

Протокол № 01/2015

проведения внеочередного общего собрания №1 собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Новосибирск ул. Военная, дом №9/2
в форме очно - заочного голосования

«22» декабря 2015 г.

г. Новосибирск

Инициатор проведения собрания – ООО Управляющая Компания «Евро-Комфорт».

Уведомление о проведении собрания было отдано под подпись и направлено почтой за 10 дней до проведения собрания.

Дата проведения очной части собрания – «28» ноября 2015 г.

Место проведения очной части собрания – офис ООО Управляющая Компания «Евро-Комфорт» по адресу ул. Военная, дом 9.

Время проведения очной части собрания – 11 часов 00 минут.

На очной части собрания присутствовало 22 собственника помещений многоквартирного дома, что составляет 1579,55 голосов.

Дата проведения заочной части собрания – с 28 ноября 2015г. по 21 декабря 2015г. до 18 часов 00 минут.

Дата подсчета голосов и подписание протокола – 22 декабря в 18 часов 00 минут.

Общее количество собственников помещений многоквартирного дома 15638,26 м².

Общее количество голосов собственников помещений многоквартирного дома 15638,26.

Количество голосов собственников, принявших участие в голосовании 8510,95.

Кворум имеется. Собрание правомочно.

ПОВЕСТКА ДНЯ

внеочередного общего собрания собственников помещений:

1. Избрание председателя и секретаря собрания с наделением полномочиями по подсчету голосов и подписанию протокола общего собрания.

1.1 Избрать председателем собрания Демидова Юрия Владиславовича

1.2 Избрать секретарем собрания Поварова Дмитрия Александровича

2. Избрание счетной комиссии. Избрать счетную комиссию в составе:

2.1 Чистякова Константина Алексеевича

2.2 Симакина Олега Владимировича

3. Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает каждый собственник или его представитель на общем собрании

1 кв. метр общей площади помещения равен 1 голосу

4. Выбор способа управления многоквартирным домом. Выбрать способ управления дома № 9/2 ул. Военная - управление управляющей организацией.

5. Выбор управляющей организации. Выбрать управляющую организацию дома № 9/2 ул. Военная – ООО Управляющая Компания (УК) «Евро-Комфорт»

6. Утверждение условий договора управления, заключение договора. Утвердить условия договора управления с управляющей организацией – ООО УК «Евро-Комфорт», заключить договор МКД собственниками помещений в течение 10 дней со дня принятия решения об этом общим собранием

7. Об утверждении перечня работ по содержанию жилья дома № 9/2 по ул. Военная и тарифа содержания жилья МКД № 9/2 ул. Военная

7.1 Утвердить перечень по содержанию жилья дома 9/2 по ул. Военная в соответствии с Приложением 2 к Договору Управления и тариф на содержание жилья МКД № 9/2 по ул. Военная в размере 34,35 руб. с 01.01.2016 года.

7.2 Утвердить перечень по содержанию жилья дома 9/2 по ул. Военная и тариф на содержание жилья МКД № 9/2 по ул. Военная в размере 43,49 руб. с 01.01.2016 года.

7.3 Утвердить перечень по содержанию жилья дома 9/2 по ул. Военная и тариф на содержание жилья МКД № 9/2 по ул. Военная в размере 38,34, установить единовременный сбор на организацию уличного поста охраны в размере 4,55 руб. с 1 м²

8. Об утверждении порядка оплаты дополнительных работ по содержанию МКД: вывоз снега свыше объема заложенного в тарифе, промывка фасадов 2 раза в год. Установить, что работы по вывозу снега с территории жилого дома свыше заложенного в тариф на содержание жилья и промывку фасадов 2 раза в год оплачивать по факту их выполнения и затрат понесенных УК из расчета на 1м² площади помещений путем включения сумм в лицевые счета.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

9. Утверждение количественного состава Совета дома Утвердить состав Совета многоквартирного дома в количестве 6 (шесть) человек.

10. О выборе Совета дома № 9/2 ул. Военная. Выбрать Совет дома в составе:

- 10.1. Поваров Дмитрий Александрович
- 10.2. Демидов Юрий Владиславович
- 10.3. Чистяков Константин Алексеевич
- 10.4. Обмачевский Денис Иванович
- 10.5. Симакин Олег Владимирович
- 10.6. Шалагинов Алексей Александрович

11. О выборе председателя Совета дома № 9/2 ул. Военная. Избрать председателем Совета дома Поваров Дмитрия Александровича

12. Об утверждении Положения о Совете дома № 9/2 ул. Военная. Утвердить Положение о Совете дома

13. Об утверждении Правил проживания дома № 9/2 ул. Военная. Утвердить Правила проживания.

14. Об использовании мест общего пользования дома № 9/2 по ул. Военная. Утвердить использование мест общего пользования по согласованию с председателем Совета дома

15. О наделении управляющей организации полномочиями по передаче объектов общего имущества в многоквартирном доме № 9/2 ул. Военная в пользование иным лицам, заключение договоров от лица собственников помещений МКД

Наделить директором ООО Управляющая Компания «Евро-Комфорт» полномочиями по передаче объектов общего имущества в многоквартирном доме № 9/2 ул. Военная в пользование иным лицам и заключения договоров от лица собственников помещений МКД.

16. О предоставлении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для установки и эксплуатации рекламной продукции в соответствии с ценой и местом, определенным решением совета дома. Предоставить общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме для установки и эксплуатации рекламной продукции с ценой и местом, определенным решением совета дома.

17. Об использовании денежных средств, полученных от пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Использовать денежные средства, полученные от использования общего имущества на осуществление дополнительных работ по благоустройству дома.

18. О создании общего имущества МКД - системы контроля доступа и домофонного оборудования (СКУД) на калитки ограждения территории.

Установить систему контроля доступа (СКУД) и домофонное оборудование на калитки по адресу: г. Новосибирск, ул. Военная 9/2

19. О наделении управляющей организации полномочиями по организации установки СКУД, заключению договора на выполнение работ и обслуживание с ООО «Демидург», контролю выполненных работ от имени собственников помещений многоквартирного дома № 9/2 по ул. Военная. Собственники помещений многоквартирного жилого дома 9/2 по ул. Военная поручают ООО Управляющая Компания «Евро-Комфорт» от их имени и за их счет организовать работы по установке СКУД, заключить договор на установку и обслуживание СКУД с ООО «Демидург», контролировать ход и качество выполненных работ.

20. О порядке финансирования установки СКУД. Установить разовый целевой сбор на монтаж системы контроля доступа (СКУД) и домофонного оборудования в размере: 300 (триста) рублей 00 (ноль) копеек с одной квартиры; 9 (девять) рублей 70 (семьдесят) копеек с 1 м² с нежилого помещения. Оплату включить в общий платежный документ за октябрь 2015 года.

21. О размере вознаграждения Управляющей организации за оказание услуг собственникам по установке СКУД. Установить размер вознаграждения ООО Управляющая Компания «Евро-Комфорт» за организацию установки СКУД в сумме 1000 рублей.

22. О предоставлении общего имущества с целью размещения кладовых помещений в тамбурах этажных площадок 1 и 2 подъездов.

Предоставить общее имущество – тамбуры этажных площадок 1 и 2 подъездов для размещения кладовых помещений собственниками квартир на этаже безвозмездно.

23. Определение способа доведения до сведения собственников помещений МКД сообщений о проведении общих собраний собственников МКД, решений, принятых общими собраниями собственников, итогов голосования и иной информации для собственников. Утвердить способ доведения до сведения собственников помещений МКД сообщений о проведении общих собраний собственников МКД, решений, принятых общими собраниями собственников, итогов голосования и иной информации для собственников путем размещения информации на информационных стендах в холлах первого этажа подъездов дома № 9/2 по ул. Военная, на сайте ООО УК «Евро-Комфорт».

24. Определение места хранения протоколов общих собраний, решений собственников помещений и иных материалов общих собраний. Утвердить место хранения протоколов общих собраний, решений собственников помещений и иных материалов общих собраний по месту нахождения управляющей организации ООО УК «Евро-Комфорт» по адресу: ул. Военная, собственников 9.

По вопросам повестки дня №14, 15, 16, 17 на основании ч.1 ст.46, ст. 44 ЖК РФ принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме – 10425,51.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

стр.2 из 42

На основании решений собственников (бюллетеней для голосования), в соответствии с повесткой дня, приняты следующие решения:

1. Избрание председателя и секретаря собрания с наделением полномочиями по подсчету голосов и подписанию протокола общего собрания.

1.1 Избрать председателем собрания Демидова Юрия Владиславовича.

«за» 7386,25 голосов; «против» 64,00 голосов; «воздержался» 912,40 голосов.

Решение по вопросу 1.1 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 62,90.

1.2 Избрать секретарем собрания Поварова Дмитрия Александровича

«за» 7489,65 голосов; «против» 64,00 голосов; «воздержался» 852,10 голосов.

Решение по вопросу 1.2 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

2. Избрать счетную комиссию в составе:

2.1 Чистякова Константина Алексеевича

«за» 7246,65 голосов; «против» 307,00 голосов; «воздержался» 852,10 голосов.

Решение по вопросу 2.1 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

2.2 Симакина Олега Владимировича

«за» 7143,25 голосов; «против» 307,00 голосов; «воздержался» 912,4 голосов.

Решение по вопросу 2.2 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 62,9.

3. Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает каждый собственник или его представитель на общем собрании 1 кв. метр общей площади помещения равен 1 голос.

«за» 7541,45 голосов; «против» 575,20 голосов; «воздержался» 245,6 голосов.

Решение по вопросу 3 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 43,5.

4. Выбор способа управления многоквартирным домом. Выбрать способ управления дома № 9/2 ул. Военная - управление управляющей организацией.

«за» 8004,05 голосов; «против» 61,40 голосов; «воздержался» 340,3 голосов.

Решение по вопросу 4 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

5. Выбор управляющей организации. Выбрать управляющую организацию дома № 9/2 ул. Военная – ООО Управляющая Компания (УК) «Евро-Комфорт».

«за» 8028,05 голосов; «против» 61,40 голосов; «воздержался» 316,30 голосов.

Решение по вопросу 5 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

6. Утверждение условий договора управления, заключение договора. Утвердить условия договора управления с управляющей организацией – ООО УК «Евро-Комфорт», заключить договор МКД собственниками помещений в течение 10 дней со дня принятия решения об этом общим собранием.

