлежащих Собственнику.

4.3.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника.

4.3.6. Требовать обеспечения допуска в жилое/нежилое помещение в согласованное с Собственником время работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло, водоснабжения, канализации, а также представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.7. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

4.3.8. В порядке, предусмотренном действующим законодательством приостановить и (или) ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случаях:

а) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

в) получения соответствующего предписания от исполнителя коммунальной услуги, ресурсоснабжающей организации;

г) использования Собственником приборов, машин, оборудования мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

д) несвоевременной или неполной оплаты Собственником жилищно-коммунальных услуг (до ликвидации задолженности).

4.3.9. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника за дополнительную плату на условиях, дополнительно согласованных с Собственником жилого/нежилого помещения.

4.3.10. Представлять законные интересы Собственников многоквартирного дома в судебных и иных инстанциях, а также перед третьими лицами по вопросам, связанным с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.11. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, причиненных Общему имуществу собственников по вине третьих лиц.

4.4. Собственник обязан:

4.4.1. Использовать помещение, находящееся в собственности, в соответствии с его назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных жилищным законодательством РФ.

4.4.2. Соблюдать Правила пользования жилым помещением, утвержденные действующим законодательством, а также исполнять решения, правила, положения, регламенты, инструкции, принятые Общим собранием собственников.

4.4.3. Содержать принадлежащее ему жилое/нежилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации, электроснабжения в сроки, установленные действующим законодательством.

4.4.4. Соблюдать санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования. Выносить твердые коммунальные отходы только в специально оборудованные контейнеры. Самостоятельно и за свой счет осуществлять вывоз строительного мусора.

4.4.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, не допускать загромождения мест общего пользования, в том числе коридоров, лифтовых холлов, проходов/проездов, лестничных клеток, пожарных выходов, запасных выходов, помещения подземного паркинга и иных мест общего пользования, выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.4.6. Допускать в занимаемые жилые помещения, в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации, представителей застройщика, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра, своевременного ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.4.7. Незамедлительно сообщать Управляющей организации либо в аварийно-диспетчерскую службу о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

4.4.8. Ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.4.9. Уведомлять Управляющую организацию не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления события:

- о заключении договора найма с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) нанимателя, реквизитов договора найма помещения;
- о смене Собственника помещения, об изменении количества Собственников с указанием реквизитов договора купли – продажи, фамилии, имени, отчества (при наличии) нового Собственника и его контактных данных;
- об изменении количества проживающих человек;
- о необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче помещения в наем;
- об изменениях своих реквизитов (смена фамилии, имени, отчества (при наличии), смена наименования (для ЮЛ), смена контактного телефона, об изменении размера площади помещения и тд.);
- о проведении переустройства и(или) перепланировки помещения. Переустройство и (или) перепланировка занимаемого помещения допускается только в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента завершения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, принадлежащего Собственнику, известить Управляющую организацию с приложением копий подтверждающих документов (разрешения уполномоченного органа, обновленного технического паспорта, акта приемочной комиссии и др.).

4.4.10. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2 (двух) суток с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

4.4.11. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.

4.4.12. Согласовать с Управляющей организацией дату и время установки индивидуальных приборов учета, количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

4.4.13. Согласовать с Управляющей организацией схему визуализации рекламной (информационной) конструкции на фасаде (части фасада) многоквартирного дома, являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме и (или) местах общего пользования. Без получения соответствующего согласия размещение конструкции считается самовольным и подлежит демонтажу. Период фактического бездоговорного использования общего имущества собственников (в случае самовольного несогласованного размещения, использования общего имущества собственников) подлежит оплате на основании требования управляющей организации.

4.4.14. Согласовать с Управляющей организацией план и технические характеристики размещения вентиляционного оборудования (внешнего блока кондиционера и пр.) на фасаде (части фасада), конструктивных элементах многоквартирного дома и (или) в местах общего пользования в многоквартирном доме.

4.5. Собственник имеет право:

4.5.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в сроки, установленные нормативными документами и настоящим договором.

4.5.2. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим договором.

4.5.3. Получать от Управляющей организации акты о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

4.5.4. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.5.5. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

4.5.6. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

4.6. Собственник не вправе:

4.6.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

4.6.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

4.6.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения, осуществлять переоборудование и(или) переустройство внутридомовых систем и сетей без согласования с Управляющей организации и внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом, технический паспорт помещения.

4.6.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, выше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

4.6.5. Самовольно нарушать пломбы на общедомовых приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4.6.6. Самовольно вносить изменения во внешний вид фасада (части фасада) дома, в конструктивные элементы многоквартирного дома.

4.6.7. Самовольно вносить изменения в общедомовое имущество, включая элементы благоустройства и озеленения, изменять площадь общедомового имущества, изменять проектные характеристики дома.

4.6.8. Устанавливать самовольно вентиляционное оборудование, системы охлаждения и другое оборудование в местах общего пользования без согласования с управляющей организацией.

4.6.9. Размещать самовольно рекламно-информационные конструкции, на фасаде многоквартирного дома без согласования с управляющей организацией.

5. Порядок контроля исполнения договора

5.1. Контроль Собственником за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору осуществляется в форме:

- представления Управляющей организацией отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом по форме согласно Приложению №5 к настоящему договору;
- раскрытия Управляющей организацией информации в порядке и объемах, установленных действующим законодательством РФ;
- в иных формах, предусмотренных законодательством РФ.

5.2. По итогам каждого календарного года осуществляется приемка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту Общего имущества собственников путем подписания Акта по форме, согласно Приложению №4 к настоящему договору.

5.3. Управляющая организация ежегодно в срок не позднее второго квартала текущего года представляет Собственнику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год по утверждённой форме согласно Приложению №5 к настоящему договору.

5.4. Отчет о выполнении договора управления подлежит раскрытию в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. Дополнительно отчет может быть размещен на досках объявлений в каждом подъезде дома и (или) на сайте Управляющей организации в сети Интернет, указанном в настоящем договоре, а также в других открытых источниках.

5.5. Контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору осуществляется без вмешательства в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации.

6. Порядок рассмотрения жалоб, заявлений и обращений

6.1. Управляющая организация рассматривает заявления, обращения, предложения, жалобы Собственника, пользователя помещения в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством.

6.2. При необходимости получения какой-либо информации от других организаций, лиц, органов, ведомств, проведении проверки, Управляющая организация извещает об этом заявителя и окончательный ответ направляет ему в 3-х дневный срок после получения такой информации, проведения проверки.

7. Цена договора, размер платы за содержание помещения, коммунальные услуги, порядок расчетов по Договору

7.1. Цена настоящего договора определяется:

- общей стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом;
- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- стоимостью коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- а в случае, если Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг, также стоимостью предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг.

7.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается из расчета

за 1 кв. метр общей площади помещения в многоквартирном доме в месяц и указана в Приложении №2 к настоящему договору.

7.3. Стоимость каждого коммунального ресурса, потребленного при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется как произведение тарифа на соответствующий коммунальный ресурс и объема потребленного ресурса, определяемого в порядке, установленном законодательством и (или) решением Общего собрания собственников.

7.4. Размер платы за коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

7.5. По истечении каждых 12 (двенадцати) месяцев с даты установления платы за содержание жилого помещения, платы за дополнительные (услуги) Управляющая организация вправе осуществлять индексацию размера такой платы (на официальный индекс потребительских цен на работы (услуги) за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (Росстат), при условии, что размер платы за содержание жилого помещения, дополнительные услуги не был изменен решением Общего собрания собственников, либо в порядке, определенном решением Общего собрания собственников).

7.6. Размер платы для Собственника устанавливается:

- на Общем собрании собственников на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации;

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год (если на Общем собрании собственников не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

7.7. Размер платы может быть уменьшен в порядке, установленном действующим законодательством РФ и (или) решением Общего собрания собственников.

7.8. Плата за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, и в случае если Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг, за коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежного документа, предоставляемого Управляющей организацией.

7.9. Внесение платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, производится по выбору Собственника путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе.

