

ПОЛОЖЕНИЕ

о жилом комплексе «Солнечный город»

1. Общие положения

1.1. Квартал комплексной жилой застройки «Южные культуры» - Жилой комплекс «Солнечный город» (далее по тексту «Жилой комплекс» или «ЖК») представляет собой совокупность многоквартирных жилых домов и иных объектов, расположенных по адресу: ФТ СИРИУС, пгт «Сириус», Краснодарский край, Россия на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402034:8, в том числе объектов, которые определены как общее имущество в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Положением и используются для удовлетворения потребностей всех собственников жилых и нежилых помещений и машино-мест (далее по тексту «Помещений») в жилом комплексе, в том числе инженерные сети газо- водо- и электроснабжения и водоотведения, на условиях, установленных настоящим Положением.

1.2. Настоящее положение регулирует отношения, связанные с функционированием жилого комплекса «Солнечный город», управлением имуществом общего пользования в жилом комплексе и его содержанием, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества собственников жилых и нежилых помещений и машино-мест в жилом комплексе, имеющих право собственности на недвижимое имущество и неразрывно связанное с ним имущество общего пользования в едином жилом комплексе.

1.3. Жилой комплекс является сложным объектом недвижимости, все корпуса которого имеют общее имущество (конструктивные элементы, фундамент, оборудование, обслуживающее иные корпуса, а также оборудование, предназначенное для обслуживания всего комплекса). Корпуса многоквартирных домов жилого комплекса, расположенные на одном земельном участке и объединенные общим неделимым инженерным оборудованием, рассматриваются как составная часть сложного недвижимого имущества – имущества общего пользования собственников помещений в жилом комплексе.

1.4. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).

1.5. Нежилым помещением признается помещение в жилом комплексе, указанное в проектной или технической документации на жилой комплекс либо в электронном паспорте жилого комплекса, которое является недвижимым имуществом, не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в жилом комплексе независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения.

1.6. Машино-местом (гаражом) признается предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая является недвижимым имуществом, не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

1.7. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.8. Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

1.9. К жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой помещений в жилом комплексе, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные

услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.10. Настоящее Положение призвано урегулировать отношения, не урегулированные законодательством Российской Федерации.

2. Общее имущество собственников помещений в жилом комплексе

2.1. Собственникам помещений/машино-мест в жилом комплексе принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в жилом комплексе, а именно:

а) помещения в жилом комплексе, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в жилом комплексе (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в жилом комплексе оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции жилого комплекса (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции жилого комплекса, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения жилого комплекса (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в жилом комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен жилой комплекс и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в жилом комплексе, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого комплекса, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания жилого комплекса (при наличии), коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен жилой комплекс.

2.2. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

2.3. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на жилой комплекс, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

2.4. В состав общего имущества включаются внутриквартальные и внутридомовые инженерные системы холодного и горячего (при наличии) водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включаются внутриквартальная и внутридомовая инженерные системы водоотведения, состоящие из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутриквартальная и внутридомовая инженерные системы газоснабжения, состоящие из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в жилой комплекс, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при наличии).

2.5. В состав общего имущества включаются внутриквартальная и внутридомовая системы отопления, состоящие из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

2.6. В состав общего имущества включаются внутриквартальная и внутридомовая системы электроснабжения, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов жилого комплекса, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 2.7. настоящего Положения, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества не включается интеллектуальная система учета электрической энергии (мощности), в том числе коллективные приборы учета электрической энергии, обеспечивающие возможность их присоединения к интеллектуальным системам учета электрической энергии (мощности), обязанность по приобретению, установке, замене, допуску в эксплуатацию, а также последующей эксплуатации которых возлагается на гарантирующих поставщиков электрической энергии в соответствии с Федеральным законом "Об электроэнергетике".

2.7. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества и границей их эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в жилой комплекс.

2.8. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.9. Собственники помещений/машино-мест в жилом комплексе владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в жилом комплексе.

2.10. Уменьшение размера общего имущества в жилом комплексе возможно только с согласия всех собственников помещений/машино-мест в данном жилом комплексе путем его реконструкции.

2.11. По решению собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в жилом комплексе могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

2.12. Приспособление общего имущества в жилом комплексе для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в жилом комплексе допускается без решения общего собрания собственников помещений в жилом комплексе только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

2.13. Земельный участок, на котором расположен жилой комплекс, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений/машино-мест в жилом комплексе. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке. Публичный сервитут в отношении земельного участка устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

2.14. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса, реновации и т.п. жилого комплекса собственники помещений/машино-мест в жилом комплексе сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства, инженерные сети и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в жилом комплексе на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого комплекса. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

2.15. Доля в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе собственника помещения/машино-места пропорциональна отношению площади этого помещения/машино-места к общей площади всех жилых и нежилых помещений и машино-мест в жилом комплексе.

2.16. Доля в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе собственника помещения/машино-места в этом комплексе следует судьбе права собственности на указанное помещение/машино-место.

2.17. При переходе права собственности на помещение/машино-место в жилом комплексе доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения/машино-места равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения/машино-места.

2.18. Собственник помещения/машино-места в жилом комплексе не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение/машино-место.

2.19. При приобретении в собственность помещения/машино-места в жилом комплексе к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе.

2.20. Собственникам помещений/машино-мест в жилом комплексе принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в жилом

комплексе и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

2.21. Доля собственника помещения/машино-места в жилом комплексе в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения/машино-места и предшествующим собственником такого помещения/машино-места.

2.22. Право собственника помещения/машино-места в жилом комплексе на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение/машино-место.

2.23. При переходе права собственности на помещение/машино-место в жилом комплексе доля нового собственника такого помещения/машино-места в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения/машино-места.