«за» 7637,15 голосов; «против» 61,40 голосов; «воздержался» 707,20 голосов.

Решение по вопросу 6 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

7. Об утверждении перечня работ по содержанию жилья дома № 9/2 по ул. Военная и тарифа содержания жилья МКД № 9/2 ул. Военная.

7.1 Утвердить перечень по содержанию жилья дома 9/2 по ул. Военная в соответствии с Приложением 2 к Договору Управления и тариф на содержание жилья МКД № 9/2 по ул. Военная в размере 34,35 руб. с 01.01.2016 года.

«за» 5960,75 голосов; «против» 1210,20 голосов; «воздержался» 706,10 голосов.

Решение по вопросу 7.1 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 528,7.

7.2 Утвердить перечень по содержанию жилья дома 9/2 по ул. Военная и тариф на содержание жилья МКД № 9/2 по ул. Военная в размере 43,49 руб. с 01.01.2016 года.

«за» 2408,30 голосов; «против» 4057,35 голосов; «воздержался» 621,60 голосов.

Решение по вопросу 7.2 повестки дня «Против» - решение не принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 1361,60.

7.3 Утвердить перечень по содержанию жилья дома 9/2 по ул. Военная и тариф на содержание жилья МКД № 9/2 по ул. Военная в размере 38,34, установить единовременный сбор на организацию уличного posta охраны в размере 4,55 руб. с 1 м2.

«за» 3504,60 голосов; «против» 3694,65 голосов; «воздержался» 358,60 голосов.

Решение по вопросу 7.3 повестки дня «Против» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 847,90.

8. Об утверждении порядка оплаты дополнительных работ по содержанию МКД: вывоз снега свыше объема заложенного в тарифе, промывка фасадов 2 раза в год. Установить, что работы по вывозу снега с территории жилого дома свыше заложенного в тариф на содержание жилья и промывку фасадов 2 раза в год оплачивать по факту их выполнения и затрат понесенных УК из расчета на 1м2 площади помещений путем включения сумм в лицевые счета.

«за» 5793,80 голосов; «против» 1453,75 голосов; «воздержался» 1030,00 голосов.

Решение по вопросу 8 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 128,20.

9. Утверждение количественного состава Совета дома Утвердить состав Совета многоквартирного дома в количестве 6 (шесть) человек.

«за» 7583,45 голосов; «против» 64,00 голосов; «воздержался» 758,30 голосов.

Решение по вопросу 9 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

10. О выборе Совета дома № 9/2 ул. Военная. Выбрать Совет дома в составе:

10.1. Поваров Дмитрий Александрович

«за» 6912,65 голосов; «против» 371,00 голосов; «воздержался» 1122,10 голосов.

Решение по вопросу 10.1 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

10.2. Демидов Юрий Владиславович.

«за» 6912,65 голосов; «против» 371,00 голосов; «воздержался» 1122,10 голосов.

Решение по вопросу 10.2 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

10.3. Чистяков Константин Алексеевич

«за» 6912,65 голосов; «против» 307,00 голосов; «воздержался» 1186,10 голосов.

Решение по вопросу 10.3 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

10.4. Обмачевский Денис Иванович.

«за» 6912,65 голосов; «против» 371,00 голосов; «воздержался» 1122,10 голосов.

Решение по вопросу 10.4 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

10.5. Симакин Олег Владимирович.

«за» 6533,35 голосов; «против» 686,30 голосов; «воздержался» 1186,10 голосов.

Решение по вопросу 10.5 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

10.6. Шалагинов Алексей Александрович

«за» 6912,65 голосов; «против» 371,00 голосов; «воздержался» 1122,10 голосов.

Решение по вопросу 10.6 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

11.О выборе председателя Совета дома № 9/2 ул. Военная. Избрать председателем Совета дома Поваров Дмитрия Александровича.

«за» 6869,25 голосов; «против» 371,00 голосов; «воздержался» 1079,00 голосов.

Решение по вопросу 11 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 171,90.

12.Об утверждении Положения о Совете дома № 9/2 ул. Военная. Утвердить Положение о Совете дома.

«за» 7256,15 голосов; «против» 436,10 голосов; «воздержался» 598,20 голосов.

Решение по вопросу 12 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 115,3.

13.Об утверждении Правил проживания дома № 9/2 ул. Военная. Утвердить Правила проживания.

«за» 7721,25 голосов; «против» 65,10 голосов; «воздержался» 533,20 голосов.

Решение по вопросу 13 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 86,2.

14.Об использовании мест общего пользования дома № 9/2 по ул. Военная. Утвердить использование мест общего пользования по согласованию с председателем Совета дома.

«за» 6681,65 голосов; «против» 827,20 голосов; «воздержался» 896,90 голосов.

Решение по вопросу 14 повестки дня не принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

15.О наделении управляющей организации полномочиями по передаче объектов общего имущества в многоквартирном доме №9/2 ул. Военная в пользование иным лицам, заключение договоров от лица собственников помещений МКД

Наделить директора ООО Управляющая Компания «Евро-Комфорт» полномочиями по передаче объектов общего имущества в многоквартирном доме №9/2 ул. Военная в пользование иным лицам и заключения договоров от лица собственников помещений МКД.

«за» 5683,35 голосов; «против» 1265,00 голосов; «воздержался» 1457,40 голосов.

Решение по вопросу 15 повестки дня не принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 42,7.

16.О предоставлении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для установки и эксплуатации рекламной продукции в соответствии с ценой и местом, определенным решением совета дома. Предоставить общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме для установки и эксплуатации рекламной продукции с ценой и местом, определенным решением совета дома.

«за» 6925,45 голосов; «против» 853,00 голосов; «воздержался» 627,30 голосов.

Решение по вопросу 16 повестки дня не принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 105,6.

17.Об использовании денежных средств, полученных от пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Использовать денежные средства, полученные от использования общего имущества на осуществление дополнительных работ по благоустройству дома.

«за» 7534,15 голосов; «против» 429,15 голосов; «воздержался» 442,60 голосов.

Решение по вопросу 17 повестки дня не принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

18.О создании общего имущества МКД - системы контроля доступа и домофонного оборудования (СКУД) на калитки ограждения территории.

Установить систему контроля доступа (СКУД) и домофонное оборудование на калитки по адресу: г. Новосибирск, ул.Военная 9/2.

«за» 7581,45 голосов; «против» 579,60 голосов; «воздержался» 244,70 голосов.

Решение по вопросу 18 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

19. О наделении управляющей организации полномочиями по организации установки СКУД, заключению договора на выполнение работ и обслуживание с ООО «Демидур», контролю выполненных работ от имени собственников помещений многоквартирного дома №9/2 по ул. Военная. Собственники помещений многоквартирного жилого дома 9/2 по ул.Военная поручают ООО Управляющая Компания «Евро-Комфорт» от их имени и за их счет организовать работы по установке СКУД, заключить договор на установку и обслуживание СКУД с ООО «Демидур», контролировать ход и качество выполненных работ.

«за» 7473,65 голосов; «против» 579,60 голосов; «воздержался» 352,50 голосов.

Решение по вопросу 19 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

20.О порядке финансирования установки СКУД. Установить разовый целевой сбор на монтаж системы контроля доступа (СКУД) и домофонного оборудования в размере: 300 (триста) рублей 00 (ноль) копеек с одной квартиры; 9 (девять) рублей 70 (семьдесят) копеек с 1м2 с нежилого помещения. Оплату включить в общий платежный документ за октябрь 2015 года.

«за» 7284,05 голосов; «против» 992,20 голосов; «воздержался» 129,50 голосов.

Решение по вопросу 20 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

21.О размере вознаграждения Управляющей организации за оказание услуг собственникам по установке СКУД. Установить размер вознаграждения ООО Управляющая Компания «Евро-Комфорт» за организацию установки СКУД в сумме 1000 рублей.

«за» 5904,25 голосов; «против» 1540, 60 голосов; «воздержался» 960,90 голосов.

Решение по вопросу 21 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

22.О предоставлении общего имущества с целью размещения кладовых помещений в тамбурах этажных площадок 1 и 2 подъездов.

Предоставить общее имущество – тамбуры этажных площадок 1 и 2 подъездов для размещения кладовых помещений собственниками квартир на этаже безвозмездно.

«за» 5948,50 голосов; «против» 1326,45 голосов; «воздержался» 1067,90 голосов.

Решение по вопросу 22 повестки дня не принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 62,9.

23.Определение способа доведения до сведения собственников помещений МКД сообщений о проведении общих собраний собственников МКД, решений, принятых общими собраниями собственников, итогов голосования и иной информации для собственников. Утвердить способ доведения до сведения собственников помещений МКД сообщений о проведении общих собраний собственников МКД, решений, принятых общими собраниями собственников, итогов голосования и иной информации для собственников путем размещения информации на информационных стендах в холлах первого этажа подъездов дома № 9/2 по ул. Военная, на сайте ООО УК «Евро-Комфорт».

«за» 8169,65 голосов; «против» 105,90 голосов; «воздержался» 130,20 голосов.

Решение по вопросу 23 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

24.Определение места хранения протоколов общих собраний, решений собственников помещений и иных материалов общих собраний. Утвердить место хранения протоколов общих собраний, решений собственников помещений и иных материалов общих собраний по месту нахождения управляющей организации ООО УК «Евро-Комфорт» по адресу: ул. Военная, 9.

«за» 8214,15 голосов; «против» 0,00 голосов; «воздержался» 191,60 голосов.

Решение по вопросу 24 повестки дня «За» - решение принято.

Количество голосов собственников помещений многоквартирного дома не используемых в расчете при подведении итогов голосования (Решение собственника по вопросу, поставленному на голосование на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, отсутствует либо заполнено с ошибкой) – 0,0.

Председатель собрания

Секретарь собрания

 / Демидов Юрий Владиславович
Александрович

 / Поваров Дмитрий

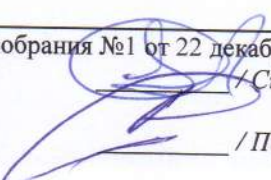
Голоса собственников, принявших участие в собрании посчитаны верно:

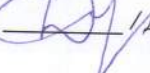
Члены счетной комиссии:

 / Чистяков Константин Алексеевич  / Симакин Олег Владимирович

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

 / Чистяков Константин Алексеевич

 / Симакин Олег Владимирович

 / Демидов Юрий Владиславович

 / Поваров Дмитрий Александрович

стр.7 из 42

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Новосибирск ул. Военная № 9/2

г. Новосибирск

«___»_____ 201_г.