7.10. Платежный документ предоставляется Собственнику путем размещения Управляющей организацией платёжного документа в абонентском почтовом ящике помещения Собственника в многоквартирном доме не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.11. При наличии технической возможности Управляющая организация вправе предоставлять Собственнику платежный документ в электронном виде путем направления на адрес электронной почты (по заявлению Собственника), а также путем размещения платежного документа и (или) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги в информационных системах, электронных порталах и сервисах.

7.12. Управляющая организация вправе помимо информации, необходимой для оплаты Собственником жилищно-коммунальных услуг, включать в платежный документ иную, не запрещенную законодательством информацию.

7.13. Неиспользование помещения (непроживание в помещении) Собственником не является основанием для невнесения платы за содержание жилья.

7.14. Перерасчет платежей производится в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.15. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении N 2 к настоящему договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.16. При предоставлении коммунальных услуг, в случае если исполнителем таких услуг является Управляющая организация, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.17. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если предоставление коммунальных услуг, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.18. Внесение платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, производится по выбору Собственника путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе.

7.19. Собственник вправе вносить предоплату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, за текущий месяц и более длительные периоды.

7.20. В целях улучшения платёжной дисциплины Собственника Управляющая организация вправе проводить акции и кампании по улучшению собираемости платы за содержание жилого помещения, в ходе которых собственникам помещений в многоквартирном доме, осуществляющим предоплату, может предоставляться скидка по плате за содержание жилого помещения, либо иные преференции. При этом предоставление скидки на плату за содержание жилого помещения не будет считаться изменением размера платы для отдельных категорий собственников помещений в многоквартирном доме.

7.21. Обязательной оплате подлежат платежи (взносы, сборы), не вошедшие в Приложение №2 к настоящему договору, в отношении которых принято решение Общим собранием собственников.

7.22. Управляющая организация вправе оставлять у себя в качестве вознаграждения не более 10% от сумм, поступивших на расчётный счёт Управляющей организации за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников, текущему ремонту, а также с прочих доходов (арендаторы, провайдеры, доходы от использования общего имущества, доходы от рекламных (информационных) вывесок и др.).

7.23. Управляющая организация вправе оставлять у себя в качестве вознаграждения не более 15% от сумм, поступивших на расчётный счёт Управляющей организации с прочих доходов (арендаторы, провайдеры, доходы от использования общего имущества, доходы от размещения рекламных (информационных) вывесок и др.).

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

8.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника виновными действиями Управляющей организации;

- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по договору;

- за услуги и работы, выполненные ненадлежащим образом.

8.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3.3. настоящего договора.

8.4. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников плату, не полученную по настоящему договору.

8.5. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро, тепло, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей). Доказательством указанных в этом пункте обстоятельств будет являться акт, составленный Управляющей компанией с участием других собственников многоквартирного дома.

8.6. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

8.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.

8.8. Собственник несет ответственность за принятие решения об установлении размера платы за содержание и ремонт, не позволяющего обеспечить надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества.

8.9. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

9. Срок действия договора

9.1. Настоящий договор заключен сроком 5 (пять) лет.

9.2. При отсутствии заявления на расторжение настоящего договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия договора, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Заключение, изменение и расторжение договора, урегулирование споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, Собственник и Управляющая организация разрешают в претензионном порядке. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны оформляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту письмом или вручаться лично под роспись.

10.2. В случае если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.3. Изменение (дополнение) условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10.4. Настоящий договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

10.5. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, настоящий договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. Новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

10.6. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия договора об управлении многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия Общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 2 (два) месяца до досрочного прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения Общего собрания собственников;

10.7. Расторжение договора по соглашению Сторон:

10.7.1. в связи с окончанием срока действия договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;

10.7.2. вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

10.8. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через 2 (два) месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

10.9. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

10.10. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего договора.

10.11. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

10.12. В установленном законодательством случаях настоящий договор расторгается в судебном порядке.

11. Совет многоквартирного дома

11.1. Совет многоквартирного дома (далее – Совет дома) избирается из числа собственников помещений в многоквартирном доме.

11.2. Совет дома действует на основании Положения «О Совете многоквартирного дома», утвержденного Общим собранием собственников.

11.3. Из числа членов Совета дома на Общем собрании собственников избирается председатель Совета дома.

11.4. Председателю Совета дома предоставлено право представлять интересы собственников дома в отношениях с Управляющей организацией, иными юридическими и физическими лицами, с правом подписи протоколов, актов и иных документов в рамках своей компетенции, а также право обращаться в суды и иные органы в качестве представителя Собственников помещений в многоквартирном доме по делам, связанным с содержанием и управлением домом, а также защитой интересов собственников помещений по вопросам, связанным с использованием Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

11.5. Во всех случаях, когда в соответствии с настоящим договором или законом Управляющая организация взаимодействует с Советом дома, избранным в многоквартирном доме, такое взаимодействие осуществляется Управляющей организацией с председателем Совета дома.

11.6. В случае отсутствия в многоквартирном доме выбранного председателя Совета дома, либо в случае невозможности исполнения им своих обязанностей в связи с болезнью, смертью, или по иным объективным причинам, о чём известно Управляющей организации, взаимодействие по вопросам компетенции председателя Совета дома осуществляется Управляющей организацией с представителем Совета дома из числа членов Совета дома, определенным протоколом заседания Совета дома, представленным в Управляющую организацию.

12. Заключительные положения

12.1. Все уведомления и (или) сообщения в рамках исполнения настоящего договора, направляемые Управляющей организацией Собственнику, направляются заказным письмом по адресу помещения в многоквартирном доме, собственником которого он является или по иному адресу, указанному Собственником в письменном виде и (или) вручаются Собственнику (его представителю) под роспись.

12.2. Настоящий договор составлен в одном оригинальном экземпляре, который хранится в Управляющей организации. По требованию Собственника ему выдается заверенная Управляющей организацией копия договора без реестра собственников.

12.3. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

12.4. Реквизиты Управляющей организации:

Наименование получателя платежа: ООО «УК «Марсель»

ОГРН 1155476049410

ИНН 5405957005

КПП 540501001

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 630083, ГОРОД НОВОСИБИРСК, УЛ. ВОДОПРОВОДНАЯ, ДОМ, 1 А

Р/С 40702810644050023227 Сибирский банк ЦАО Сбербанк г. Новосибирск

К/С 30101810810500000000641

БИК 045004641

13. Подписи и реквизиты Сторон

Управляющая организация:

ООО «УК «Марсель»

Юридический адрес: 630083,
г. Новосибирск, ул. Водопроводная, д. 1 А
ОГРН 115 547 604 94 10
ИНН 540 595 70 05
КПП 540 501 001
Р/СЧ 4070 2810 6440 5002 3227
ПАО Сбербанк г. Новосибирск
К/СЧ 30101810500000000641
БИК 045004641
Конт. тел: 8 (383) 209-23-14, 209-23-16
E-mail: uk_marsel@mail.ru
Сайт: http://ykmarsel.ru/

Собственник:

АО «Специализированный застройщик
«Береговое»

Юридический адрес: 630083, г. Новосибирск, ул.
Водопроводная, д. 1А, офис 212
ОГРН 1095405018312
ИНН 5405397515
КПП 540501001
р/счет 407 028 107 230 000 04118
в Филиале «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК»
К/сч № 30101-810-6-0000-0000774 в Сибирское ГУ
Банка России
БИК 045004774

Директор



/Чичева Л.А./



Директор

/Михайлов С.Н./

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление помещения Секций № 1, № 2 многоквартирного многоэтажного дома № 2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – II-А этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск

№ п/п	Наименование объекта
1.	Земельный участок.
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия).
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки (за исключением площадей, где установлены перегородки), лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке, в том числе: видеоборудование, система контроля доступа (калитки, ворота, заборное ограждение), малые архитектурные формы (МАФ), элементы благоустройства, элементы озеленения, оборудование детских игровых, спортивных площадок и др.
6.	Места общего пользования
7.	Фасад многоквартирного дома
8.	Иные объекты в соответствии с действующим законодательством РФ

**Перечень
работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
помещения Секции № 1, № 2 многоквартирного многоэтажного дома № 2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – П-А этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по адресу:
Новосибирская область, г. Новосибирск**