2.24. Собственник помещения/машино-места в жилом комплексе не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

2.25. При приобретении в собственность помещения/машино-места в жилом комплексе к приобретателю такого помещения/машино-места переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

2.26. Собственники помещений/машино-мест в жилом комплексе несут бремя расходов на содержание общего имущества в жилом комплексе.

2.27. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в жилом комплексе, бремя которых несет собственник помещения/машино-места в таком комплексе, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком комплексе указанного собственника.

2.28. Правила содержания общего имущества в жилом комплексе устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Общее собрание собственников

3.1. Общее собрание собственников помещений в жилом комплексе является органом управления жилым комплексом. Общее собрание собственников помещений в жилом комплексе проводится в целях управления жилым комплексом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

3.1.1. Лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод жилого комплекса в эксплуатацию помещения в данном комплексе по передаточному акту или иному документу о передаче, вправе принимать участие в общих собраниях собственников помещений в жилом комплексе и принимать решения по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в жилом комплексе, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом, в течение года со дня выдачи разрешения на ввод жилого комплекса в эксплуатацию.

3.1.2. К компетенции общего собрания собственников помещений в жилом комплексе относятся:

1) принятие решений о реконструкции жилого комплекса (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в жилом комплексе, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в жилом комплексе;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

1.1-1) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в жилом комплексе, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в жилом комплексе, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен жилой комплекс, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в жилом комплексе;

2.1) принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен жилой комплекс и который относится к общему имуществу собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в жилом комплексе, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;

3.2) принятие решений об использовании при проведении общего собрания собственников помещений в жилом комплексе в форме заочного голосования системы или созданной на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации региональной информационной системы, используемой для проведения общего собрания собственников помещений в жилом комплексе в форме заочного голосования (далее - региональная информационная система), при непосредственном управлении жилым комплексом собственниками помещений/машино-мест в жилом комплексе, а также иных информационных систем независимо от способа управления жилым комплексом;

3.3) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе уполномочены на использование системы или

иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в жилом комплексе в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в жилом комплексе, решений собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в жилом комплексе в форме заочного голосования с использованием системы;

3.5) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3.6) принятие решений об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе на подачу заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе, заявления о государственном кадастровом учете жилого комплекса в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений;

4) выбор способа управления жилым комплексом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в жилом комплексе;

4.2) принятие решения о наделении совета жилого комплекса полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в жилом комплексе;

4.3) принятие решения о наделении председателя совета жилого комплекса полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в жилом комплексе;

4.4) принятие решения о заключении собственниками помещений/машино-мест в жилом комплексе, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

4.5) принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;

4.6) принятие решения о включении жилого комплекса в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения об исключении жилого комплекса из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

4.7) принятие решения о выборе управляющей организации;

5) другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений жилого комплекса.

3.2. Собственники помещений/машино-мест в жилом комплексе обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в жилом комплексе. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в жилом комплексе, годовое общее собрание собственников помещений в жилом комплексе проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

3.3. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в жилом комплексе являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в жилом комплексе может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

3.3.1. Внеочередное общее собрание собственников помещений в жилом комплексе для принятия решения по вопросу о включении жилого комплекса в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, может быть созвано по инициативе уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления, подготовивших указанный проект решения, либо юридического лица, определенного Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

3.3.2. Внеочередное общее собрание собственников помещений в жилом комплексе по вопросам, которые были включены в повестку дня ранее проведенного общего собрания собственников помещений в жилом комплексе и по которым были приняты решения, может быть созвано по истечении установленного частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации срока размещения в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме протокола и решений такого ранее проведенного общего собрания.

3.3. Общее собрание собственников помещений в жилом комплексе правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений/машино-мест в данном комплексе или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, за исключением общего собрания собственников помещений в жилом комплексе, проводимого по вопросам о принятии решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение и о принятии решения о включении жилого комплекса в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также о принятии решения об исключении жилого комплекса из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в жилом комплексе должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в жилом комплексе.

Общее собрание собственников помещений в жилом комплексе, проводимое по вопросу о принятии решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение, правомочно (имеет кворум) если в общем собрании собственников помещений в жилом комплексе приняли участие собственники помещений/машино-мест в данном жилом комплексе или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений/машино-мест в данном жилом комплексе, в том числе собственники помещений в корпусе жилого комплекса, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов таких собственников;

3.4. Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны вести реестр собственников помещений в жилом комплексе, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений/машино-мест в данном жилом комплексе (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения/машино-места в жилом комплексе, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения/машино-места в жилом комплексе является юридическое лицо, номер помещения/машино-места в жилом комплексе, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе.

При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в жилом комплексе, о предоставлении реестра собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения

предоставить собственнику или иному лицу, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений, этот реестр. Согласие собственников помещений/машино-мест в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей частью, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в жилом комплексе не требуется.

3.5. В рассмотрении вопроса и о принятии решения о включении жилого комплекса в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также о принятии решения об исключении жилого комплекса из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки принимают участие собственники жилых помещений в жилом комплексе или их представители. Такое общее собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники жилых помещений либо их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в жилом комплексе. При этом при рассмотрении данного вопроса в отношении жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, представителями собственников признаются наниматели таких жилых помещений.

3.6. Собственник, иное лицо, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в жилом комплексе, обязаны сообщить собственникам помещений/машино-мест в данном комплексе о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в жилом комплексе должно быть размещено на информационных стендах в подъездах жилого комплекса или на сайте управляющей компании, или разослано по электронной почте собственникам помещений (если имеется адрес электронной почты собственника).