Собственник помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Военная, дом № 9/2, действующий на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от «___»_____ 201_г. № ____, именуемые в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Евро - Комфорт» в лице директора Конченко Елены Андреевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений по адресу: г. Новосибирск, ул. Военная дом № 9/2, согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2 Высшим органом управления является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3 Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006г. № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Постановлением от 6 мая 2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.4 Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его утверждения Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5 Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

1.6 Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам (Ресурсоснабжающими организациям) если этого требуют цели обработки.

1.7 Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое/не жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.8 В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1.9 Информация об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на официальном сайте Управляющей организации, на государственных сайтах - www.reformagkh.ru, <https://dom.gosuslugi.ru>, на информационных стендах, расположенных на первом этаже подъездов жилого дома.

2. Предмет Договора

2.1 По настоящему Договору Управляющая организация по заданию собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Военная, дом № 9/2 (далее – многоквартирный дом) в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом:

2.2 Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.3 Обеспечить предоставление собственникам жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.4 В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует в целях оказания коммунальных услуг от своего имени, по поручению и за счет собственников. Договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями, уступка Управляющей организацией права денежного требования к потребителям по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов. Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.

2.5 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и пользующимися помещениями в этом доме лицами. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на всех собственников помещений указанного многоквартирного дома.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

2.6 Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, определяется в границах эксплуатационной ответственности, и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.7 Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

2.8 Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 2 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии Приложением 1 к настоящему Договору.

2.9 Стоимость работ по перечню Приложения 2 указана в Приложении 3 к Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.10 Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренный Приложением № 2 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

2.11 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

2.12 Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

2.13 Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств.

2.14 В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на информационных стендах в подъездах.

2.15 Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1 По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.1.1 Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих законодательных и нормативных документов в области эксплуатации жилых домов, санитарно-эпидемиологических правил, иных правовых актов.

3.1.2 Обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в соответствии с перечнем Приложения 2, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. № 491. и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.3 Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние и содержание общего имущества в многоквартирном доме

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания № 1 от 22 декабря 2015 г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

3.1.4 Разъяснять собственникам и арендаторам правила проживания в многоквартирном доме, пользования инженерными системами.

3.1.5 При необходимости заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества и приемку выполненных работ.

3.1.6 В интересах Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг: холодное/горячее водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, теплоснабжения.

3.1.7 Обеспечивать коммунальными услугами Собственника помещений, а также членов семьи Собственника зарегистрированных по месту жительства, нанимателя и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений Собственника в Многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

3.1.8 Осуществлять по заявлению Собственника содействие в вводе в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.

3.1.9 Обеспечить состояние общего имущества на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.10 В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества, либо его части, заключать соответствующие договоры и контролировать их исполнение.

3.1.11 Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, текущий ремонт, и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе в ОРС (Объединенная расчетная система).

3.1.12 Предоставлять Собственнику платежные документы на оплату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.13 Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.14 Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровья граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в установленные сроки.

3.1.15 Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.

3.1.16 Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.

3.1.17 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством. Основанием для уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения будет являться акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

3.1.18 Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, расчет расходов на их проведение для каждого собственника.

3.1.19 Осуществлять контроль по учету граждан, зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома и т.д. в соответствии с ч.2 п.4 Постановления Правительства РФ №416 от 15.05.2013г.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

3.1.20 Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.21 Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений.

3.1.22 Выдавать документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором, либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику за его счет в соответствии с прейскурантом цен на выдаваемую документацию.

3.1.23 Принимать предложения, заявления, обращения, требования и претензии собственников помещений Многоквартирного дома и иных лиц, пользующимися помещениями многоквартирного дома, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Направлять в адрес заявителя ответ по вопросу управления и технического состояния многоквартирного дома в сроки предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.24 Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. При этом отчет предоставляется в месте нахождения управляющей организации доверенному лицу, определенному Собственниками, либо размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: фактический перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом с указанием затрат в денежном выражении, произведенных на выполнение каждой услуги за истекший календарный год.

3.1.25 Предоставлять по письменным запросам Собственника информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и обслуживания общего имущества.

3.1.26 Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг в соответствии с требованиями и в рамках, установленных законодательством.

3.1.27 Ежемесячно проводить контроль состояния и показаний индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг.

3.1.28 В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищно-коммунальные услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством вплоть до прекращения оказания услуг.

3.1.29 За **30 (тридцать)** дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в данном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.30 Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1 Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2 Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3 Передать от имени и за счет собственников объекты общего имущества в многоквартирном доме третьим лицам в пользование на основании решения, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4 Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.5 Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.6 Принимать участие в вскрытии помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

3.2.7 Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб в случаях для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время).

3.2.8 Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием мест общего пользования, помещений Собственника не по назначению, повреждением конструкций, инженерных коммуникаций многоквартирного дома и иных нарушений, выдавать предписания, обязательные к исполнению Собственником.

3.2.9 Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.10 Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.11 Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно, либо путем привлечения по договору третьих лиц.

3.2.12 Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.

3.2.13 Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N 354 подачу собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах коммунальных ресурсов предварительного уведомив собственников в следующих случаях:

а) неполной оплаты собственником коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) собственника. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения собственника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом. В случае непогашения указанной задолженности по оплате

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

предоставление коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено, либо приостановлено без предварительного введения ограничения.

Под **неполной оплатой** понимается - наличие у собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы, за коммунальную услугу исчисленных исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника.

3.2.14 Исполнять обязанности по договору только в объеме поступивших платежей.

3.2.15 Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома на основании договоров, заключенных с соответствующими организациями.

3.2.16 Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственника.

3.2.17 Выносить на рассмотрение решения общего собрания Собственников помещений предложения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, ежегодно предлагать плату на содержание, ремонт, управление Многоквартирным домом с последующим утверждением размера платы на общем собрании собственников помещений.

3.2.18 В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других необусловленных настоящим договором случаях, Управляющая организация вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет собственников помещений Многоквартирного дома без поручения.

3.2.19 В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, и не установленных настоящим договором, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, без предварительного согласования с собственниками с последующим предоставлением отчета о расходах.

3.2.20 Управляющая организация имеет право перераспределять стоимость проводимых работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома в зависимости от их вида, но в пределах итоговой цены за 1м², установленной настоящим договором и указанной в Приложении №3 к настоящему договору.

3.2.21 Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.22 При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений.

3.2.23 Осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.24 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственника

4.1 Собственник имеет право:

4.1.1 На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.1.2 Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках действующего законодательства.

4.1.3 Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственником к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

(отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

4.1.4 Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.1.5 Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг Управляющей организации по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

4.1.6 Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственника для проведения проверок состояния внутриквартирных коммуникаций.

4.1.7 Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в соответствии с п.40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13.08.06г. № 491.

4.1.8 Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

4.1.9 Принять решение о заключении энергосервисного договора с Управляющей организацией направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества.

4.1.10 Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домов и земельным участком, устранения недостатков в деятельности Управляющей организации.

4.1.11 Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора непосредственно или через доверенное лицо.

4.1.12 Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.2 Собственник не в праве:

4.2.1 Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников.

4.2.2 Производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке.

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

4.2.4 Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

4.2.5 Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

4.2.6 Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

4.2.7 Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

4.2.8 Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

4.2.9 Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

4.2.10 Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 19 до 6 часов по местному времени.

4.3 Собственник обязан:

4.3.1 Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы.

4.3.2 При сдаче помещения в аренду, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или иных лиц. О сдаче помещения в аренду Собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5 (пяти) дневный срок с момента заключения договора.

4.3.3 Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.3.4 При переходе права собственности на помещение или при переводе жилого помещения в нежилое Собственники помещения обязаны погасить всю задолженность перед Управляющей организацией на дату перехода права собственности, а также не позднее 5 (Пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей организации соответствующие документы.

4.3.5 Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней.

Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.

4.3.6 Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.3.7 Соблюдать правила проживания в многоквартирном доме, установленные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.8 Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.3.9 Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения, которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.3.10 При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принять все возможные меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

4.3.11 Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое им помещение в многоквартирном доме для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.12 Полностью возместить причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

4.3.13 Возместить Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.3.14 Возместить пропорционально своей доле Управляющей организации стоимость выполненных аварийно-восстановительных работ в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

4.3.15 Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета с 20 по 25 число каждого месяца и передавать их в адрес Управляющей организации посредством сайта www.jkkhncs.ru (холодная/горячая вода). Показания по электрической энергии передавать напрямую в ОАО «Новосибирскэнергосбыт» тел. 273-98-98, сайт www.nskes.ru.

4.3.16 Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, порядок внесения такой платы

5.1 Цена настоящего Договора определяется размером платы за помещение и размером платы за коммунальные услуги. Плата за помещение включает в себя плату за управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества в МКД.

5.2 Плата за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом рассчитывается согласно методике расчета, указанной в приложении № 3 к настоящему договору. Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом может быть ежегодно пересчитана на величину не превышающую прогнозный индекс дефлятора Минэкономразвития РФ, в том случае если размер не будет изменен решением общего собрания Собственников.

5.3 Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4 В цену Договора не включаются целевые средства, полученные Управляющей организацией от собственников в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на создание, ремонт общего имущества или принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение дополнительных работ, ремонтных работ или на выполнение непредвиденных работ (аварийно-восстановительных).

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

5.5 Плата за коммунальные услуги рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством и исходя из показаний приборов учета. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение устанавливается в соответствии с действующим законодательством и договорами с поставщиками коммунальных услуг.

5.6 Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательством РФ, Новосибирской области и нормативно - правовыми актами города Новосибирска.

5.7 Плата за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом вносится Собственниками на расчетный счет Управляющей организации, либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

Прием платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги осуществляется в отделениях электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, принимающих платежи в пользу Управляющей организации.

5.8 Плата по п.5.9 вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией собственникам помещений не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платежные документы опускаются представителями Управляющей организации в почтовые ящики Собственников, а также данная информация содержится на сайте *жскхисо.рф*.

5.9 Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на лицевом счете многоквартирного дома и расходуются в соответствии с их целевым назначением.

5.10 Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей организацией до Собственников в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, путем размещения информации на информационных стендах в многоквартирном доме и на сайте Управляющей организации.