№	Наименование услуг и работ	Периодичность/Цена работ и услуг в месяц на 1 м.кв. площади помещения
	Раздел № 1 СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	50,54
1.1	САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	10,55
	- мытье поэтажных площадок и поэтажного лифтового холла	2 раза в неделю
	- мытье лифтового холла (-2, -1, 1 этажей)	6 раз в неделю
	- протирка пыли с подоконников, почтовых ящиков	2 раза в месяц
	- мытье окон	2 раза в год
	- обметание пыли со стен, потолков	2 раза в год
	- мытье плафонов	2 раза в год
	- подметание выходов на пожарную лестницу, балконов	по необходимости
	- влажная протирка выходов на пожарную лестницу, балконов, дверей	2 раза в год
	- влажная протирка электрошкафов и слаботочек	2 раза в год
	- мытье колясочных	2 раза в неделю
1.2	УБОРКА ТЕРРИТОРИИ В ЛЕТНИЙ ПЕРИОД	6,22
	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
	- подметание пешеходных переходов	6 раз в неделю
	- уборка мусора с газонов	6 раз в неделю
	- полив тротуаров	1 раз в неделю
	- уборка мусора на контейнерной площадке	6 раз в неделю
	- очистка урн от мусора	6 раз в неделю
	- промывка урн	2 раза в год
1.3	ОЗЕЛЕНЕНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	1,45
	- озеленительные работы	по необходимости
	- подрезка кустарников	по необходимости
	- формирование и обработка приствольных кругов, аэрация и подсев газонов	2 раза в сезон
	- полив кустарников, приствольных кругов деревьев	по необходимости (при сухой погоде более 2-х дней подряд)
	- полив газонов (ручной и механический)	по необходимости, но не реже 2-х раз в неделю
	- стрижка газонов	2 раза в неделю
	- приобретение материалов и удобрений	по необходимости
1.3	УБОРКА ТЕРРИТОРИИ В ЗИМНИЙ ПЕРИОД	6,22
	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
	- очистка от снега до твердого покрытия лестниц на придомовой территории	по мере образования

	- очистка от снега территории детской и спортивной площадки	6 раз в неделю
	- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда	по мере скопления
	- очистка территории от наледи и льда	по мере образования
	- посыпка территории противогололедными смесями	по необходимости
	- очистка урн от мусора	6 раз в неделю
	- очистка от снега лавочек	6 раз в неделю
	- очистка от снега контейнерной площадки	6 раз в неделю
	- сбрасывание снега и наледи с карнизов окон подъезда	по мере скопления
	-очистка наледи с козырька	по мере образования
	- очистка от снега и наледи козырьков подъездов	3 раза в период
	- очистка от снега переходов	6 раз в неделю
	- уборка снега в период снегопада	В соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170
1.5	САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПОДВАЛА	0,08
	- дератизация подвала	по договору
	- уборка	1 раз в месяц
1.6	ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ	2,63
	- промывка системы отопления	1 раз в год
	- гидравлические испытания системы отопления	1 раз в год
	- консервация системы центрального отопления	1 раз в год
	- проверка состояния трубопроводов системы отопления	1 раз в год
	- проверка состояния запорно-регулирующей арматуры системы отопления в тепловом узле	1 раз в год
	- проверка состояния отопительных приборов в МОП	1 раз в год
	- тех. осмотр трубопровода на исправность изоляции	1 раз в год
	-притирка запорной арматуры с набивкой сальников	1 раз в год
	- ликвидация воздушных пробок в стояках отопления	1 раз в год
	- регулировка и наладка систем центрального отопления	1 раз в год
	- регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием системы отопления в Т.У.	1 раз в год
	- снятие показаний с контрольно-измерительных приборов систем отопления Т.У.	ежемесячно
	- уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год
	- организация обслуживания тепловой камеры	1 раз в год
	- контроль за работой системы отопления	ежедневно
	- удаление воздуха из системы отопления	по мере скопления
	- промывка грязевиков	по мере скопления
	- контроль за температурой и давлением теплоносителя	ежедневно
	- замена уплотняющих прокладок	1 раз в год
	- смазка подшипников насосов	1 раз в 10 дней
	- устранение аварийных ситуаций	постоянно
1.7	ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ВОДОСНАБЖЕНИЯ	2,38
	- проверка состояния трубопроводов системы ХГВС	1 раз в год
	- гидравлические испытания системы горячего водоснабжения	1 раз в год
	- снятие показаний с контрольно-измерительных приборов систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в месяц
	- притирка запорной арматуры (вентиль) с набивкой сальников	1 раз в год
	- технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции труб	1 раз в год

	- уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год
	- непредвиденный ремонт системы горячего и холодного водоснабжения при порывах	аварийный случай
	- устранение течей в стояках, подводках и запорно-регулирующей и водоразборной арматуре	по мере обнаружения
	- замена фильтров на подводящих трубопроводах	по мере засорения
	- контроль за работой датчиков температуры и давления работы системы водоснабжения	постоянно
	- устранение аварийных ситуаций	постоянно
1.8	ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ КАНАЛИЗАЦИИ	2,27
	- проверка состояния трубопроводов системы канализования	1 раз в год
	- проверка канализационных вытяжек, их прочистка при необходимости	1 раз в год
	- прочистка засоров стояков канализации	по мере засора
	- чистка грязевиков	ежемесячно
	- устранение утечек, протечек	постоянно
	- предотвращение образования конденсата на поверхности труб канализации	1 раз в год
	- контроль за работой канализационных колодцев	систематически
	- своевременная организация прочистки центральной системы канализации обслуживающими организациями	по мере надобности
	- устранение аварийных ситуаций	постоянно
1.9	ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	3,32
	- осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений	2 раза в год
	- проверка надежности заземляющих контактов и соединений	2 раза в год
	- осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д)	4 раза в год
	- технический осмотр состояния осветительной арматуры над входом в подъезд	1 раз в месяц
	- осмотр электрической сети в техническом подвале-распаянных и протяжных коробок	1 раз в месяц
	- осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в неделю
	- замена перегоревших лампочек в местах общего пользования	постоянно
	- замена сгоревших ламп и стартеров	1 раз в неделю
	- непредвиденный ремонт системы электроснабжения	аварийный случай
	- осмотр телеустройств на кровлях и лестничных клетках	4 раза в год
	- техническое обслуживание розеток электроплит	по заявкам
	- контроль за состоянием работы автоматов в электрощитовых	1 раз в месяц
	- устранение аварийных ситуаций	постоянно
1.10	ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЛИФТОВ	1,31
	- страхование лифтов	
	- тех. освидетельствование лифтов	
	- обслуживание лифтового оборудования	
1.11	ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ	1,14
1.12	ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕДОМОВЫХ ПРИБОРОВ УЧЕТА	0,82
1.13	ОБСЛУЖИВАНИЕ ВОРОТ АВТОМАТИЧЕСКИХ, СИСТЕМЫ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ	1,88
1.14	ОБСЛУЖИВАНИЕ ГРЯЗЕЗАЩИТНЫХ КОВРИКОВ	0,08
	- замена грязезащитных ковриков	2 раза в месяц (в период с ноября по март)
1.15	МЕЛКИЕ РЕМОНТНО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	2,05
	- мелкие ремонтно-восстановительные работы мест общего пользования	по мере необходимости
1.16	РАСЧЕТНО-КАССОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ	1,09
	Раздел № 2 УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	7,05
	- планирование работ по управлению, содержанию и благоустройству	1 раз в год
	- выдача лицевого счета, справок, выписка из домовой книги	по заявлению

- услуги паспортного стола	2 раза в неделю
- организация предоставления коммунальных услуг	по договорам
- контроль за качеством подачи коммунальных услуг	1 раз в месяц
- оказание платных услуг	по заявлению в соответствии с прейс- курантом платных услуг
- организация комиссий по заявлениям собственников	по обращению
- рассмотрение обращений собственников	постоянно
- прием и выполнение заявок по сантехническим и электроработам	по обращению
- работа с должниками по квартплате, а также по договорам об использовании общего имущества собственников	постоянно
- хранение и ведение технической документации	постоянно
- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, поставщиками, подрядчиками и иными контрагентами	по необходимости
- работы по соблюдению проживающими правил пожарной безопасности	постоянно
- своевременное информирование проживающих через информационную доску	постоянно
- предоставление отчета о выполнении условий договора управления	1 раз в год
- участие в районной комиссии по узакониванию перепланировок, переустройств квартиры	по обращению
- осуществление осмотров общего имущества с определением оценки технического состояния общего имущества	2 раза в год
- разработка планов работ по текущему ремонту, подготовка сметной документации	1 раз в год
- ведение электронных баз данных	постоянно
ВСЕГО ТАРИФ*	50,54