3.7. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в жилом комплексе должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

3.8. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в жилом комплексе. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в жилом комплексе должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в жилом комплексе, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения/машино-места в данном комплексе в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений/машино-мест в данном комплексе путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении жилого комплекса,

определенном решении общего собрания собственников помещений в данном комплексе и доступном для всех собственников помещений/машино-мест в данном комплексе, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

3.9. Общее собрание собственников помещений в жилом комплексе может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным жилым комплексом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.10. Общее собрание собственников помещений в жилом комплексе может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений/машино-мест в данном комплексе для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы);

3) очно-заочного голосования.

3.11. Решения общего собрания собственников помещений в жилом комплексе по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе, за исключением:

3.11.1.

- принятия решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете

- выбора способа управления жилым комплексом;

- принятия решения о наделении совета жилого комплекса полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в жилом комплексе;

- принятия решения о выборе управляющей организации,

которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе.

3.11.2.

- принятия решений о реконструкции жилого комплекса (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в жилом комплексе, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в жилого комплекса;

- принятия решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;

- принятия решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении жилым комплексом собственниками помещений в этом комплексе лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в жилом комплексе, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в жилом комплексе, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

- принятия решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен жилой комплекс, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в жилом комплексе;

- принятия решений о пользовании общим имуществом собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе;

- принятия решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в жилом комплексе, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;

- принятие решения о наделении председателя совета жилого комплекса полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,

которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе,

3.11.3. Принятия решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение, которое принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие собрании собственников помещений в жилом комплексе при условии голосования за принятие такого решения собственниками помещений в жилом комплексе, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающими большинством голосов от общего числа голосов таких собственников, принимающих участие в этом собрании;

3.11.4. Принятия решения о включении жилого комплекса в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения об исключении жилого комплекса из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки, которое принимается:

3.11.4.1. По вопросу о включении жилого комплекса в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, не менее чем двумя третями голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в жилом комплексе;

3.11.4.2. По вопросу об исключении жилого комплекса из границ территории, подлежащей комплексному развитию, и из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки не менее чем одной третью голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в жилом комплексе.

3.12. Решения общего собрания собственников помещений в жилом комплексе оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в жилом комплексе оформляются единые на весь жилой комплекс и являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические

последствия в виде возложения на собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе обязанностей в отношении общего имущества в данном комплексе, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме указанных документов лицом, инициировавшим общее собрание собственников помещений в жилом комплексе, не позднее чем через десять дней после проведения такого собрания. Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в жилом комплексе подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления жилым комплексом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в жилом комплексе. Копии решений и протокол общего собрания собственников помещений в жилом комплексе по вопросу о принятии решения о заключении собственниками помещений в жилом комплексе, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами также подлежат направлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в срок, указанный в настоящем пункте, в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми собственниками помещений/машино-мест в жилом комплексе, действующими от своего имени, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.13. Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в жилом комплексе обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

3.14. Общее собрание собственников помещений в жилом комплексе не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

3.15. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в жилом комплексе, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в жилом комплексе собственником, иным лицом, по инициативе которых было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного комплекса, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном комплексе и доступном для всех собственников помещений в данном комплексе, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Кворум и голоса общего собрания собственников помещений в жилом комплексе считаются в целом по всему жилому комплексу, а не отдельным корпусам, входящим в состав жилого комплекса. В случае, если решение по вопросу, вынесенному на общее собрание собственников помещений в жилом комплексе, собственниками помещений/машино-мест одного из корпусов жилого комплекса не принято и/или по данному корпусу не собран кворум, а собственники помещений/машино-мест всего жилого комплекса большинством голосов такое решение приняли, то такое решение считается принятым для всех собственников всех помещений/машино-мест жилого комплекса и обязательно для исполнения ими.

3.16. Копии протоколов общих собраний собственников помещений в жилом комплексе и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в жилом комплексе, принятое в установленном настоящим Положением порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

3.17. Собственник помещения/машино-места в жилом комплексе вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном комплексе с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

3.18. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в жилом комплексе по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений/машино-мест в данном комплексе. Голосование на общем собрании собственников помещений в жилом комплексе осуществляется собственником помещения/машино-места в данном комплексе как лично, так и через своего представителя.

3.19. Представитель собственника помещения/машино-места в жилом комплексе на общем собрании собственников помещений в данном комплексе действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем жилом комплексе и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

3.20. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения/машино-места в жилом комплексе на общем собрании собственников помещений в данном комплексе, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе.

3.21. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в жилом комплексе может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

3.22. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в жилом комплексе, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

3.23. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в жилом комплексе, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, за исключением случая, предусмотренного Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.24. При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем жилом комплексе;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

3.25. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся

в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

4. Выбор способа управления жилым комплексом

4.1. Управление жилым комплексом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в жилом комплексе, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком комплексе, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в жилом комплексе, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем). Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению жилыми комплексами.

4.1.1. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений/машиномест в жилом комплексе должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности жилого комплекса;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в жилом комплексе;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в жилом комплексе, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в жилом комплексе, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в жилом комплексе, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

4.1.2. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в жилом комплексе услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4.2. Собственники помещений в жилом комплексе обязаны выбрать один из способов управления жилым комплексом:

- 1) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 2) управление управляющей организацией.

4.2.1. При управлении жилым комплексом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном комплексе в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, за обеспечение готовности инженерных систем. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления жилым комплексом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном комплексе, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного комплекса, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

4.2.2. При управлении жилым комплексом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в жилом комплексе за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном комплексе и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, за обеспечение готовности инженерных систем.

4.3. Способ управления жилым комплексом выбирается на общем собрании собственников помещений в жилом комплексе и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений и машино-мест в жилом комплексе.