5.11 Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

При временном отсутствии Собственника или иных пользователей, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных пользователей, в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

5.12 Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления.

6.1 Контроль деятельности Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, Советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством.

6.2 Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- участия в составлении актов о нарушении условий Договора.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

6.3 Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на информационных стендах в подъездах дома и размещается на сайте Управляющей организации.

6.4 Отчет считается утвержденным, если в течение 15 дней после его размещения в общедоступных местах многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации от собственников помещений многоквартирного дома не поступили мотивированные письменные возражения.

7. Ответственность Сторон

7.1 Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать нормам и правилам действующего законодательства РФ.

7.2 Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за поставку коммунальных ресурсов надлежащего качества, необходимых для предоставления коммунальных услуг Управляющей организации до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей и инженерно-технического обеспечения многоквартирного, если иное не установлено договором с такой организацией.

7.3 Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4 Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливаются приложением №1 к настоящему договору.

7.5 Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги (должник), обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном законодательством, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.6 Вред, причиненный собственником жизни, здоровью сотрудников и имуществу Управляющей организации или иных собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования или внутридомовых инженерных систем, подлежит возмещению в порядке, предусмотренном Главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.7 Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

7.8 Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению Управляющей организацией. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.9 Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

7.10 Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

Чистяков Константин Алексеевич

Симакин Олег Владимирович

Демидов Юрий Владиславович

Поваров Дмитрий Александрович

- не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

7.11 Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

7.12 Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома в нарушение п.3 ч.2 ст.44 ЖК РФ.

7.13 Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку с нарушением правил, установленных Правилами проживания.

7.14 Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

7.15 Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

8. Форс-мажор

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств.

8.2 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3 Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1 Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников, за исключением п.5.1 настоящего Договора.

От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу или председателю совета многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2 Собственники помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, если управляющая организация не выполняет условий договора. Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позднее чем за шесть месяцев до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

9.3 При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

организация должна быть предупреждена об этом не позднее чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

Расторжение договора по причине изменения Собственниками способа управления многоквартирным домом возможно только при условии, что задолженность Собственников по оплате работ и услуг по настоящему договору составляет не более 5% от суммы, подлежащей уплате Управляющей организации всеми Собственниками помещений за последний полный календарный месяц.

9.4 Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

9.5 Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

9.5.1 В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.5.2 В случае если задолженность Собственников по оплате работ и услуг по настоящему договору составляет более 30% от суммы, подлежащей уплате Управляющей организации всеми Собственниками помещений за последний полный календарный месяц.

9.5.3. При наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

9.6 О расторжении Договора в одностороннем порядке Управляющая организация должна уведомить собственников помещений многоквартирного дома не позднее чем за 60 дней.

9.7 Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Управляющей организации без наличия оснований, предусмотренных п. 9.5 настоящего Договора. Об этом управляющая организация должна уведомить собственников помещений многоквартирного дома не позднее, чем за 60 дней.

9.8 Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

10. Срок действия и порядок подписания Договора

10.1 Настоящий Договор считается заключенным с момента его утверждения Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

10.2 Срок действия настоящего Договора 5 лет.

10.3 Настоящий договор подписывает каждый собственник помещения многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания.

10.4 Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

10.5 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

11. Прочие условия

11.1 Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Собственнику, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, места нахождения его имущества.

11.2 Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

11.3 Все споры, вытекающие из условий настоящего Договора подлежат рассмотрению судом по месту нахождения имущества, указанного в настоящем Договоре.

11.4 Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11.5 Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- **Приложение №1.** Состав общего имущества многоквартирного дома. Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

- **Приложение № 2.** Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу ул. Военная, 9/2

- **Приложение № 3.** Структура платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу ул. Военная, 9/2

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО Управляющая Компания

«Евро-Комфорт»

630017, г. Новосибирск, ул. Военная, 9

ОГРН 1135476185030

ИНН 5405487896 КПП 540501001

р/с 40702810900100004743 в ОАО КБ

«АКЦЕПТ» в г.Новосибирске

БИК 045004815 к/с 30101810200000000815

ОКВЭД 70.32.1 ОКПО 26340147

Собственник

ФИО

Паспорт: серия _____ № _____

выдан _____

Адрес регистрации: _____

тел. _____

эл.почта _____

адрес квартиры (нежилого помещения) _____

Директор

Приложение №1
к Договору управления многоквартирным домом
№ _____ от _____ 20 ____ г.

Состав общего имущества многоквартирного дома.

**Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту
многоквартирного дома**

I. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Адрес многоквартирного дома:

г. Новосибирск ул. Военная, д. 9/2

Серия, тип постройки:

Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторная подстанция

I.1 Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.2 Помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома:

- подвальные помещения с вентиляционными окнами;
- крыльца подъездов с козырьками;
- тамбуры, вестибюли подъездов, подсобные помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки;
- помещение консьержа;
- общие коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- незадымляемые лестницы;
- придомовая территория в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания.

1.3 Состав и техническое состояние конструкций и оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов, оборудования	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние
1.	Фундамент	монолитный железобетонный ростверк по свайному основанию	исправен
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные с утеплителем t=43 см. Стены подвальной части железобетонные. Сборный железобетонный каркас.	исправен
3.	Перегородки	кирпичные t=12 см., 25 см, гипсовые пазогребневые блоки, t=8 см	исправен
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	ж/бетонные	исправен
5.	Крыша	рулонная совмещенная, вентилируемая	исправен
6.	Полы	Бетонные, фибростяжка, керамическая плитка	исправен
7.	Проемы окна, двери	Окна металлопластиковые с двойным стеклопакетом Двери металлические, алюминиевые	исправен
8.	Отделка внутренняя, наружная	Внутренняя: штукатурка, побелка, окраска, керамогранит, расшивка швов, затирка. Наружная: вентилируемый фасад с облицовочной ФЦП (фибро-цементные плиты), керамогранитом и панелями Камиллан.	исправен
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, пожарная сигнализация, мусоропровод, лифт, вентиляция (другое)	телефон проводка скрытая, оптоволоконный кабель телевидение кабель SAT 50. Мусоропровод - нет. Лифты грузопассажирские, пассажирские. Вентиляция естественная. Оборудование пожарной сигнализации.	исправен
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение, холодное/горячее водоснабжение, водоотведение, отопление	Отопление центральное от ТЭЦ, трубы стальные. Горячее водоснабжение централизованное, трубы стальные, полипропиленовые. Водопровод от центральной городской сети, трубы стальные, полипропиленовые. Электроосвещение проводка скрытая. Канализация сброс в городской коллектор, трубы чугунные, полипропиленовые. Ванны предусмотрены.	исправен
11.	Система видеонаблюдения на территории и в подъездах	видеокамеры, видеорегистраторы	исправен

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

№ п/п	Наименование конструктивных элементов, оборудования	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние
12.	Автоматическая система въезда на территорию	электроприводы, магнитные замки, автоматика ворот	исправен
13.	Система контроля доступа и домофонное оборудование	вызывные панели на калитках, пульта охраны	исправен
14.	Придомовая территория в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом	элементы озеленения, урны, металлические ворота, шлагбаумы, калитки, ограждение территории, приборы освещения и управления придомовым освещением, освещением фасада.	исправен

II. ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

Между Сторонами по настоящему договору утверждены следующие границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту Общего имущества в жилом доме (между Общим имуществом Многоквартирного дома и Помещением, принадлежащим Собственнику):

- **система электроснабжения:** на концах вводного автомата, расположенного в этажном электрическом щитке.

- **системы холодного, горячего водоснабжения** (кроме полотенцесушителя): первая запорная арматура на распределительном узле холодного и горячего водоснабжения (в помещении этажного узла учета), полотенцесушитель - запорная арматура на центральном стояке горячего водоснабжения, проходящего в квартире (помещении).

- **система отопления:** запорная арматура на распределительном узле (в помещении этажного узла учета, находящегося в этажном холе), центральные стояки отопления до запорной арматуры в квартире (для 1-2 подъезда).

- **система канализации:** первый раструб на центральном стояке канализации.

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО Управляющая Компания

«Евро-Комфорт»

Директор

«_____» _____ 20__ г.

Собственник

ФИО

«_____» _____ 20__ г.

Приложение №2
к Договору управления многоквартирным домом
№ _____ от _____ 20__ г.

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу ул. Военная, 9/2

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
1	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	
1.1	Техническое обслуживание внутридомовой системы центрального отопления и горячего водоснабжения	
1.1.1.	Проведение планового осмотра перед началом отопительного сезона	1 раз в год.
1.1.2	Проведение общих текущих осмотров	2 раза в неделю.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
1.1.3	Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости.
1.1.4	Комплекс работ по подготовке МКД к сезонной (осенне-зимней и весенне-летней) эксплуатации	1 раз в год и в соответствии с техническими требованиями.
1.1.5	Устранение выявленных неисправностей: восстановление местами теплоизоляции трубопроводов (водонагревателей), расширительных баков; - устранение течи в трубопроводах, водонагревателях, приборах и арматуре; - устранение местных непрогревов с промывкой (при необходимости) нагревательных приборов и трубопроводов; - ликвидация воздушных пробок; - укомплектование поверенными контрольно-измерительными приборами.	по мере выявления и по мере необходимости:
1.1.6	Осмотр и очистка грязевиков, воздухоотделителей, запорной и регулирующей арматуры	1 раз в год
1.1.7	Восстановление крепления трубопроводов и нагревательных приборов	по мере выявления
1.2	Обслуживание индивидуального теплового пункта и водоподкачки	
1.2.1	Проведение осмотров с целью проверки исправности и работоспособности оборудования, выполнения наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках.	1 раз в месяц и по мере необходимости
1.2.2	Проведение осмотров с целью проверки работоспособности и обслуживания устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения	Ежедневно
1.2.3	Проведение работ по обследованию автоматизированных узлов управления (АУУ) - обследование агрегатов автоматизированных узлов управления (АУУ); - проверка срабатывания аварийных защит и сигнализаций; - проверка работоспособности средств автоматизации теплового пункта; - проверка работоспособности запорной арматуры.	1 раз в месяц
1.2.4	Проверка исправной работы домовых приборов учета расхода тепловой энергии и горячей воды: - визуальный осмотр; - проверка наличия и целостности пломб; - протирка прибора от пыли; - снятие показаний приборов.	1 раз в месяц
1.2.5	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительного принятия мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	Ежедневно
1.2.6	Наладка автоматики подпитки расширительных баков	1 раз в месяц
1.2.7	Устранение неисправностей расширительного бака и автоматики подпитки	по мере выявления
1.2.8	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год перед началом отоп. сезона
1.2.9	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год после окончания отоп. сезона
1.2.10	При выявлении повреждений и нарушений проведение восстановительных работ	по мере выявления
1.3	Техническое обслуживание системы холодного водоснабжения, в т.ч. поливочной системы	
1.3.1	Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода	1 раз в год.
1.3.2	Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости
1.3.3	Проведение общего осмотра	ежедневно
1.3.4	Комплекс работ по подготовке МКД к сезонной (осенне-зимней и весенне-летней) эксплуатации	1 раз в год и в соответствии с техническими требованиями.
1.3.5	Устранение выявленных неисправностей: - устранение течи в трубопроводах и арматуре; - восстановление местами теплоизоляции трубопроводов и арматуры; - восстановление крепления трубопроводов, приборов и оборудования; - прочистка трубопроводов.	по мере выявления