*без учета дополнительных услуг, решение по которым принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме

Управляющая организация:
Директор ООО «УК «Марсель»



Собственник:
Директор АО «Специализированный застройщик «Береговое»



/Михайлов С.Н./

**Перечень
работ, входящих в плату за ремонт жилья (текущий ремонт, необходимость устанавливается
голосованием и утверждением тарифов на ремонт)**

1. Фундаменты:

- заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;
- восстановление поврежденных локальных участков гидроизоляции фундаментов;
- пропитка фундаментов, бетонных конструкций и кирпичной кладки;
- ремонт вентиляционных продухов;
- ремонт отмостки, восстановление приямков, входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

- заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичной кладки;
- заделка отверстий, гнезд, борозд;
- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочного материала);
- восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;
- ремонт и замена элементов витражных конструкций;
- ремонт козырьков, навесов, переходов пожарных лестничных маршей (открытых лоджий);
- утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;
- ремонт, окраска и замена карнизов, парапетов, вентиляционных решеток, ограждающих конструкций балконов, перил и остекления;
- ремонт и замена керамогранитной плитки, элементов крепления и декора фасада;
- замена и укрепление вышедших из строя знаков, указателей и других элементов визуальной информации;
- укрепление козырьков, ограждений и перил;
- обработка стен, кирпичной кладки и бетонных конструкций противогрибковыми составами.

3. Перекрытия:

- заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
- пробивка дополнительных отверстий в допустимых местах прокладки коммуникаций, их заделка и бетонирование;

4. Крыши:

- все виды работ по устранению неисправностей и протечек кровельного покрытия, включая все элементы примыканий конструктива парапетов;
- ремонт и частичная замена участков кровельного покрытия, по технологии завода – изготовителя;
- замена участков парапетов, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания, лестниц, водоприемных воронок и решеток ливневой канализации, крепления элементов световых сигнальных огней, подсветки, антенн, рекламных конструкций и пр., с восстановлением водонепроницаемости мест крепления;
- ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя;
- ремонт слуховых окон и выходов на кровлю;
- оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

5. Оконные и дверные заполнения:

- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; установка доводчиков пружин, упоров, замков и других элементов конструкций входных групп, окон и дверей;

6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

- заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок; замена отдельных ступеней, проступей, подступенков; частичная замена и укрепление металлических перил; восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство навесов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;
- устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

7. Внутренняя отделка:

- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;
- все виды малярных и стекольных работ в технических помещениях и местах общего пользования, вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет.

8. Центральное отопление:

- смена системы автоматики и оборудования, отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры в местах общего пользования;
- установка (при необходимости) воздушных крапов; утепление труб, приборов, расширительных баков и др. устройств;
- гидравлические испытания систем;
- восстановление разрушенной тепловой изоляции.

9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;
- замена элементов системы автоматики и оборудования, запорной и регулировочной арматуры в местах общего пользования;
- замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;

10. Электроснабжение и электротехнические устройства:

- замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир;
- замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки); замена светильников в местах общего пользования;
- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов при возникновении аварийных ситуаций;
- замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий.

11. Вентиляция:

- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;
- замена элементов автоматики и оборудования системы дымоудаления.

12. Специальные общедомовые технические устройства*:

- общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей);
- системы дымоудаления и пожаротушения; переговорно-замочные устройства; лифты;
- автоматизированные тепловые пункты;
- узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;
- системы диспетчеризации, внутреннего и наружного видеонаблюдения, контроля доступа (домофоны, шлагбаумы) и автоматизированного управления инженерным оборудованием;
- системы охранно-пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией;

16. Внешнее благоустройство:

- ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, бордюров, отмосток по периметру здания;
- устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;
- замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, площадок для мусорных контейнеров.

**Акт
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

г. Новосибирск « ____ » _____ 20__ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
_____, именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице

_____,
действующие на основании _____,
с одной стороны, и

_____, именуемые в
дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о
нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу _____:
2. Всего за период с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ рублей.
3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки.
4. Недостатки и претензии к выполненным работам Стороны друг к другу имеют/не имеют.
(нужное подчеркнуть)

5. Настоящий Акт составлен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

6. Подписи Сторон:

Со стороны Заказчика:

(подпись) _____ « ____ » _____ 20__ г.
(расшифровка подписи)

Со стороны Исполнителя:

(подпись) _____ « ____ » _____ 20__ г.
(расшифровка подписи)

Отчет
о выполнении договора управления многоквартирным домом

Многоквартирный дом по адресу: _____

Отчетный период: _____

Управляющая организация: ООО «УК «Марсель»

Количество жилых помещений: _____

Количество зарегистрированных граждан _____

Количество нежилых помещений: _____

Площадь жилых/нежилых помещений (кв. м) _____

Площадь МОП (кв. м) _____

Вид работ и услуг	Долг по платежам на начало отчетного периода	Начислено	Оплачено	Долг по платежам на конец отчетного периода	Затраты руб.
Управление, содержание и ремонт общего имущества					
Текущий ремонт					
Капитальный ремонт					

**РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ В СОБРАНИИ**

Секции № 1, № 2 многоквартирного многоэтажного дома № 2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – II-A этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск

№ помещения	Общая площадь помещения, кв. м	Доля собственника в праве собственности на помещение (кв. м)	Количество голосов, которым владеет собственник (1 кв.м.= 1 голос)	Собственник помещения в МКД (ФИО для физ. лица/наименование для юр. лица) Для представителя собственника (ФИО, данные доверенности)	Реквизиты документа, подтверждающего право на помещение в МКД (акт приема-передачи, договор ДДУ, выписка из ЕГРН и пр.)	Подписание договора управления МКД (дата и подпись собственника (представителя собственника))	Прохождение противопожарного инструктажа (дата и подпись собственника (представителя собственника) о получении инструкции по пожарной безопасности в МКД)

Директор ООО «УК «Марсель»



/Чичева Л.А./



Уборка территории, не входящей в границы э/у

ворота №1

ворота №2

контейнерная площадка

Дом №2
Секции №1
и 2

ворота №3

МКД Владимира
Зарвного, 6

ворота №4

ворота №5

01 октября 2024 г. 9:58 AM

сб/битут от коллектора d1600

сб/битут от коллектора d1600

9.40
23.80
39.80
6.60
А
Б
В
Г
Д
Е
Ж
З
И
К
Л
М
Н
О
П
Р
С
Т
У
Ф
Х
Ц
Ч
Ш
Щ
Ъ
Ы
Ь
Э
Ю
Я

ВОДОХРАННАЯ ЗОНА
Зона с особыми условиями
использования территории

Уважаемые жильцы!

Мы рады приветствовать Вас!

Существует ряд правил, которые должны соблюдаться при проживании в жилом комплексе:

1.1. Соблюдать и поддерживать чистоту на придомовой территории, а также на территории жилого комплекса в целом.

1.2. Не нарушать установленный режим охраны территории жилого комплекса, а именно: проезд личного транспорта на территорию жилого комплекса осуществляется круглосуточно при наличии карточки регистрации и чип-ключа. Допуск гостевых транспортных средств, такси осуществляется по предварительному уведомлению сотрудника охраны, что в целом направлено на обеспечение безопасности Собственника и его семьи.

1.3. Не осуществлять мойку транспортных средств на территории жилого комплекса, а также в подземной парковке во избежание предотвращения засорения сливных каналов.

1.4. Не допускать выбрасывание бытового мусора (бумаги, окурков, использованных упаковок, бутылок и т.п.) в подъездах, во дворе и других общественных местах вне мест, предназначенных для сбора бытового мусора.