4.4. Жилой комплекс может управляться только одной управляющей организацией.

4.4.1. Управляющая организация обязана 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 жилом комплексе, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе. Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации о деятельности по управлению жилым комплексом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление жилым комплексом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом.

4.5. В случае, предусмотренном статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление жилым комплексом, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, обязаны:

1) предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в жилом комплексе и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или

договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном комплексе управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в жилом комплексе;

2) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в жилом комплексе;

3) принимать от собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном комплексе обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

4) обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в жилом комплексе для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в жилом комплексе и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном комплексе либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в жилом комплексе и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном комплексе.

4.6. Лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в жилом комплексе, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в жилом комплексе на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

4.7. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление жилым комплексом, представляют интересы собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе перед ресурсоснабжающими организациями и заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями о поставке коммунальных ресурсов, обслуживании внутридомового (внутриквартального) газового и прочего оборудования в отношении всего жилого комплекса.

5. Совет жилого комплекса

5.1. В случае, если в жилом комплексе не создано товарищество собственников жилья либо данный комплекс не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, собственники помещений/машино-мест в данном комплексе на своем общем собрании обязаны избрать совет жилого комплекса из числа собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе.

5.2. Количество членов совета жилого комплекса составляет 9 человек – по одному человеку от каждого корпуса жилого комплекса.

5.3. Совет жилого комплекса:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в жилом комплексе;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в жилом комплексе в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в жилом комплексе, в том числе земельным участком, на котором расположен данный комплексом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом комплексе, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений/машино-мест в данном комплексе в отношении общего

имущества в данном комплексе и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета жилого комплекса, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищным кодексом Российской Федерации;

3) представляет собственникам помещений/машино-мест в жилом комплексе предложения по вопросам планирования управления жилым комплексом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном комплексе;

4) представляет собственникам помещений/машино-мест в жилом комплексе до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном комплексе свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в жилом комплексе комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом жилого комплекса совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению жилым комплексом, содержанию и ремонту общего имущества в жилом комплексе и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений и машино-мест в жилом комплексе и пользователям таких помещений/машино-мест, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном комплексе;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в жилом комплексе отчет о проделанной работе;

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в жилом комплексе в случае принятия решения общим собранием собственников помещений в жилом комплексе принятия решения о наделении совета жилого комплекса полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в жилом комплексе;

5.4. Из числа членов совета жилого комплекса на общем собрании собственников помещений в жилом комплексе избирается председатель совета жилого комплекса.

5.5. Председатель совета жилого комплекса осуществляет руководство текущей деятельностью совета жилого комплекса и подотчетен общему собранию собственников помещений в жилом комплексе.

5.6. Председатель совета жилого комплекса:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в жилом комплексе решения о заключении договора управления жилым комплексом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в жилом комплексе результаты переговоров относительно условий заключаемого договора управления жилым комплексом;

3) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в жилом комплексе, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в жилом комплексе заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в жилом комплексе, договор управления жилым комплексом. По договору управления жилым комплексом, заключенным председателем совета жилого комплекса в случае наделения его таким полномочием решением общего собрания собственников помещений в жилом комплексе, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений/машино-мест в жилом комплексе. По договору управления жилым комплексом, заключенным председателем совета жилого комплекса в случае наделения его собственниками помещений в жилом комплексе таким полномочием, удостоверенным доверенностями, приобретают права и становятся обязанными собственники помещений в жилом комплексе, предоставившие председателю совета жилого комплекса эти доверенности. Собственники помещений в жилом комплексе вправе потребовать от управляющей организации копию договора управления жилым комплексом.

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом комплексе на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в жилом комплексе, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в жилом комплексе подписывает

акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в жилом комплексе, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом комплексе, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

5) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в жилом комплексе, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в жилом комплексе по делам, связанным с управлением данным комплексом и предоставлением коммунальных услуг;

6) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета жилого комплекса в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в жилом комплексе.

5.7. Общее собрание собственников помещений в жилом комплексе вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета жилого комплекса, в том числе председателю совета жилого комплекса. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

5.8. Совет жилого комплекса действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в жилом комплексе или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

5.9. Совет жилого комплекса подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в жилом комплексе каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в жилом комплексе. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в жилом комплексе решения о переизбрании совета жилого комплекса полномочия совета жилого комплекса продлеваются на тот же срок. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей совет жилого комплекса может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в жилом комплексе.

5.10. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению жилым комплексом, могут избираться комиссии собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе, которые являются коллегиальными совещательными органами управления жилым комплексом.

5.11. Комиссии собственников помещений в жилом комплексе избираются по решению общего собрания собственников помещений в жилом комплексе или по решению совета жилого комплекса.

5.12. Общим собранием собственников помещений в жилом комплексе может быть принято решение об использовании системы или иной информационной системы с учетом функций указанных систем в деятельности совета жилого комплекса, председателя совета жилого комплекса, комиссий собственников помещений в жилом комплексе в случае их избрания, а также об определении лиц, которые от имени собственников помещений в жилом комплексе уполномочены на обеспечение деятельности указанных совета, председателя, комиссий.

6. Договор управления жилым комплексом

6.1. Договор управления жилым комплексом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в жилом комплексе с каждым собственником помещения в жилом комплексе заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений/машино-мест в жилом комплексе, обладающие более чем пятьюдесятью

процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений /машино-мест в жилом комплексе, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Каждый собственник помещения/машино-места в жилом комплексе самостоятельно исполняет обязанности по договору управления жилым комплексом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в жилом комплексе. Условия договора управления являются одинаковыми для всех корпусов жилого комплекса, за исключением перечня работ и услуг для подземного паркинга и корпусов, не оборудованных лифтами.