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
1.3.6	Проверка исправной работы приборов учета расхода воды, относящихся к общедомовому имуществу	1 раз в месяц.
1.4	Техническое обслуживание пожарного водопровода	
1.4.1	Проверка эксплуатационной готовности сети пожарного водопровода	2 раза в год.
1.4.2	Проверка эксплуатационной готовности пожарных насосов (проверка на создание требуемого напора)	1 раз в месяц (ППБ 01-03)
1.5	Техническое обслуживание системы водоотведения (канализации)	
1.5.1	Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода	1 раз в год.
1.5.2	Проверка состояния трубопроводов канализации	ежедневно
1.5.3	Проведение внепланового осмотра после устранения аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости
1.5.4	Устранение выявленных неисправностей : - прочистка стояка, - прочистка лежака; - устранение просадки, прогиба и контруклона лежака и канализационного выпуска; - смена кронштейнов под сантехприборами, укрепление расшатанного унитаза, прочистка и промывка сифонов, находящихся в технических и подсобных помещениях; - подчеканка раструбов канализационных труб; - смена прокладок канализационных ревизий; - устранение засора трубопроводов; - установка металлических пробок на канализационных прочистках; - укрепление трубопроводов.	по мере выявления
1.5.5	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в квартал
1.5.6	Контроль состояния и восстановление исправности дренажных систем и дворовой канализации	1 раз в квартал и по мере необходимости.
1.6	Техническое обслуживание системы вентиляции и дымоудаления	
	Проведение осмотров и устранение выявленных неисправностей вентиляционных каналов, шиберов и дроссель клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замены дефективных вытяжных решеток и креплений.	2 раза в год и по мере необходимости.
1.7	Техническое обслуживание системы электроснабжения	
1.7.1	Проведение плановых осмотров вводно-распределительного устройства (ВРУ), разводки по подвалу	ежедневно
1.7.2	Проведение плановых осмотров системы электроснабжения здания, этажных щитков	1 раз в год
1.7.3	Проведение плановых осмотров светильников наружного освещения, домовых знаков и уличных, и др. указателей.	1 раз в квартал
1.7.4	Проведение внеплановых осмотров после ликвидации аварийных повреждений	по мере необходимости.
1.7.5	Устранение выявленных нарушений - - подтяжка контактов соединений общедомовой электрической сети и этажных щитов; - протирка электроламп и смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, в технических помещениях, - промывка, протирка и смена перегоревших электроламп световых домовых знаков, уличных и др. указателей; - удаление влаги, ржавчины и др. из распаячных и протяжных коробок, ящиков и щитков; - ликвидация скруток.	по мере выявления
1.7.6	Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год.
1.7.7	Снятие показаний общедомовых приборов учета, контроль показаний индивидуальных приборов учета	1 раз в месяц
1.7.8	Организация поверки и ремонта общедомовых приборов учета	1 раз в год и по мере необходимости
1.8	Техническое обслуживание ворот, шлагбаумов (по договору со специализированной организацией)	1 раз в месяц и по мере необходимости

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
1.9	Техническое обслуживание системы доступа на территорию (по договору со специализированной организацией)	1 раз в месяц и по мере необходимости
1.10	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	1 раз в месяц и по мере необходимости
2	Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	
2.1	Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, фундаменты, стены подвала, стены надземные, перекрытия, полы, перегородки, крыльца, лестницы, козырьки, водостоки, окна, двери, отделка МОП, фасады) с составлением дефектной ведомости	2 раза в год
2.2	Проведение текущих осмотров мест общего пользования, кровли, козырьков и фасадов здания	еженедельно
2.3	Проведение внеплановых осмотров кровли, фасада здания после явлений стихийного характера, при выявлении аварийных повреждений и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости.
2.4	Проведение профилактического ремонта, устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах, отделке здания	2 раза в год по результатам комплексного осмотра
2.5	Устранение выявленных нарушений по результатам внеплановых и текущих осмотров, ограждение опасных зон, закрытие аварийных элементов	по мере выявления
2.6	Организация инструментальных исследований состояния конструкций, планирование восстановительных работ при выявлении критических нарушений работоспособности конструкций	по мере необходимости
2.7	Смена и восстановление разбитых стекол, ремонт, укрепление и утепление дверей, дверных доводчиков, ступеней, перил и ограждений, замена замков, мелкий ремонт почтовых ящиков	по мере необходимости
2.8	Регулировка доводчиков дверей и калиток	2 раза в год
2.9	Окраска антикоррозионными составами металлических элементов кровли	2 раза в год
2.10	Устранение нарушений приводящих к протечкам кровли	незамедлительно при выявлении
2.11	Очистка кровли от мусора	1 раз в месяц
2.12	Очистка козырьков балконов последних этажей, переходных балконов и ограждений от снега и наледи	по мере необходимости
2.13	Очистка козырьков подъездов от мусора, снега и наледи	по мере необходимости
2.14	Очистка уличных водоотводных лотков, прочистка водосточных труб	2 раза в год и по мере необходимости
2.15	Очистка подвала, технических помещений от эксплуатационного мусора	1 раз в квартал
3	Аварийно-ремонтное обслуживание на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения - прием заявок Дежурным по дому, устранение неисправностей аварийного порядка.	Круглосуточно
4	Комплексное техническое обслуживание лифтов	
4.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, переговорных устройств (лифт – ОДС).	Круглосуточно
4.2	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	по мере необходимости
4.3	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
4.4	Техническое обслуживание лифтового оборудования по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти.	1 раз в месяц
4.5	Страхование лифтов	1 раз в год
5	Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения людей о пожаре, дымоудаления, пожаротушения	
	Техническое обслуживание, проведение профилактических осмотров и ремонтов, замена оборудования, вышедшего из строя, обслуживание и ремонт квартирных извещателей.	1 раз в месяц и по мере необходимости

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
6	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
6.1	Влажная уборка напольного покрытия 1 этажа (тамбуры, холл, переходной балкон 1 эт., лестница 1-2 эт., цоколь)	Ежедневно 2 раза (за исключением воскресенья)
6.2	Влажная протирка перил, входных дверей, почтовых ящиков 1 этажа.	Ежедневно
6.3	Влажная уборка полов кабин лифтов, сухая протирка загрязненных стен, дверей и откосов лифта	Ежедневно
6.4	Влажная уборка напольного покрытия (холлы, тамбуры) выше 1 этажа	3 раза в неделю
6.5	Влажная уборка напольного покрытия переходных балконов и лестничной клетки выше 1 этажа, протирка элементов лестничных клеток	1 раз в неделю
6.6	Удаление локальных загрязнений по результатам обхода	ежедневно при необходимости
6.7	Чистка и натирание стен, потолков кабины лифта специальными химическими составами	1 раз в месяц
6.8	Генеральная уборка 1 этажа (чистка стен, дверей, мытье стекол дверей, протирка потолка, плафонов светильников)	2 раза в месяц
6.9	Генеральная уборка (влажная протирка-чистка стен, дверей, стекол, плафонов светильников, приборов отопления мест общего пользования, шкафов приборов учета, пожарных ящиков).	1 раз в месяц
6.10	Обметание потолков холлов выше 1 этажа	2 раза в год
6.11	Мытье ограждений, фасада переходных балконов с внутренней стороны	2 раза в год
6.12	Обметание пыли, протирка загрязненных участков стен и потолков лестничной клетки	2 раза в год
7	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества	
7.1	Уборка земельного участка в летний период	за исключением воскресенья
7.1.1	Подметание крыльцев и пандуса	2 раза в сутки
7.1.2	Влажная протирка ограждения на крыльцах.	1 раз в сутки
7.1.3	Подметание территории	1 раз в сутки и по мере загрязнения
7.1.4	Промывка территории	1 раз в неделю
7.1.5	Полив территории	1 раз в сутки и не менее 2 раз при температуре выше +25 градусов
7.1.6	Очистка и промывка фасада цокольного и 1 этажа	1 раз в месяц
7.1.7	Очистка урн от мусора.	1 раз в сутки
7.1.8	Промывка урн.	1 раз в неделю
7.1.9	Уборка мусора с отмосток	1 раз в сутки
7.1.10	Уборка контейнерной площадки.	1 раз в сутки
7.1.11	Сбор случайных предметов, бумаги и другого мусора с территории	2 раза в сутки
7.1.12	Уборка газонов, цветников, насаждений внутренней территории	1 раз в сутки
7.1.13	Уборка газонов, цветников, насаждений внешней территории	2 раза в неделю
7.1.14	Подметание и уборка входов в подвал.	1 раз в неделю и по мере необходимости
7.1.15	Протирка плафонов освещения территории	1 раз в месяц
7.1.16	Протирка указателей, знаков	5 раз за период
7.1.17	Очистка ограждения территории от грязи	2 раза за период
7.2	Уборка земельного участка в зимний период	за исключением воскресенья
7.2.1	Подметание и очистка от снега крыльцев и ступеней, входных пандусов, сухая протирка перил ограждений	1 раз в сутки и по мере необходимости
7.2.2	Подметание территории от свежеснежавшего снега	2 класса - 2 раза в сутки; 1 класса - 1 раз в сутки
7.2.3	Сдвигание свежеснежавшего снега в дни снегопадов	2 раза в сутки
7.2.4	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
7.2.5	Уборка мусора с отмосток	1 раз в сутки