1.5. Не допускать нанесение надписей, рисунков, вывешивание объявлений, афиш, плакатов иной печатной продукции на стенах дома, в подъездах и других местах общего пользования.

1.6. Отключать функцию автоматического запуска автотранспорта при его установке в подземную парковку во избежание загазованности помещения гаража.

1.7. Своевременно оперативно выбрасывать бытовой мусор в специально отведенные места, не допуская захламления входов в квартиры, а строительный - вывозить собственным силами в специальные места для отвала мусора.

1.8. Не допускать загромождения входа в электрощитовую, ИТП, подвал жилого дома.

1.9. Не допускать хранения посторонних вещей и предметов, а так же строительных материалов в местах общего пользования.

- 1.10. Не вырубать существующие зеленые насаждения, сохранять цветы и другие элементы благоустройства и озеленения, вносить изменения в озеленение с согласования Управляющей организации только в виде дополнительной посадки цветов.
- 1.11. Не устанавливать на газонах предметы, временные конструкции и другие элементы отдыха и быта, которые приминают траву, так как это приводит к ее гибели.
- 1.12. Не использовать искусственные водоемы, являющиеся элементами благоустройства, в целях принятия водных процедур или в бытовых целях.
- 1.13. Не использовать территорию жилого комплекса, в т.ч. придомовую территорию для парковки автомобилей в ночное время.
- 1.14. Не ставить автомобили на въезде и выезде с территории жилого комплекса в целях соблюдения правил противопожарной безопасности. Стоянка автомобилей (за исключением гостевых) разрешена исключительно в специально предназначенных парковочных местах, (не препятствующих движению транспортных средств).
- 1.15. Не осуществлять курение, распитие алкогольных напитков, прием наркотических средств во дворе, подъезде, на детских площадках, в местах отдыха.
- 1.16. При выгуле домашних животных использовать намордник и поводок, осуществлять за ними уборку территории.
- 1.17. Не изменять ограждение придомовой территории (в т.ч. конфигурацию, цвет и т.п.).
- 1.18. Не изменять внешнюю конфигурацию дома путем пристраивания, удаления и внесения иных изменений в конструктивные элементы, в т.ч. не изменять крыльцо.
- 1.19. Не осуществлять в местах общего пользования (лестничные площадки, лестничные марши и т.д.) какие-либо отделочные работы, перепланировку и переустройство.
- 1.20. Поддерживать архитектурный облик дома, в т.ч. не производить остекление балконов, не изменять конфигурацию балконов и окон, не производить тонировку окон, не размещать кондиционеры на внешних стенах дома, не вносить иных изменений в фасадную часть дома.
- 1.21. Размещать систему кондиционирования внутри лоджии, расположенной в квартире, с отводом конденсатных стоков в систему канализации.
- 1.22. Использовать квартиру и подземную автостоянку в соответствии с их назначением.
- 1.23. Не осуществлять устройство смотровых приямков в подземной автостоянке.
- 1.24. Не использовать технический этаж и кровлю жилого дома, являющиеся общим имуществом собственников квартир в бытовых целях.
- 1.25. Осуществлять перепланировку, изменять внутренние системы и коммуникации **только** после письменного уведомления Управляющей организации и получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке в соответствии с главой 4 Жилищного кодекса РФ.

1.26. Не увеличивать тепловую нагрузку в квартире (установка большего количества секций радиаторов или их замена), так как существует опасность разбалансировки системы отопления, ухудшения параметров по температурно-влажностному режиму.

1.27. Не превышать установленный на каждую квартиру лимит потребления электрической мощности, так как увеличение нагрузки может привести к повышенному нагреву внутренней и внешней электропроводки, выходу из строя автоматических выключателей и розеток, короткому замыканию электропроводки, выводу из строя электробытовых приборов.

1.28. Предварительно согласовывать с Управляющей организацией внесение изменений в электрическую разводку внутри квартиры.

1.29. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей; не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажом.

1.30. Не делать в кирпичных конструкциях квартиры борозды, пазы, штробы, отверстия в плитах перекрытий диаметром более 50 мм. без согласования с проектной организацией и Управляющей организацией, так как это влечет за собой ослабление несущей способности конструкций, что представляет угрозу жизни проживающим лицам.

1.31. Не допускать превышения расчетной нагрузки на плиты перекрытия, ширина монтируемых перегородок должна быть не более 120 мм и выполнена из легких, не горючих материалов.

2. Участник долевого строительства/Собственник ознакомлен и согласен со следующим:

2.1. Выполнение пунктов 1.17 — 1.21 настоящих правил является обязательным условием поддержания архитектурного облика жилого дома и проживания на территории жилого комплекса, так как и дом и комплекс в целом, имеют индивидуальный особенный архитектурный стиль, являющийся результатом авторского замысла проектировщика и осуществления проекта строительства.

2.2. Границей распределения ответственности за эксплуатацию инженерных систем в квартире является:

- электроснабжение: клеммы проводов на вводе головного автоматического выключателя электрического распределительного щита;
- водоснабжение: запорная арматура (вспить, кран) до прибора учета;
- теплоснабжение: запорная арматура (кран) на распределительном коллекторе.

Протокол №1/2024 от «25» сентября 2024г.

Положение о пропускном и внутриобъектовом режиме на территории многоквартирного дома

Раздел 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о пропускном и внутриобъектовом режиме (далее по тексту – Положение) на территории многоквартирного дома **№2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – II-A этап (Секции № 1, № 2) строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск** (далее по тексту – «многоквартирный дом») разработано в целях обеспечения:

- безопасных условий проживания собственников (пользователей) жилых помещений МКД;
- комфортных условий ведения хозяйственной деятельности (для собственников (пользователей) нежилых помещений МКД);
- порядка пребывания (нахождения) на территории МКД гостей;
- сохранности общего имущества собственников помещений МКД.

1.2. Пропускной и внутриобъектовый режим на территории МКД осуществляется круглогодично управляющей компанией (далее по тексту – УК) своими силами или с привлечением сторонних лиц (организаций) (далее по тексту - Исполнитель).

1.3. Пропускной и внутриобъектовый режим на территории МКД предусматривает:

- определение правил доступа собственников (пользователей), гостей на территорию многоквартирного дома (выдача, замена ключей доступа);
- определение правил въезда/выезда транспортных средств на территорию многоквартирного дома;
- организация постов Охраны на территории многоквартирного дома;
- организация системы видеонаблюдения;
- предупреждение и пресечение правонарушений (происшествий) на территории многоквартирного дома, создающих угрозу здоровью граждан и сохранности общего имущества собственников.

1.4. Требования настоящего Положения являются обязательными для выполнения всеми собственниками (пользователями) жилых и нежилых помещений в МКД, гостями, а также Исполнителем.

1.5. Контроль за соблюдением настоящего Положения осуществляет УК.

Раздел 2. Внутриобъектовый режим

2.1. Внутриобъектовый режим – комплекс мероприятий, направленных на поддержание установленного порядка на территории МКД, местах общего пользования.

2.2. Практическое осуществление внутриобъектового режима возлагается на службу Охраны.

2.3. На придомовой территории многоквартирного дома и местах общего пользования запрещено:

- поведение, выражающее явное неуважение к обществу, включая нецензурную брань, агрессивное поведение, оскорбительное приставание к гражданам, повреждение чужого имущества;

- нарушение режима тишины и покоя граждан (временной интервал устанавливается в соответствии с региональным законодательством);
- употребление спиртосодержащей, алкогольной продукции, в том числе вино, пиво, наркотических, психотропных веществ;
- курение табачных изделий, использование электронных испарителей и применение никотиносодержащих веществ на расстоянии ближе 5 метров от подъездов, прогулочных дорожек, границ детской площадки, спортивных площадках на скамейках;
- нахождение в состоянии алкогольного, наркотического опьянения, под воздействием психотропных веществ;
- захламление и засорение территории строительным и бытовым мусором, а также мест общего пользования;
- пронос на территорию любых видов взрывоопасных, пожароопасных, токсичных и сильно пахнущих веществ;
- нарушение правил, предусмотренных Федеральным законом от 27.12.2018 №498 «Об ответственном обращении с животными...» (выгуливание домашних животных осуществляется только на специально отведенных для этого местах, владелец животного обязан обеспечивать уборку продуктов жизнедеятельности животного в местах и на территориях общего пользования, при выгуле домашнего животного необходимо исключать возможность свободного, неконтролируемого передвижения животного при пересечении проезжей части автомобильной дороги, в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов, во дворах таких домов, на детских и спортивных площадках (наличие поводка и намордника в таких местах обязательно);
- порча общего имущества собственников, объектов благоустройства;
- передвижение по газонам, клумбам, порча зеленых насаждений (запрещено рвать, ломать, выкапывать цветы, кустарники, деревья);
- парковка транспортных средств в неустановленных местах, нарушение правил ПДД;
- стоянка грузовых автомобилей;
- разведение огня в любое время на всей территории МКД;
- применение пиротехнических средств (за исключением случаев предварительного согласования с УК);
- мойка транспортных средств, при которой загрязненная вода попадает на дорожное и тротуарное покрытие;
- совершение любых других противоправных действий, предусмотренных действующим законодательством.