6.2. По договору управления жилым комплексом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в жилом комплексе, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению жилым комплексом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в жилом комплексе, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в жилом комплексе и пользующимся помещениями в жилом комплексе лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления жилым комплексом деятельность.

6.2.1. Договор управления жилым комплексом должен быть размещен управляющей организацией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

6.3. В договоре управления жилым комплексом должны быть указаны:

1) состав общего имущества жилого комплекса, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого жилого комплекса;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению жилым комплексом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом комплексе, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

6.4. Условия договора управления жилым комплексом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе.

6.5. Договор управления жилым комплексом заключается на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;

6.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления жилым комплексом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

6.7. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления жилым комплексом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким жилым комплексом.

6.8. Изменение и (или) расторжение договора управления жилым комплексом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.8.1. Собственники помещений/машино-мест в жилом комплексе в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления жилым комплексом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, по истечении каждого последующего года

со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в жилом комплексе принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

6.8.2. Собственники помещений/машино-мест в жилом комплексе на основании решения общего собрания собственников помещений в жилом комплексе в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления жилым комплексом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным жилым комплексом.

6.9. Управление жилым комплексом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разделов V и VI настоящего Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.10. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления жилым комплексом обязана передать техническую документацию на жилой комплекс и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации жилого комплекса и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу.

6.11. Если иное не установлено договором управления жилым комплексом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений/машино-мест в жилом комплексе отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе.

6.12. Если по результатам исполнения договора управления жилым комплексом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению жилым комплексом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом комплексе, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению жилым комплексом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом комплексе, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом договором управления жилым комплексом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

6.13. Порядок приемки работ (услуг) по договору управления.

6.13.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода управляющая организация обязана предоставить представителю собственников помещений в жилом комплексе, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества жилого комплекса. Акт формируется единый на весь жилой комплекс в составе корпусов.

6.13.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества жилого комплекса отчетным периодом признается календарный месяц.

6.13.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению жилым комплексом в Акте не указывается и представителем собственников не утверждается.

6.13.4. Предоставление Акта представителю собственников помещений в жилом комплексе в сроки, указанные в п.6.13.1. настоящего Положения осуществляется:

- путем передачи лично представителю собственников помещений в жилом комплексе. При передаче управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в управляющей организации, представителем собственников

собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления управляющей организацией Акта представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения представителя собственников в данном жилом комплексе. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.13.5. Представитель собственников помещений в жилом комплексе в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.13.4. настоящего Положения, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого комплекса в письменном виде. Предоставление представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис управляющей организации.

6.13.6. В случае, если в срок, указанный в п.6.13.5. настоящего Положения представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.13.7. В случае, если в жилом комплексе не выбран представитель собственников помещений в жилом комплексе, либо окончен срок полномочий представителя собственников помещений в жилом комплексе, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым собственником помещений в жилом комплексе. Требования п.6.13.5. и п.6.13.6. настоящего Положения в указанном случае не применяются.

6.13.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке собственника, поступившей в адрес управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным собственником. При отсутствии претензий у данного собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта представителем собственников помещений в жилом комплексе не требуется.

6.13.9. При отсутствии у собственников помещений, представителя собственников помещений в жилом комплексе претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества жилого комплекса, оформленным в соответствии с п.15 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 жилом комплексе ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества жилого комплекса считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в жилом комплексе и о порядке его финансирования

7.1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в жилом комплексе, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых и внутриквартальных инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в жилом комплексе;
- 5) ремонт фасада;

б) ремонт фундамента жилого комплекса.

7.2. В случае принятия собственниками помещений/машино-мест в жилом комплексе решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в жилом комплексе может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в жилом комплексе.

7.3. Работы по капитальному ремонту общего имущества в жилом комплексе могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций жилого комплекса и (или) инженерных сетей жилого комплекса, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства.

7.4. Собственники помещений в жилом комплексе обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в жилом комплексе, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в жилом комплексе, в большем размере.

7.5. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе по истечении срока, установленного законом субъекта Российской Федерации, составляющего не менее трех и не более восьми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот жилой комплекс, за исключением случая, установленного частью 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации

7.6. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в жилом комплексе могут направляться по решению собственников помещений в жилом комплексе на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в жилом комплексе по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в жилом комплексе.

8. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда

8.1. Фонд капитального ремонта формируется как единый для всех корпусов жилого комплекса.

8.2. Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений/машино-мест в жилом комплексе, пени, уплаченные собственниками таких помещений/машино-мест в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений/машино-мест в жилом комплексе на проведение капитального ремонта общего имущества в жилом комплексе, образуют фонд капитального ремонта.

8.2.1. Доходы в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, а также доходы в виде процентов, полученные от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, зачисляются только на специальный счет, счет, счета регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта.

8.3. Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных в п.7.1. настоящего Положения поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных за счет средств фонда капитального ремонта в оплату стоимости оказанных услуг и (или)

выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в жилом комплексе и авансов за указанные услуги и (или) работы.

8.4. Собственники помещений/машино-мест в жилом комплексе вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

8.5. В случае, если собственники помещений/машино-мест в жилом комплексе в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в жилом комплексе должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) владелец специального счета;

3) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

8.5.1. В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

8.5.2. Решением общего собрания собственников помещений в жилом комплексе о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В этом случае перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в жилом комплексе, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений в жилом комплексе, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта.

8.6. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений/машино-мест в жилом комплексе в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не менее чем в течение трех месяцев и не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке и в которую включен жилой комплекс, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, лицо, инициировавшее проведение соответствующего общего собрания, обязано направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.