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг
7.2.6	Уборка контейнерной площадки.	1 раз в сутки
7.2.7	Сбор случайных предметов, бумаги и другого мусора с территории	2 раза в сутки
7.2.8	Посыпка территории пескосмесью или смесью с хлоридами во время гололеда	1 раз в сутки
7.2.9	Очистка от наледи крышек люков и пожарных колодцев	1 раз в неделю
7.2.10	Подметание и уборка входов в подвал.	1 раз в неделю и по мере необходимости
7.2.11	Протирка плафонов освещения территории	1 раз в месяц
7.2.12	Протирка указателей, знаков	2 раза за период
7.3	Механизированная уборка территории	в зимний период 4 раза в мес.*2часа; в летний – 1 раз в мес.*2часа (всего 54 часа)
7.4	Вывоз снега	2 раза за зимний период (всего 350м3)
8	Содержание зеленых насаждений	за исключением воскресенья
8.1	Удаление сорняков, прочесывание газонов.	1 раз в неделю
8.2	Стрижка газонов (кошение), стрижка кустарников	2 раза в месяц
8.3	Подкормка растений удобрениями, опрыскивание	1 раз в месяц
8.4	Полив газонов, цветников	2 раза в неделю
8.5	Высадка однолетних растений	1 раз в год
8.6	Восстановление, прочистка каменных групп, конструкций озеленения	5 раз за период
9	Вывоз и утилизация КГО	1 раз в неделю
10	Вывоз и утилизация ТБО	1 раз в сутки
11	Дератизация (по договору)	1 раз в месяц
12	Охрана территории, диспетчеризация - консьерж-диспетчер	Круглосуточно
13	Услуги по управлению МКД	
13.1	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; ведение технической документации по МКД; разработка мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности; раскрытие информации в соответствии со стандартами; информирование собственников; заключение договоров с ресурсоснабжающими и иными организациями; осуществление контроля за качеством услуг в соответствии с заключенными договорами; претензионная работа с Застройщиком; организация и проведение общих собраний собственников МКД; рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания	Постоянно
13.2	Начисление и сбор платежей с нанимателей и собственников помещений, подготовка и выдача платежных документов гражданам, исковая и претензионная работа, взыскание задолженности по оплате услуг	1 раз в месяц и по мере требования
13.3	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности в МКД: контроль и организация очистки квартирных холлов, лестниц и т.п. от посторонних предметов; информирование граждан о правилах пожарной безопасности; контроль сроков и работоспособности противопожарного инвентаря.	В соответствии с нормативными требованиями
14	Услуги паспортного стола	по расписанию

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО Управляющая Компания

«Евро-Комфорт»

Директор

« _____ » _____ 20 ____ г.

Собственник

ФИО

« _____ » _____ 20 ____ г.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

**Структура платы
за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме
по адресу ул. Военная, 9/2**

№ п/п	Перечень видов работ (услуг)	Стоимость работ и услуг в месяц на 1м ² , руб.
1	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	7,30
2	Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	2,36
3	Аварийно-ремонтное обслуживание	1,36
4	Комплексное техническое обслуживание лифтов	1,76
5	Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения людей о пожаре, дымоудаления, пожаротушения	1,16
6	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	4,88
7	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества	2,53
8	Содержание зеленых насаждений	0,22
9	Вывоз и утилизация КГО	0,36
10	Вывоз и утилизация ТБО	0,67
11	Дератизация (по договору)	0,05
12	Охрана территории, диспетчеризация - консьерж-диспетчер	5,01
13	Услуги по управлению МКД	6,37
14	Услуги паспортного стола	0,32
	ИТОГО управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме	34,35

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
ООО Управляющая Компания
«Евро-Комфорт»
Директор

Собственник

ФИО

« _____ » _____ 20__ г.

« _____ » _____ 20__ г.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

**ПОЛОЖЕНИЕ
о Совете многоквартирного дома**

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома, именуемый далее Совет, создан по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «___» _____ 20__ г. № ___), расположенном по адресу: город Новосибирск, ул. Военная, д. 9/2 (далее – Многоквартирный дом), в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

1.2. Совет избирается из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. Совет не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

1.4. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Новосибирск, настоящим Положением.

1.5. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом (далее – управляющая организация), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, Администрацией Октябрьского района г.Новосибирска, муниципалитетом г.Новосибирска, Департаментом жилищно-коммунального хозяйства г.Новосибирска, другими органами исполнительной власти г.Новосибирска.

1.6. Совет дома является субъектом общественного жилищного контроля (ч. 8 ст. 20 ЖК РФ). Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2. Цели создания Совета

Совет создан для реализации следующих целей:

2.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления Многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.

2.3. Осуществление контроля 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.

3. Полномочия Совета

Совет наделяется следующими полномочиями:

3.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2. Вынесение на общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложений:

- о порядке пользования общим имуществом в Многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором он расположен;

- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг;

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

_____/ Чистяков Константин Алексеевич

_____/ Симакин Олег Владимирович

_____/ Демидов Юрий Владиславович

_____/ Поваров Дмитрий Александрович

- по вопросам компетенции Совета;
- по вопросам избираемых комиссий из числа собственников помещений в Многоквартирном доме;
- по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу Российской Федерации.

3.3. Представление собственникам помещений в Многоквартирном доме предложений по вопросам планирования управления Многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества.

3.4. Представление собственникам помещений своих заключений по условиям проектов договоров, предлагаемым для рассмотрения на общих собраниях (до рассмотрения проектов договоров на общих собраниях в Многоквартирном доме).

3.5. Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества.

3.6. Осуществление контроля исполнения Правил проживания в Жилищном Комплексе «Европейский», подтверждение фактов нарушений.

3.7. Представление на утверждение годового общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме отчета о проделанной работе.

3.8. Принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

3.9. Согласование и принятие решений об использовании общего имущества Многоквартирного дома, размещения рекламных материалов в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.10. Согласование и принятие решений об использовании денежных средств, полученных от пользования общим имуществом Многоквартирного дома в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.11. Ведение информационной работы с собственниками помещений в Многоквартирном доме в порядке, предусмотренном общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, по вопросам:

- проведения общих собраний собственников помещений, проводимых по инициативе Совета;
- проведения информационных собраний с собственниками помещений;
- взаимодействия с собственниками жилых и нежилых помещений и пользователями таких помещений в Многоквартирном доме;
- своевременного предоставления (обновления) управляющей организацией (при её наличии) информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом.

3.12. Проведение опросов (анкетным или другим методом) для:

- оценки качества работы управляющей организации с целью совершенствования договорных отношений;
- подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений и выявления проблемных вопросов по управлению Многоквартирным домом.

4. Председатель Совета

4.1. Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.2. В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

4.2.1 До принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о заключении договора управления Многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора. (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 Российской Федерации).

4.2.2 Доводит до сведения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.2.1 настоящего Положения.

4.2.3 Заключает договор управления Многоквартирным домом (или договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации) на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в Многоквартирном доме.

По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в Многоквартирном доме, предоставившие председателю Совета полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в Многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора. (При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме собственники помещений в таком доме вправе потребовать копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц).

4.2.4 Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в Многоквартирном доме, договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, подписывает акты:

- приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.2.5 Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч.2 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации с целью проведения проверки деятельности управляющей организации, предусмотренной ч.1.1 ст.165 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2.6 Выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в Многоквартирном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг на основании доверенности, выданной собственниками помещений в Многоквартирном доме.

4.2.7 Принимает решения по вопросам, которые переданы для решения Председателю Совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятыми в соответствии с пунктом 4.3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса.

4.2.8 Направляет информацию в органы исполнительной власти г.Новосибирска об избрании Совета в Многоквартирном доме.

4.2.9 Обращается в органы исполнительной власти г.Новосибирска, а также – организацию, управляющую Многоквартирным домом и иные организации, по вопросам, относящимся к компетенции Совета.

4.3. В случае если председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома.

5. Порядок формирования Совета

5.1. Собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании обязаны избрать Совет в случае:

– если в данном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

– при этом в данном доме более чем четыре квартиры.

5.2. Члены Совета и его председатель избираются на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.3. Количество членов Совета устанавливается на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме с учётом имеющегося в доме количества подъездов, этажей, квартир, встроенно-пристроенных помещений, если иное не установлено решением общего собрания.

5.4. Совет действует с даты принятия решения на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме об избрании Совета до переизбрания или окончания срока, установленного на общем собрании.

5.5. Если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений, Совет подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме **каждые два года**.

5.6. Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

5.7. В случае принятия на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

6. Комиссии собственников помещений

6.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления Многоквартирным домом.

6.2. Комиссии собственников помещений в Многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме или по решению Совета.

6.3. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, Совет принимает решения по вопросам своей компетенции, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом, с учётом мнения комиссий собственников, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.

7. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ в Жилом Комплексе «Европейский»

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила проживания в Жилом Комплексе «Европейский» (далее – ЖК) находящегося в управлении ООО Управляющая компания «Евро - Комфорт» (далее по тексту – УК) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ и другими нормативными актами.

1.2. Правила призваны содействовать жизнеобеспечению ЖК и всего недвижимого имущества, включая общее имущество всех собственников помещений ЖК, а также, способствовать надлежащему выполнению возложенных на УК собственниками обязательств по соблюдению и поддержанию должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества в интересах всех собственников и лиц, проживающих в ЖК.

1.3. Все термины, использованные в Правилах, следует понимать и толковать так, как эти термины определены в Жилищном Кодексе РФ, Законах и нормативных актах действующих на территории РФ и города Новосибирск.

1.4. Правила подлежат утверждению на Общем собрании собственников помещений ЖК (далее – Общее собрание) в порядке, установленном ЖК РФ. Предложения об изменениях, дополнениях, пересмотре, приостановке действия или отмене настоящих Правил может быть инициировано в рамках Общего собрания.

1.5. Несоблюдение требований, предусмотренных настоящими Правилами и нормами действующего законодательства, влечет за собой гражданскую, административную или уголовную ответственность, перечисленную в п.11 настоящих Правил.

1.6. Правила обязательны к выполнению как собственником (физическим или юридическим лицом) любого помещения многоквартирного дома, так и иными пользователями помещений, членами (включая несовершеннолетних) семьи собственника и/или пользователя помещения, гостями или иными лицами, находящимися с ведома собственника в принадлежащем собственнику жилом/нежилом помещении, в пределах здания или придомовой территории ЖК.