2.4. Движение транспортных средств по территории МКД осуществляется со скоростью не более 10 км/час, в строгом соответствии с правилами дорожного движения (ПДД).

2.5. Парковка ТС на территории МКД осуществляется в соответствии с действующим законодательством, недопустимо осуществлять парковку ТС в нарушение требований пожарной безопасности, требований СанПиН, в местах установления конструкций специального назначения (бетонные полусферы, конусы и другие конструкции, обозначающие места, не предназначенные для парковки).

2.6. Погрузочно-разгрузочные работы на территории МКД производятся без создания затруднений для перемещения жителей и гостей многоквартирного дома, проезда иным ТС, а также без создания препятствий в местах расположения пандусов и съездов с тротуаров (используемых, в том числе, для колясок и передвижения людей с ограниченными возможностями). После завершения погрузочно-разгрузочных работ необходимо навести порядок в месте, где они осуществлялись (уборка мусора и конструкций, используемых при проведении работ и др.), ТС должно быть перемещено за пределы территории МКД.

2.7. При проведении погрузочно-разгрузочных работ лица, их иницирующие, несут ответственность за ущерб, нанесенный в результате выполнения таких работ местам общего

пользования, благоустройству, озеленению, а также имуществу третьих лиц. Причиненный ущерб подлежит возмещению инициатором работ в полном объеме.

Раздел 3. Пропускной режим

3.1. Пропускной режим представляет собой совокупность правил, регламентирующих порядок доступа собственников (пользователей), гостей на территорию многоквартирного дома, порядок въезда/выезда транспортных средств на территорию МКД.

3.2. Доступ собственников (пользователей) помещений в МКД на территорию МКД осуществляется в порядке, установленном Управляющей компанией.

3.3. Практическое осуществление пропускного режима возлагается на Службу охраны.

3.4. С целью контроля доступа транспортных средств на территорию МКД осуществляется ведение электронной базы транспортных средств собственников (пользователей) помещений в МКД (далее – База данных).

3.5. Ведение Базы данных осуществляет УК своими силами или с привлечением сторонних лиц (организаций).

3.6. Допуск гостям на территорию МКД предоставляется самим собственником (пользователем) помещения в МКД, который несет за них ответственность.

3.7. Без сопровождения собственника (пользователя) помещения в МКД на территории МКД могут находиться:

- сотрудники УК;
- представители подрядных и иных организаций, выполняющих работы на территории МКД;
- представители экстренных аварийно-спасательных служб, полиции, ГБР, медицинской помощи, пожарной охраны;
- представители проверяющих, надзорных органов и служб;
- представители службы доставки;
- лица, осуществляющие ремонтно-строительные работы в помещениях, принадлежащих собственникам;
- лица, осуществляющие погрузочно-разгрузочные работы.

3.8. Въезд/выезд ТС на территорию МКД осуществляется через автоматические ворота.

3.9. Доступ машин аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, автомобилей полиции, ГБР и иных федеральных, региональных и муниципальных служб на территорию МКД является беспрепятственным.

3.10. Собственник (арендатор) нежилого помещения в МКД может предоставить в УК письменное заявление с графиком поставок, государственным номером (номерами) транспортных средств для обеспечения доступа грузового транспорта. Доступ автотранспорта по такому заявлению осуществляется сотрудниками охраны.

Раздел №4 Видеонаблюдение

4.1. Видеозаписи, полученные в процессе обеспечения пропускного и внутриобъектового режимов, предоставляются УК собственникам (пользователям) помещений в МКД, а также по запросам третьих лиц, в том числе правоохранительных, следственных органов, пожарной инспекции, лицам, являющихся стороной правонарушения (происшествия).

4.2. Запрос на предоставление видеозаписи передается в УК в виде заявления свободной формы или в виде заполненной формы согласно Приложению №2 к настоящему положению.

4.3. Заявитель предоставляет свой электронный носитель объемом не менее 8 GB.

4.4. УК предоставляет носитель с видеозаписью в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения запроса.

4.5. УК может отказать в исполнении запроса в случае, когда материалы видеозаписи не имеют отношения к заявителю, в случае ненадлежащего качества видеофайлов, а также в

случае наличия обоснованных подозрений в возможности использования видеозаписи в целях совершения правонарушений.

4.6. УК вправе предложить иной срок выдачи видеозаписи при недостаточной точности информации о правонарушении, полученной от заявителя (не заполненные или некорректно заполненные параметры: ФИО, номер помещения, номер телефона для связи с заявителем, временной интервал продолжительностью более 24 часов, невозможность определения места происшествия, отсутствие камер в зоне происшествия, поломка камеры, отключение камеры из-за погодных условий и тд).

4.7. Для содействия расследованию правонарушений (происшествий), повлекших причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу заявителя, видеозаписи должны предоставляться в минимально возможные короткие сроки.

Раздел №5 Предупреждение и пресечение правонарушений (происшествий) на территории МКД

5.1. В случае самостоятельного обнаружения (выявления) фактов нарушения внутриобъектового режима на территории МКД собственник (пользователь) помещения в МКД должен проинформировать сотрудников Охраны и/или администрацию УК.

5.2. При выявлении фактов нарушения внутриобъектового режима при патрулировании, посредством видеонаблюдения или в результате обращения собственников (пользователей) помещений МКД сотрудник Охраны обязан самостоятельно и оперативно предпринять меры для пресечения противоправных действий и установления личности нарушителей. При невозможности самостоятельно воспрепятствовать нарушению прав собственников (пользователей) - обязан проинформировать УК, сообщить о нарушении в правоохранительные органы.

5.3. Служба Охраны, равно как и УК, не несет материальной ответственности за личное имущество (в том числе ценные вещи, документы, денежные средства, ТС, мобильные телефоны, личный инвентарь и др.) собственников (пользователей) помещений в МКД, членов их семей и иных третьих лиц, находящихся на территории МКД.

5.4. Служба Охраны, равно как и УК, не несет ответственности за угон, кражу транспортного средства любого вида, кражу деталей и других съёмных частей и элементов, находящегося на территории МКД.

5.5. Служба Охраны, равно как и УК, не несет ответственности за ущерб, причиненный имуществу МКД и/или собственников (пользователей) помещений в МКД, гостей транспортными средствами, собственниками (пользователями) помещений, третьими лицами.

Раздел 6 Заключительные положения

6.1. Срок настоящих правил не ограничен.

6.2. Право изменять, дополнять, приостанавливать действие или отменять действие настоящих правил принадлежит общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3. Приложения к настоящему положению являются его неотъемлемой частью.

Директору ООО «УК «Марсель»

от _____

Заявление на внесение информации в базу данных автоматических ворот

Прошу внести информацию в Базу данных автоматических ворот для доступа на территорию многоквартирного дома:

1. ФИО собственника/пользователя помещения МКД (заявителя):

2. Документ, на основании которого действует заявитель (выписка ЕГРН, акт приёма/передачи, ДДУ, договор купли-продажи, договор аренды и др. с указанием номера и даты):

3. Адрес МКД: _____

4. Тип помещения в МКД (квартира/офисное помещение/кладовая/колясочная): _____

5. Номер помещения заявителя: _____

6. Контактный телефон заявителя:

1) _____

2) _____

3) _____

7. Информация о транспортном средстве:

№	Регистрационный номер	Модель ТС
1		
2		

С Положением о пропускном и внутриобъектовом режиме на территории МКД ознакомлен, достоверность предоставленных данных гарантирую.