8.6.1. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе, введенном в эксплуатацию после утверждения

региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного жилого комплекса в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном жилом комплексе не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

8.7. Собственники помещений/машино-мест в жилом комплексе вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего жилого комплекса в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта (пятьдесят процентов оценочной стоимости капитального ремонта) собственники помещений/машино-мест в жилом комплексе на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

8.8. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в жилом комплексе, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, и работ, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

8.9. В случае признания жилого комплекса аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого жилого комплекса в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации по решению собственников помещений/машино-мест в этом жилом комплексе. В случае сноса жилого комплекса средства фонда капитального ремонта за вычетом израсходованных средств на цели сноса и оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом жилом комплексе до принятия в установленном Правительством Российской Федерации порядке решения о признании такого жилого комплекса аварийным распределяются между собственниками помещений/машино-мест в этом жилом комплексе пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений/машино-мест.

8.10. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в жилом комплексе.

9. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

9.1. Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в статье 174 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.1.2. Владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление жилым комплексом.

- 2) осуществляющий управление жилым комплексом жилищный кооператив;
- 3) управляющая организация, осуществляющая управление жилым комплексом на основании договора управления.

9.1.3. Собственники помещений/машино-мест в жилом комплексе вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

9.1.3.1. Решение общего собрания собственников помещений в жилом комплексе о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

9.1.3.2. Уполномоченное лицо, указанное 9.1.3.1. настоящего положения, обязано представлять владельцу специального счета в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт.

9.2. По специальному счету могут совершаться следующие операции:

1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в жилом комплексе и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в части 1 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в части 1 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, уплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

3) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в жилом комплексе;

4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в жилом комплексе;

4.1) списание денежных средств во исполнение вступившего в законную силу решения суда;

4.2) списание ошибочно зачисленных на специальный счет денежных средств, связанное с ошибкой плательщика либо кредитной организации, при представлении владельцем специального счета заявления на возврат денежных средств, а также документа, подтверждающего оплату;

5) зачисление взносов на капитальный ремонт, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

5.1) зачисление средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 Жилищного кодекса Российской Федерации;

6) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации;

7.1) размещение денежных средств (части денежных средств) на специальном депозите и их зачисление со специального счета на специальный депозит, возврат денежных средств (части денежных средств), процентов от размещения денежных средств на специальном депозите в соответствии с условиями договора специального депозита на специальный счет;

8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с настоящим Кодексом.

10. Проведение капитального ремонта общего имущества в жилом комплексе

10.1. Региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в жилом комплексе, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

10.2. Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в жилом комплексе является акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ (за исключением случая, указанного в п.10.3. настоящего положения). Такой акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений/машино-мест в жилом комплексе (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом жилом комплексе).

10.3. Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в жилом комплексе, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

10.3.1. Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случаях и порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

10.4. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в жилом комплексе, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, принятом в соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляется за счет средств собственников помещений/машино-мест в в жилом комплексе, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

11. Обеспечение жилого комплекса коммунальными ресурсами

11.1. Жилой комплекс обеспечивается коммунальными ресурсами (электро- водоснабжение и водоотведение) через сети электро- водоснабжения и водоотведения, являющиеся общим имуществом собственников помещений/машино-мест всего жилого комплекса. Состав общего имущества определяется проектной документацией, актами ввода сетей в эксплуатацию и т.п. Границы балансовой принадлежности данных сетей определяются в соответствии с техническими условиями, полученными при строительстве жилого комплекса, требованиями законодательства Российской Федерации и договорами, заключаемыми управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом от имени собственников с ресурсоснабжающими организациями.

11.2. Собственники помещений/машино-мест в жилом комплексе несут бремя расходов на содержание общих сетей электро- водоснабжения и водоотведения.

11.3. Доля обязательных расходов на содержание общих сетей электро- водоснабжения и водоотведения жилого комплекса, бремя которых несет собственник помещения/машино-места в жилом комплексе, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе указанного собственника.

11.4. Объем коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в жилом комплексе определяется в соответствии с действующим законодательством РФ с учетом решений, принятых собственниками помещений/машино-мест на общих собраниях собственников помещений в жилом комплексе.

12. Обеспечение газоснабжения жилого комплекса

12.1. Жилой комплекс обеспечивается коммунальным ресурсом – природным газом посредством сетей газоснабжения и газового оборудования, состоящих из трубопроводов различного диаметра и давления, а также двух ГРПШ, неделимых и неразрывно связанных со всеми корпусами жилого комплекса и являющихся общим имуществом собственников помещений/машино-мест жилого комплекса. Состав общего имущества определяется проектной документацией, актами ввода сетей в эксплуатацию и т.п. Границы балансовой принадлежности данных сетей определяются в соответствии с техническими условиями, полученными при строительстве жилого комплекса - от точки присоединения к городской сети газоснабжения до первого отсекающего вентиля в помещении собственника, требованиями законодательства Российской Федерации и договорами, заключаемыми управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом от имени собственников с газоснабжающими организациями.

12.2. Безопасное использование и содержание внутриквартального, внутридомового и внутриквартирного газового оборудования обеспечиваются путем осуществления следующего комплекса работ (услуг):

- а) техническое обслуживание и ремонт внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;
- б) аварийно-диспетчерское обеспечение;
- в) техническое диагностирование внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;
- г) замена оборудования.

12.3. Обязательным условием безопасного использования внутриквартального, внутридомового и внутриквартирного газового оборудования является надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов жилых помещений и многоквартирных домов жилого комплекса.