1.7. Сотрудники УК, Дежурные по дому, представители Совета дома и любой собственник помещения вправе требовать соблюдения настоящих правил всеми, находящимися на территории ЖК гражданами.

2. Сохранение концепции ЖК и его архитектурного облика

2.1. ЖК «Европейский» - это комплекс комфорт класса, для деловых и динамичных людей, с индивидуальной архитектурой, удобным месторасположением и ответственным управлением.

2.2. ЖК имеет паспорт фасада, утвержденный Департаментом строительства и архитектуры Мэрии города Новосибирска.

2.3. В целях сохранения концепции жилого комплекса и поддержания созданного застройщиком уровня качества проживания в ЖК собственники жилых и нежилых помещений принимают настоящие правила проживания и обязуются:

2.3.1 Соблюдать настоящие правила проживания в ЖК;

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

2.3.2 Поддерживать чистоту и порядок на территории и в помещениях ЖК;

2.3.3 Сдавать нежилые помещения в аренду только по согласованию с Управляющей Компанией.

2.3.4 Обеспечить выполнение требований настоящих правил арендаторами жилых и нежилых помещений.

2.4. С целью сохранения архитектурного облика ЖК собственникам жилых и нежилых помещений **запрещается**:

2.5.1 размещать рекламные конструкции на крыше и стенах здания;

2.5.2 устанавливать кондиционеры, встроенные вентиляторы, телевизионные и иные антенны и устройства, электрические и телефонные провода на стенах или крыше ЖК;

2.5.3 осуществлять переустройство существующих козырьков, лоджий и балконов;

2.5.4 изменять размеры, цвета и конфигурации оконных заполнений;

2.5.5 вывешивать, выставлять или размещать какие-либо предметы (в том числе белье, одежду, ковры, растяжки и др.) с внешней стороны помещений, т.е. на окнах, дверях, за пределами балконов.

2.5. Установка вывесок допускается на дверях, козырьках и над входом в нежилое помещение и только в едином стиле ЖК.

2.6. Все действия, затрагивающие внешний вид здания, согласовываются с Советом дома и Управляющей Компанией.

3. Соглашение об использовании общего имущества собственниками жилых и нежилых помещений

3.1. Настоящим все собственники признают, что имеют **равные** субъективные права и юридические обязанности, независимо от категории – жилое или нежилое – помещения, владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом пропорционально своей доле в нем.

3.2. В целях обеспечения покоя жителей ЖК, безопасности в ЖК, свободы перемещения собственников нежилых помещений, их арендаторов и клиентов по территории ЖК приняты следующие правила пользования общим имуществом:

3.2.1 Придомовая территория разделена на три части:

А. внешний проезд - вдоль ул.Ипподромская;

Б. внешний двор – в рамках ограждения вдоль ул.Военная, от первого въезда с пер.Окопный до выезда на внешний проезд «А»;

В. внутренний двор – в рамках ограждения от второго въезда с пер.Окопный до границ землепользования с домом №9.

3.2.2 Центральные входы в нежилые помещения располагаются только в части «А» и «Б» придомовой территории.

3.2.3 Входы в нежилые помещения, расположенные в части «В» используются для входа персонала и как эвакуационные выходы.

3.2.4 Часть «А» используется для проезда и парковки автомобилей сотрудников и клиентов нежилых помещений в рабочее время, проезда и парковки автомобилей жителей в нерабочее время.

3.2.5 Часть «Б» используется жителями, сотрудниками и клиентами нежилых помещений для прохода в помещения через калитки посредством набора номера необходимого помещения на вызывных панелях калитки и использованием индивидуальных ключей. Вход в подъезды гостей жителей через часть «Б» закрыт.

Проезд по территории «Б», остановка и парковка автомобилей осуществляется жителями в любое время, собственниками нежилых помещений только в рабочее время – по наличию свободных мест.

Собственники парковочных мест верхнего яруса осуществляют проезд через часть «Б» в любое время посредством автоматического пульта управления.

3.2.6 Часть «В» используется для прохода, проезда, разгрузки, высадки пассажиров, парковки в специально отведенных местах жителями ЖК и их гостями.

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

Собственники нежилых помещений, арендаторы и сотрудники осуществляют проход через часть «В» в помещения посредством индивидуальных ключей или с использованием панели вызова на калитке. Проход через часть «В» клиентов и посетителей нежилых помещений, проезд транспорта для разгрузки и высадки пассажиров - **запрещен**.

Собственники парковочных мест осуществляют проход через часть «В» до входов в подземную парковку посредством индивидуальных ключей от калитки.

Пожарный проезд, расположенный от угла 5 блок-секции по границе с территорией жилого дома №9 по ул.Военная закрыт на стационарный замок. Его открытие возможно только Дежурным по дому для проезда пожарных машин. Пользование пожарным проездом в других целях запрещено.

4. Пропускной режим

4.1. ЖК является объектом частной собственности, в связи с чем доступ на его территорию является ограниченным.

4.2. Доступ собственников в отдельные части общей долевой собственности (в первую очередь в те зоны, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения зданий: электрощитовые, бойлерные, лифтовые шахты, технические этажи, кровлю и т.п.) ограничен на постоянной основе. При необходимости, УК может разрешить такое посещение лишь в сопровождении ее сотрудника.

4.3. Порядок доступа на территорию ЖК представителей федеральных и муниципальных структур, должностных лиц при исполнении ими своих служебных обязанностей регулируется действующим законодательством.

4.4. В целях обеспечения надлежащей охраны общего имущества, а также личного имущества собственников жилых и нежилых помещений ЖК на территории комплекса установлен пропускной режим. ЖК имеет единое ограждение по периметру территории.

4.5. Соблюдение пропускного режима осуществляется с помощью комплексной домофонной системы и автоматизированного проезда.

4.6. Проход на территорию ЖК собственников жилых помещений осуществляется через калитки и двери подъездов, оснащенные домофонным оборудованием. Ключи приобретаются собственником в УК при предъявлении свидетельства на право собственности, или арендатором, при предъявлении доверенности. Ключи кодируются на каждого владельца отдельно и регистрируются в границах территории и подъезда проживания, выдаются только под личную подпись владельца.

4.7. Ключи для доступа на территорию и в подъезд приобретаются собственникам жилых помещений в необходимом и достаточном для обеспечения ими всех лиц, проживающих в помещении собственника, количестве.

4.8. Собственникам нежилых помещений выдаются ключи только для доступа на территорию в количестве необходимом для обеспечения прохода на территорию и в нежилые помещения работающего персонала.

4.9. Въезд и выезд транспортных средств собственников помещений на территорию осуществляется посредством дистанционных пультов управления, которые собственник приобретает в УК при предъявлении свидетельства на право собственности. Арендатору помещения необходимо предъявить доверенность от собственника на взаимодействие с УК и получение ключей.

4.10. Въезд на придомовую территорию ЖК и доступ к помещению лиц, не проживающих в ЖК постоянно, может быть разрешен лишь с ведома и по прямому указанию собственника или его доверенного лица. Для одноразового въезда (посещения) предполагается наличие устного указания собственника или его доверенного лица Дежурному по дому по телефону (при условии удовлетворительной идентификации отдающего указание) или самостоятельное обеспечение допуска собственником с помощью технических средств (домофона или пульта управления).

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

4.11. Собственник обязуется не передавать дистанционный пульт управления воротами строительным бригадам, гостям и другим лицам.

4.12. С целью предупреждения несанкционированного въезда (доступа) на придомовую территорию и в помещения ЖК, шлагбаумы, двери подъездов должны быть закрыты на магнитный/кодовый замок круглосуточно. Контроль данного пункта правил возлагается на УК.

5. Правила проезда по территории комплекса и парковки автомобильного транспорта

5.1. По территории жилого комплекса проезд осуществляется со скоростью не более 5 км/час.

5.2. Парковка транспортных средств производится только в специальных карманах, обозначенных знаком «Р», а также на размеченной для парковки территории.

5.3. Парковка производится при наличии свободных мест в порядке очереди.

5.4. Запрещено:

5.4.1 осуществлять парковку на тротуаре, общей цокольной части здания;

5.4.2 оставлять автомобиль на въезде, выезде с территории ЖК и подземной автостоянки, на поворотах;

5.4.3 осуществлять парковку транспортного средства способом, ограничивающим свободный проезд транспортных средств по проезду в двух направлениях;

5.4.4 осуществлять парковку ближе 10 метров до фасада здания и в зоне обозначенной знаками опасности;

5.4.5 самостоятельно выделять каким-либо образом (цепи, колышки и т.д.) место парковки;

5.4.6 парковать транспортное средство в местах, предназначенных для погрузки-выгрузки грузов;

5.4.7 осуществлять парковку и ограничивать проезды в зоне контейнерных площадок по сбору твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритных отходов (КГО).

5.4.8 длительное (более 10 суток) хранение на придомовой территории комплекса прицепов, катеров, снегоходов, разбитых автомобилей.

5.5. Время нахождения автомобилей для посадки и высадки пассажиров на территории жилого комплекса вне специально отведенных для парковки мест с выключенным двигателем ограничивается 10 минутами.

5.6. Для погрузки/разгрузки крупногабаритных предметов, предметов интерьера, мебели, бытовой техники и т.п. собственниками помещений может быть использована общая цокольная часть здания. Допускается стоянка вдоль бордюра тротуара. Время нахождения транспортного средства с выключенным двигателем при разгрузке/погрузке ограничивается 30 минутами.

5.7. Собственник помещения обязан заблаговременно оформить у Дежурного по дому заявку на доступ исполнителей, осуществляющих услуги по перевозке.

5.8. Подвоз/вывоз крупногабаритных материалов и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы должны проводиться с 10:00 до 17:00 часов. В иное время суток подвоз/вывоз крупногабаритных материалов осуществляется под контролем собственника при возможности беспрепятственной остановки грузового транспорта на придомовой территории.

5.9. Транспортное средство должно быть удалено с места парковки по требованию управляющей компании:

- немедленно – в случае неправильной парковки и создания транспортным средством помех в движении по придомовой территории;

- в течение 24 часов в целях уборки, очистки от снега территории.

В случае невыполнения данного правила управляющая компания не несет ответственности за состояние территории, занятой транспортными средствами и территории, уборке которой препятствуют припаркованные транспортные средства (невозможен проезд уборочной техники).