Даю согласие на обработку персональных данных.

Дата:

Подпись:

Отметка о получении

ФИО ответственного сотрудника:

Дата:

Подпись:

Директору ООО «УК «Марсель»

от _____

Конт. Тел: _____

E-mail: _____

Запрос на предоставление видеозаписи

ФИО заявителя: _____

Адрес МКД: _____

Тип помещения в МКД (квартира/офисное помещение/кладовая/колясочная): _____

Номер помещения заявителя: _____

Адрес регистрации заявителя:

Прошу предоставить информацию с камер наружного видеонаблюдения, установленных в МКД по адресу: _____.
Предоставление электронного носителя объемом не менее 8 GB гарантирую.

Цель получения видеозаписи: _____

Дата и время происшествия (максимально точно): _____

Описание места происшествия (максимально точно):

Описание происшествия:

Предварительная оценка нанесенного ущерба: _____

Дата:

Подпись:

Отметка о получении

ФИО ответственного сотрудника:

Дата:

Подпись:

ПОЛОЖЕНИЕ

О совете многоквартирного дома

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок избрания и прекращения обязанностей членов совета и председателя совета многоквартирного дома, а также их полномочия.

1.2. Совет многоквартирного дома избирается на общем собрании собственников сроком на два года с целью реализации функций, возложенных на них ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ).

1.3. Контроль за деятельностью членов и председателя совета многоквартирного дома осуществляют собственники помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством и настоящим положением.

2. Избрание и прекращение полномочий членов совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома

2.1. Члены совета многоквартирного дома должны являться собственниками помещений в данном многоквартирном доме, обладать необходимыми знаниями федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов Новосибирской области, муниципальных правовых актов города Новосибирска, регулирующих вопросы управления многоквартирными домами.

2.2. Члены совета многоквартирного дома выбираются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме простым большинством голосов (50% голосов от принявших участие в голосовании собственников плюс один голос).

2.3. Председатель совета многоквартирного дома избирается из числа членов совета дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. Члены и председатель совета дома избираются сроком на два года.

2.4. Членство в совете многоквартирного дома и исполнение функций председателя совета многоквартирного дома прекращается в следующих случаях:

- по истечению срока полномочий, на который был избран совет и председатель дома (срок не должен превышать двух лет);

- по инициативе самого члена либо председателя совета многоквартирного дома;

- в связи с прекращением права собственности;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.5. Собственники помещений имеют право принять решение о прекращении полномочий члена либо председателя совета многоквартирного дома в следующих случаях:

- неисполнения членом или председателем совета многоквартирного дома своих обязанностей;

- при возникновении объективных обстоятельств, препятствующих исполнению членом или председателем совета дома своих обязанностей.

3. Права и обязанности членов и председателя совета многоквартирного дома

3.1. Члены совета многоквартирного дома осуществляют свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2. Совет многоквартирного дома:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному Кодексу;

- представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

- представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме составляет акты, фиксирующие количество фактически проживающих потребителей жилищных и коммунальных услуг;

- представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

3.3. Председатель совета дома подотчетен общему собранию собственников помещений многоквартирного дома.

3.4. Председатель совета многоквартирного дома:

- до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного Кодекса;

- на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного Кодекса. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты

работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса;

- на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

3.5. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет свою деятельность в соответствии с ЖК РФ и на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.

Доверенность должна быть оформлена в соответствии с требованиями пункта 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации и содержать сведения о председателе совета многоквартирного дома (фамилия, имя, отчество, данные паспорта), адрес многоквартирного дома, иные сведения, необходимые для реализации полномочий председателя совета дома.

Доверенность может быть удостоверена в нотариальном порядке, либо организацией, в которой работает или учится доверитель, либо организацией осуществляющей управление многоквартирным домом.

3.6. Председатель совета дома обязан:

- ежегодно отчитываться о проделанной работе на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;

- осуществлять иные действия в пределах предоставленных полномочий.

3.7. В случае принятия решения о прекращении полномочий председателя совета многоквартирного дома собственники отзывают доверенность, уведомляют администрацию района и управляющую организацию о принятом решении.

4. Создание комиссий

4.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом могут избираться комиссии собственников помещений многоквартирного дома.

4.2. Комиссии являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

4.3. Комиссии могут быть избраны по решению общего собрания собственников либо по решению членов совета многоквартирного дома.

Протокол №1/2024 от «25» сентября 2024г.

Правила пользования спортивными и детскими площадками на территории многоквартирного дома

Раздел 1 Общие положения

1.1. Настоящие правила разработаны в целях регламентации порядка посещения и пользования спортивными и детскими площадками, расположенными на территории многоквартирного дома №2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – II-А этап (Секции № 1, № 2) строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск (далее – «многоквартирный дом»).

1.2. Спортивные площадки – специально оборудованные места для занятий спортом. Детские площадки - места для проведения досуга детей, оборудованные игровыми элементами (далее – Объекты).

1.3. Требования настоящих правил являются обязательными для собственников помещений в многоквартирном доме и членов их семей; пользователей помещений в многоквартирном доме и членов их семей; третьих лиц, осуществляющих эксплуатацию спортивных и(или) детских площадок (далее – «пользователи»).

1.4. Контроль за соблюдением настоящих правил осуществляет Управляющая организация, обслуживающая дом.

1.5. Управляющая организация не несет материальной ответственности за личное имущество пользователей, в том числе ценные вещи, документы, денежные средства, мобильные телефоны, личный инвентарь и др., находящиеся на территории спортивных и(или) детских площадок.

1.6. Управляющая организация не несет ответственность за травмы и несчастные случаи, произошедшие на территории спортивных и(или) детских площадках в результате нарушения пользователями настоящих правил, правил пользования спортивным оборудованием, изложенных в технических паспортах к такому оборудованию, требований безопасности при нахождении на указанных объектах, за вред, причиненный пользователям действиями третьих лиц.

Раздел 2 Доступ к спортивным и детским площадкам

2.1. Собственник (пользователь) помещения в многоквартирном доме имеют равные права на посещение и пользование спортивными и детскими площадками.

2.2. Собственник (пользователь) помещения в многоквартирном доме несет ответственность за действия приглашенного гостя, включая материальную ответственность в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Доступ к спортивной и(или) детской площадке, а также спортивному оборудованию, детским игровым элементам (комплексам) может быть ограничен по техническим, санитарным, организационным, погодным и иным причинам, делающим невозможным их эксплуатацию. Информация об этом размещается в общедоступных местах (на информационной доске при входе в подъезд).

Раздел 3 Эксплуатация спортивных и детских площадок Предупреждение и пресечение правонарушений на их территории

3.1. При посещении и эксплуатации спортивных и(или) детских площадок запрещается:

- 1) использовать спортивные и детские площадки не по назначению;
- 2) создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;
- 3) самостоятельно регулировать любое спортивное оборудование (тренажеры), детские игровые элементы (комплексы) и иное оборудование, расположенное на территории спортивной и(или) детской площадке, в том числе, но не ограничиваясь закручивать качели, регулировать крепления и т.д.;
- 4) употреблять спиртосодержащую, алкогольную продукцию, наркотические, психотропные вещества;
- 5) находиться в состоянии алкогольного, наркотического опьянения, под воздействием психотропных веществ;
- 6) курение табачных изделий, использование электронных испарителей и применение никотиносодержащих веществ;
- 7) захламлять и засорять территорию спортивных и детских площадок, выбрасывать мусор, выносить и складировать строительный мусор, тару, мебель и пр.;
- 8) приносить и оставлять бутылки, любые виды взрывоопасных, пожароопасных, токсичных и сильно пахнущих веществ;
- 9) выражаться нецензурными выражениями;
- 10) выгуливать домашних животных;
- 11) портить спортивное оборудование, детские игровые элементы (комплексы) и иное оборудование, а также имущество собственников, расположенное на территории спортивной и(или) детской площадке;
- 12) вытаптывать газоны и клумбы, рвать и выкапывать цветы и другие зеленые насаждения, ломать кустарники и деревья;
- 13) использовать объекты с целью занятия предпринимательской деятельностью и получения прибыли без предварительного согласования с Управляющей организацией и заключения договора об использовании общего имущества собственников многоквартирного дома;
- 14) парковать автотранспорт, осуществлять мойку, ремонт автотранспорта на территории спортивной и(или) детской площадки;
- 15) разводить костры, мангалы, жечь траву, листву;
- 16) применение пиротехнических средств;
- 17) нарушать общественный порядок, конфликтовать, драться;
- 18) нарушать «режим тишины» и покой граждан (временной интервал устанавливается в соответствии с региональным законодательством);
- 19) совершать любые другие противоправные действия.