12.4. Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутриквартального, внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования выполняются специализированной организацией в порядке, предусмотренном Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутриквартального, внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации №410 от 14.05.2013 (далее Правила №410), на основании договора о техническом обслуживании и ремонте внутриквартального, внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, заключенного между заказчиком и исполнителем.

12.5. Аварийно-диспетчерское обеспечение, в том числе локализация аварийных участков сети газопотребления, устранение утечек газа, предупреждение аварий, выполняется круглосуточно аварийно-диспетчерской службой газораспределительной организации незамедлительно при поступлении информации об аварии или угрозе ее возникновения без соблюдения требования о предварительном согласовании с заказчиком даты (дат) и времени обеспечения допуска сотрудников исполнителя к внутриквартальному, внутридомовому и (или) внутриквартирному газовому оборудованию, предусмотренного пунктами 48 - 53 Правил №410, и (или) требования об уведомлении заказчика о предстоящем приостановлении подачи газа и его причинах, предусмотренного пунктом 81 Правил №410.

Для локализации аварий на внутриквартальном, внутридомовом и (или) внутриквартирном газовом оборудовании при необходимости привлекаются сотрудники полиции и (или) сотрудники подразделений территориальных органов Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий.

Аварийно-диспетчерское обеспечение осуществляется газораспределительной организацией в соответствии с законодательством Российской Федерации и Правилами №410.

Специализированная организация, не являющаяся газораспределительной организацией, заключает с газораспределительной организацией, имеющей обязанность по транспортировке газа до многоквартирного дома (жилого дома, домовладения), в котором установлено внутриквартальное, внутридомовое и (или) внутриквартирное газовое оборудование, а также имеющей в своем составе аварийно-диспетчерскую службу, соглашение об осуществлении аварийно-диспетчерского обеспечения внутриквартального, внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования (далее - соглашение).

Приостановление газораспределительной организацией подачи газа оформляется соответствующим актом в порядке, предусмотренном пунктами 87 и 88 Правил №410.

12.6. Собственники помещений/машино-мест в жилом комплексе несут бремя расходов на содержание внутриквартальных и внутридомовых сетей газоснабжения.

12.7. Доля обязательных расходов на содержание общих внутриквартальных и внутридомовых сетей газоснабжения жилого комплекса, бремя которых несет собственник помещения/машино-места в жилом комплексе, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе указанного собственника.

13. Порядок определения объемов коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества в жилом комплексе

13.1. При установлении порядка определения объемов коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения, заключенному исполнителем в целях предоставления коммунальных услуг и потребляемого при содержании общего имущества в жилом комплексе, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 21(1) Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, учитывается следующее:

а) объем коммунального ресурса, поставляемого в жилой комплекс, оборудованный коллективным прибором учета, определяется на основании показаний указанного прибора учета за расчетный период (расчетный месяц);

б) объем коммунального ресурса, поставляемого за расчетный период (расчетный месяц) в жилой комплекс, не оборудованный коллективным прибором учета, определяется в соответствии с п. 21 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями.

13.2. Доля расходов собственников помещений/машино-мест в оплате коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества в жилом комплексе, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе указанного собственника.

14. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями

14.1. Управляющая организация, товарищество или кооператив, на которые в соответствии с договором управления жилым комплексом, в том числе заключенным товариществом или кооперативом с управляющей организацией, либо уставом товарищества или кооператива возложена обязанность по содержанию общего имущества жилого комплекса и (или) по предоставлению потребителям коммунальных услуг, обращаются в ресурсоснабжающую организацию для заключения договора ресурсоснабжения по приобретению соответствующего коммунального ресурса в целях предоставления коммунальной услуги и (или) потребляемого при содержании общего имущества жилого комплекса. В связи с тем, что подводящие сети электро- газо- водоснабжения и водоотведения являются едиными для всего жилого комплекса и обеспечивающими весь жилой комплекс коммунальными ресурсами, договоры с ресурсоснабжающими организациями заключаются и перезаключаются уполномоченным представителем собственников помещений/машино-мест в отношении всего жилого комплекса.

14.2. Исполнитель направляет в ресурсоснабжающую организацию заявку (оферту) о заключении договора ресурсоснабжения (далее - заявка (оферта)) в следующие сроки:

14.2.1. Исполнитель в лице управляющей организации - не позднее 7 дней со дня вступления в силу договора управления жилым комплексом, но не ранее 10 рабочих дней со дня принятия решения о выборе управляющей организации;

14.2.2. Исполнитель в лице товарищества - не позднее 7 дней со дня государственной регистрации товарищества, если товарищество не заключило договор управления жилым комплексом с управляющей организацией, или не позднее 7 дней со дня расторжения такого договора управления;

14.2.3. Исполнитель в лице кооператива - не позднее 7 дней со дня принятия решения собственниками помещений в жилом комплексе об управлении многоквартирным домом, если кооператив не заключил договор управления жилым комплексом с управляющей организацией, или не позднее 7 дней со дня расторжения договора управления с управляющей организацией.

14.3. К заявке (оферте) прилагаются следующие документы или их копии, заверенные руководителем исполнителя или уполномоченным им лицом:

а) правоустанавливающие документы исполнителя (свидетельство о государственной регистрации исполнителя в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя, свидетельство о постановке исполнителя на учет в налоговом органе, документы, подтверждающие полномочия лица, выступающего от имени исполнителя, а в случае, если исполнителем выступает индивидуальный предприниматель, - копия паспорта гражданина Российской Федерации);

а¹) лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и решение органа государственного жилищного надзора о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации - для управляющих организаций;

б) документы, подтверждающие наличие у исполнителя обязанности по содержанию общего имущества в жилом комплексе и по предоставлению соответствующей коммунальной услуги потребителям или обязанности по содержанию общего имущества в жилом комплексе в случае заключения в соответствии с настоящими Правилами договора ресурсоснабжения в целях содержания общего имущества в жилом комплексе;

в) документы, подтверждающие факт подключения (технологического присоединения) жилого комплекса в установленном порядке к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляется подача соответствующего вида коммунального ресурса, предусмотренные нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в сфере электроэнергетики, теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в случае, если ресурс, для снабжения которым направлена заявка (оферта), подается по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения).