5.10. В случае отсутствия парковочных мест на территории ЖК собственник помещений осуществляет высадку пассажиров, разгрузку/погрузку и обязуется удалить свое транспортное средство на ближайшую автостоянку за территорией ЖК.

6. Пользование общим имуществом ЖК

6.1. Общим имуществом в ЖК являются лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, квартирные и лифтовые холлы, тамбуры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации; иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для хранения инвентаря, подсобные помещения; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен ЖК, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства ЖК и расположенные на указанном земельном участке объекты.

6.2. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать их загрязнения.

6.3. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте общее имущество; поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

6.4. На территории и в местах общего пользования ЖК запрещается:

6.5.1 производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели на придомовой территории;

6.5.2 курить и распивать спиртные напитки на детских площадках, в подъездах, холлах и на лестничных клетках, в иных местах общего пользования.

Курение на придомовой территории разрешается в специально отведенных для этого местах;

6.5.3 сбрасывать какие-либо предметы, пепел и окурки, из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы;

6.5.4 выбрасывать и оставлять бытовой мусор в квартирных холлах, на лестничных клетках и переходных балконах, во дворе ЖК и других общественных местах вне мест, предназначенных для сбора бытового мусора;

6.5.5 хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать холлы, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования предметами личного пользования;

6.5.6 нарушать отделку помещений общего пользования, писать или рисовать что-либо на стенах, дверях, в лифтах;

6.5.7 засорять сантехническое оборудование и канализационные системы несоответствующими данному виду утилизации предметами, материалами, веществами. Ремонтные работы по устранению любого повреждения сантехнического оборудования, возникшего вследствие его неправильного использования, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло данное повреждение, либо всех собственников, через помещения которых проходит сантехническое оборудование;

6.5.8 производить любые работы, которые могут привести нарушению целостности здания и его конструкций или их изменению, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать общее имущество без получения соответствующего предварительного разрешения на выполнение работ и согласия всех собственников помещений ЖК;

6.5.9 в местах общего пользования и на территории вести какую-либо производственную, коммерческую, рекламную деятельность или другую профессиональную

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

/ Чистяков Константин Алексеевич

/ Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями;

6.5. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны обеспечить свободный доступ сотрудников УК к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся внутри помещений, имеющему отношение к общему имуществу в многоквартирном доме.

6.6. Собственники жилых и нежилых помещений, члены их семей, их гости обязаны соблюдать Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390, иные действующие нормативно-правовые акты Российской Федерации, Новосибирской области и г.Новосибирска в области пожарной безопасности, в том числе меры предосторожности во избежание пожара при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении в доме праздников с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

7. Правила поведения на детских площадках

7.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей.

7.2. На детской площадке запрещается:

- распивать спиртные напитки;
- курить;
- засорять территорию;
- выгуливать домашних животных;
- использовать оборудование не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;
- производить иные действия, не связанные с досугом детей.

8. Содержание животных и птиц

8.1. Содержание домашних животных и птиц в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и требований, установленных Законом Новосибирской области от 20.05.2004 № 184-ОЗ «Об общих положениях содержания собак и кошек в Новосибирской области» и «Положением о порядке содержания собак и кошек в городе Новосибирске», утвержденном Решением городского Совета Новосибирска от 30.06.2006 № 303, иными действующими нормативно-правовыми актами.

8.2. Владельцы домашних животных и птиц должны принимать необходимые меры по обеспечению безопасности окружающих.

8.3. Не разрешается содержание домашних животных и птиц в местах общего пользования: лестничных площадках, холлах, подвалах и т.д.

8.4. Владельцы домашних животных и птиц обязаны немедленно устранять загрязнения, оставленные домашними животными и птицами в квартирных и лифтовых холлах, лифтах, на лестничных площадках и других местах общего пользования в доме, а также во дворе дома, на тротуарах и газонах.

8.5. Владельцы домашних животных и птиц обязаны принимать меры к обеспечению тишины в жилых помещениях и во дворе дома.

8.6. Запрещается выгул собак на территории ЖК, детской площадке, на газонах и цветниках.

8.7. Владельцы домашних животных и птиц, причинивших вред здоровью граждан, возмещают материальный и моральный ущерб потерпевшим, привлекаются в установленном действующим законодательством порядке к уголовной, гражданско-правовой и административной ответственности.

8.8. В случае ненадлежащего содержания домашних животных и птиц нарушители привлекаются к административной ответственности в соответствии с Законом Новосибирской

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

Чистяков Константин Алексеевич

Симакин Олег Владимирович

/ Демидов Юрий Владиславович

/ Поваров Дмитрий Александрович

области от 14.02.2003 № 99-ОЗ "Об административных правонарушениях в Новосибирской области", иными действующими нормативно-правовыми актами.

9. Ремонтно-строительные работы

9.1. Перед началом выполнения ремонтно-строительных работ собственник помещения и специалисты по ремонту проходят инструктаж у Главного инженера УК и знакомятся по подписи с настоящими Правилами и Инструкцией по эксплуатации ЖК.

9.2. Допуск строительных бригад на территорию и в помещения ЖК осуществляется по предварительному уведомлению собственника помещения, предъявлению списка лиц, осуществляющих ремонтные работы и их контактных данных, и назначении ответственного за чистоту и порядок в помещении.

9.3. К моменту начала и на весь период проведения ремонтных работ собственник помещения обязан обеспечить необходимые условия соблюдения санитарно-гигиенических требований и требований противопожарной безопасности.

9.4. В случае планирования проведения работ по переустройству/перепланировке помещения собственник обязан подготовить проект переустройства/перепланировки, согласовать его с УК и получить разрешение в органах власти в установленном законом порядке.

9.5. Ремонтно-строительные работы, связанные с шумом, проводятся с понедельника по субботу с 09-00 до 13-00, и с 15-00 до 19-00. В воскресенье и праздничные дни шумные работы запрещены.

9.6. До начала работ на выходе из помещения устанавливается противопылевая защита. Выход из помещения и вход в места общего пользования в грязной одежде и обуви запрещен.

9.7. Завоз строительных материалов, конструкций и вывоз строительного мусора осуществляется только в герметичной упаковке, поверхности лифта и лифтового холла должны быть защищены от просыпания смесей, повреждения крупногабаритными предметами.

Очистка мест общего пользования от строительных остатков осуществляется собственником/специалистами по ремонту самостоятельно.

9.8. В ЖК право собственника переустраивать принадлежащее ему/ей помещение неразрывно связано с обязанностью соблюдать действующее законодательство, а также принцип уважительного отношения к соседям и их собственности.

9.9. Собственник обязуется:

- поддерживать чистоту и порядок в лифтовых холлах и других местах общего пользования;
- складировать стройматериалы и строительный мусор (до вывоза) в принадлежащем ему помещении;
- осуществлять вывоз строительного мусора собственными силами и за свой счет, не допуская при этом захламления входов в помещение и мест общего пользования;
- особо тщательно отслеживать соблюдение своими подрядчиками и строительными рабочими установленного для них пропускного режима и противопожарной безопасности, а также общественного порядка на территории ЖК;
- не применять при производстве работ оборудование и инструменты, мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, и вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- при необходимости разрушения стеновых перегородок и т.п. в соответствии с согласованным проектом использовать при производстве работ алмазную резку и/или гидравлическое оборудование или любой другой высокотехнологический способ, взамен отбойных молотков и т.п.;
- не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке;

Протокол № 01/2015 проведения внеочередного общего собрания №1 от 22 декабря 2015г.

Чистяков Константин Алексеевич

Симакин Олег Владимирович

Демидов Юрий Владиславович

Поваров Дмитрий Александрович

- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения УК.

9.10. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате проведения ремонтно-отделочных или иных работ в помещениях (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.), должен быть устранен за счет собственника помещения, в котором такие работы проводились.

10. Правила сбора мусора

10.1. Накопление твердых бытовых отходов (ТБО) – отходов, образовавшихся в процессе жизнедеятельности, производится в корпус контейнеров, размещенных на специально оборудованной площадке в части «Б» территории ЖК.

Запрещается сброс ТБО в контейнеры жилого дома №9 в части «В» территории ЖК. При обнаружении сброса собственник, допустивший нарушение за свой счет очищает контейнеры жилого дома №9.

Запрещается сброс в контейнеры для ТБО любых крупногабаритных предметов, в том числе крупной бытовой техники (телевизоры, холодильники, плиты), которые не помещаются в окно приёма мусора.

10.2. Накопление крупногабаритных отходов (КГО) – бытовых отходов, не помещающихся по своим габаритам в контейнеры для ТБО: упаковка от техники и мебели (картон, пенопласт и т.п.), габаритные свертки бумаги (полиэтилена), смёт в завязанных мешках, листва в мешках, стекла, зеркала, бытовая техника, разобранная мебель, оконные и дверные блоки, елки после новогодних праздников, осуществляется в специально выделенных для этих целей отсеках контейнерной площадки.

10.3. Все отходы перед сбросом подлежат упаковке, желательно в полиэтиленовые или бумажные мешки.

10.4. Вывоз ТБО и КГО с территории жилого комплекса осуществляется в соответствии с договором, заключенным со специализированной организацией по вывозу мусора.

10.5. Запрещается сброс в контейнеры отходов 1, 2 и 3 класса опасности, к которым в частности относятся отходы, содержащие ртуть, окись мышьяка, хлористую медь, хлористый никель, трехокисную сурьму, азотнокислый свинец, сернокислую медь, щавелевокислую медь, окиси свинца, четыреххлористый углерод. Утилизация ртутьсодержащих лампочек производится в местах приобретения данного товара.

10.6. Запрещается сброс в контейнеры и складирование на контейнерной площадке любого строительного мусора. Вывоз строительного мусора производится собственниками самостоятельно за свой счет.

10.7. Запрещается переполнение контейнеров мусором. Сброс мусора должен производиться таким образом, чтобы крышка мусорного бака могла свободно его закрывать.

10.8. Все иные виды мусора, не указанные в п.8.1, 8.2 настоящих правил, должны быть вывезены и утилизированы с территории жилого комплекса собственниками жилых и нежилых помещений.

10.9. Запрещается складировать мусор в непредусмотренных для этого местах (помещениях общего пользования, на улице, в том числе возле контейнеров для вывоза мусора).