3.2. К нарушителям настоящих правил могут быть применимы следующие меры воздействия:

- замечание;
- предписание Управляющей организации;
- принудительное выдворение с территории спортивной и(или) детской площадки;
- ограничение доступа на территорию спортивной и(или) детской площадки (в случае однократного грубого нарушения или систематических нарушений настоящих правил);
- компенсация вреда, возмещение ущерба.

3.3. Малолетние дети (в возрасте до 14 лет) должны находиться на спортивных и детских площадках под присмотром родителей (законных представителей) и(или) в сопровождении взрослых, которые обязаны внимательно следить за ними и никуда не отлучаться.

3.4. Родители (законные представители) должны объяснять своим детям о правилах поведения на спортивных и детских площадках, а также информировать о правилах их пользования.

3.5. Правом пользования спортивным оборудованием (тренажерами), расположенном на кровле ramпы подземной автостоянки обладают лица, достигшие 14 лет.

3.6. Предупреждение и пресечение правонарушений на территории спортивных и детских площадок осуществляет охранное предприятие, которое следит за порядком на территории многоквартирного дома.

3.7. В случае выявления нарушений (происшествий) на спортивных и детских площадках, охранник обязан незамедлительно реагировать на них, предпринимать действия по пресечению в любых допустимых законом формах, оказывать помощь пострадавшим.

3.8. В случае обнаружения неисправностей на спортивной или детской площадке охранник ограничивает доступ пользователей к потенциально опасному объекту, а также незамедлительно информирует Управляющую организацию.

3.9. В случае самостоятельного обнаружения неисправностей, поломок на спортивной или детской площадке, фактов нарушения правил пользования спортивным оборудованием, детскими игровыми элементами (комплексами) и иным оборудованием, расположенном на территории спортивной и(или) детской площадке пользователь информирует об этом Управляющую организацию и(или) службу охраны

Раздел 4 Спортивный инвентарь

4.1. Занятие спортом осуществляется на спортивной площадке с использованием собственного инвентаря.

Раздел 5 Обслуживание спортивных и детских площадок

5.1. Управляющая компания осуществляет:

1) санитарное обслуживание:

- уборка территории спортивных и детских площадок, в том числе удаление битого стекла, бутылок, камней и других посторонних предметов, подметание;
- чистка снега (в зимний период);
- обновление окраски и уход за поверхностями;

2) мелкий ремонт (в случае выявления неисправности, повреждения, порчи):

- мелкие ремонтные работы

3) профилактические мероприятия:

- осмотр и проверка спортивного оборудования (тренажеров), детских игровых элементов (комплексов), конструкций, ограждений, покрытий, подтягивание креплений, деталей и тд.;

4) текущий ремонт (на основании решения общего собрания собственников):

- замена детских игровых элементов (комплексов), отдельных участков;
- замена спортивного оборудования (тренажеров), отдельных комплектующих;
- замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных площадок.

5.2. Лица, задействованные в осуществлении работ по обслуживанию спортивных и детских площадок, должны строго выполнять требования правил эксплуатации и техники безопасности.

Раздел 6 Заключительные положения

6.1. Срок настоящих правил не ограничен.

6.2. Право изменять, дополнять, приостанавливать действие или отменять действие настоящих правил принадлежит общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Протокол №1/2024 от «25» сентября 2024г.

**Правила
установки и эксплуатации рекламно- информационных конструкций, монтируемых и
располагаемых на фасаде и иных конструктивных элементах многоквартирного дома**

1.1. Настоящие правила разработаны в целях регламентации порядка установки и эксплуатации рекламно- информационных конструкций, монтируемых и располагаемых на фасаде и иных конструктивных элементах многоквартирного дома **№2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – II-А этап (Секции № 1, № 2) строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск (далее – «многоквартирный дом»).**

1.2. Требования настоящих правил являются обязательными для рекламораспространителей (собственников помещений в многоквартирном доме, пользователей помещений в многоквартирном доме; владельцев рекламных (информационных) конструкций, третьих лиц, осуществляющих установку и эксплуатацию рекламных (информационных) конструкций (далее – «пользователи»).

1.3. Контроль за соблюдением настоящих правил осуществляет Управляющая организация, обслуживающая дом.

1.4. Установка рекламно- информационных конструкций, монтируемых и располагаемых на фасаде и иных конструктивных элементах многоквартирного дома должна осуществляться с соблюдением требований действующего законодательства РФ.

1.5. До момента монтажа рекламной (информационной) конструкции на фасаде дома, рекламораспространитель обязан:

1.5.1. согласовать с Управляющей организацией Схему визуализации конструкции;

1.5.2. заключить с Управляющей организацией договор об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (договор на установку и эксплуатацию рекламных (информационных) конструкций).

1.6. Период фактического бездоговорного использования общего имущества собственников (в случае самовольного несогласованного размещения, использования общего имущества собственников) подлежит оплате на основании требования Управляющей организации.

1.7. Внешние рекламно-информационные конструкции на фасаде многоквартирного дома должны располагаться строго на фризе (козырьке), непосредственно над входом в соответствующее нежилое (коммерческое) помещение в пределах границ помещения, занимаемого пользователем. Где козырёк отсутствует, вывески должны размещаться над верхней линией окон первого этажа, но не выше 200 мм от нижней линии окон второго этажа жилых домов, первые этажи которых заняты встроенными нежилыми помещениями, расположенными в габаритах здания.

1.8. Рекламно-информационные конструкции должны размещаться в один высотный ряд на единой горизонтали с выравниванием по средней линии с учетом ранее размещенных вывесок.

1.9. Все вывески должны иметь однотипное цветовое, композиционно-графическое, конструктивное решение, не должно использоваться более трех цветов (за исключением случаев использования товарного знака, знака обслуживания).

1.10. Цветовое решение фасадной вывески должно соотноситься с цветовым (колористическим) решением фасада здания, на котором размещается такая вывеска.

1.11. Величина межстрочного интервала, оформление шрифтовой композиции фасадной вывески должно осуществляться в соответствии с установленными требованиями.

1.12. Максимальный размер фасадной вывески в длину должен составлять не более 70 % от длины фасада фриза, соответствующей размерам занимаемых пользователем помещений. При этом в случае размещения единичной конструкции ее длина должна быть не более 15 м, в случае размещения фасадной вывески в виде комплекса идентичных взаимосвязанных элементов (текстовой части, декоративно-художественных элементов) длина каждого элемента должна составлять не более 10 м.

1.13. Допускаются композиции из отдельных объемных световых букв, цифр, символов, декоративно-художественных элементов без подложки с соблюдением следующих требований: в случае размещения вывески путем крепления каждого элемента на единую монтажную раму, все элементы рамы должны быть окрашены в цвет участка фасада здания, строения, сооружения, на котором осуществляется размещение.

1.14. Допускается размещение выносных вывесок-указателей на фасаде дома.

1.15. Допускается размещение информационных табличек «режим работы».

1.16. Размещение вывесок между колонн запрещено.

1.17. Не допускается окраска и покрытие декоративными пленками внешней поверхности остекления фасада здания.

1.18. Срок настоящих правил не ограничен.

1.19. Право изменять, дополнять, приостанавливать действие или отменять действие настоящих правил принадлежит общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

1.20. Отклонение от параметров, указанных в настоящих Правилах, допускается по решению Управляющей организации в случае, если это не противоречит действующему законодательству РФ