г) документы об установке и приеме в эксплуатацию коллективного прибора учета (при наличии такого прибора учета);

д) протокол общего собрания собственников помещений в жилом комплексе, на котором принято решение о внесении собственниками и пользователями помещений в жилом комплексе платы за все или некоторые коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям (если такое решение принято);

е) документы, содержащие сведения о размере площади каждого жилого и нежилого помещения в жилом комплексе, а также об общей площади помещений в жилом комплексе, включая помещения, входящие в состав общего имущества в жилом комплексе;

ж) иные документы, предусмотренные нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в сфере электроэнергетики, теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа применительно к поставке коммунальных ресурсов для целей оказания коммунальных услуг пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - нормативные правовые акты в сфере ресурсоснабжения).

14.4. Документами, подтверждающими наличие у исполнителя обязанности предоставлять соответствующую коммунальную услугу, а также обязанности по содержанию общего имущества в жилом комплексе, являются:

а) для управляющей организации:

если собственниками помещений/машино-мест в жилом комплексе в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией, - протокол общего собрания собственников помещений в жилом комплексе, на котором принято решение о выборе в качестве способа управления жилым комплексом управление управляющей организацией, и протокол общего собрания собственников помещений в жилом комплексе, на котором принято решение о выборе управляющей организации в лице той управляющей организации, которая обращается с заявкой (офертой), а также договор управления жилым комплексом (если таковой заключен);

если управляющая организация выбрана по конкурсу органом местного самоуправления в случаях, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, - протокол открытого конкурса по выбору управляющей организации и (или) договор управления жилым комплексом (если таковой заключен);

если управляющая организация привлечена для управления жилым комплексом товариществом или кооперативом, - протокол общего собрания собственников помещений в жилом комплексе, на котором принято решение о выборе управляющей организации, и (или) договор управления жилым комплексом, заключенный между товариществом или кооперативом и управляющей организацией;

б) для товарищества или кооператива:

протокол общего собрания собственников помещений в жилом комплексе, в котором создано товарищество, или протокол общего собрания членов кооператива, в которых зафиксировано (отражено) решение о выборе в качестве способа управления жилым комплексом управление соответственно товариществом или кооперативом;

устав товарищества или кооператива.

14.5. Исполнитель вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения и не может быть понужден к его заключению в отношении жилого комплекса в случае, если им заключен договор ресурсоснабжения соответствующим видом ресурса в отношении жилого комплекса с иной ресурсоснабжающей организацией, имеющей в соответствии с нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения право на распоряжение соответствующим коммунальным ресурсом.

14.6. Договор ресурсоснабжения вступает в силу со дня его подписания последней из сторон договора. При этом стороны вправе установить, что условия договора ресурсоснабжения применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса.

15. Пользование общим имуществом комплекса

15.1. Собственники/Наниматели жилых и нежилых помещений обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

15.2. Запрещается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

15.3. Собственники/Наниматели 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.

15.4. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

15.5. Запрещается 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.

15.6. Не допускается курение на детских площадках, в подъездах, холлах и на лестничных клетках, в иных местах общего пользования.

15.7. Не допускается крепление к стенам многоквартирного дома в местах, не предназначенных для этого застройщиком, различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установка кондиционеров и спутниковых антенн, а также использование фасада здания иным образом.

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

15.9. Собственники/Наниматели 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, 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.

16. Правила поведения на детских площадках

16.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей.

16.2. На детской площадке запрещается:

- распивать спиртные и алкоголесодержащие 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;
- иные действия, не связанные с досугом детей.

17. Содержание животных и птиц

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

17.2. Не разрешается содержание домашних животных и птиц в местах общего пользования: лестничных площадках, чердаках, подвалах, коридорах и т.д.

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

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

17.5. При выгуле собак владельцы должны соблюдать следующие требования:

- Выводить собак из жилых помещений, а также изолированных территорий на улицу и в общие дворы только на коротком поводке и в наморднике (в том числе щенков старше 3-месячного возраста).
- Выгул собак проводить за территорией жилого комплекса только на специально оборудованных площадках.

17.6. Запрещается выгул любых домашних животных вблизи дома, на детских площадках, на спортивных площадках, газонах, цветниках и в других общественных местах.

17.7. 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.

118. Правила сбора мусора

18.1. На территории жилого комплекса предусмотрена следующая система сбора и вывоза твердых коммунальных отходов (ТКО):

а) накопление коммунальных бытовых отходов (ТКО) – отходов, образовавшихся в жилых и общественных зданиях в процессе жизнедеятельности (бумага, книги, журналы, остатки продуктов, упаковка продуктов и бытовой химии, не превышающие 0,5 диаметра загрузочного окна), производится в контейнеры, размещенные на специально оборудованной площадке, с последующим вывозом отходов на мусорные полигоны;

18.2. Вывоз ТКО с территории жилого комплекса осуществляется в соответствии с договором, заключенным с региональным оператором по обращению с ТКО.

18.3. 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 специально предназначенных для этого местах.

18.4. 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.

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

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

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

18.8. Запрещается оставлять мусорные баки не закрытыми.

18.9. Все иные виды мусора, не указанные в п.8.1. настоящих правил, должны быть вывезены и утилизированы с территории жилого комплекса собственниками/нанимателями жилых и нежилых помещений самостоятельно и за свой счет.

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