

СОГЛАШЕНИЕ об общем имуществе

Настоящее Соглашение заключено в соответствии со статьями 244-247, 249 Гражданского кодекса Российской Федерации, между собственниками нежилых помещений в "Апартамент отеле в г. Анапа, пр. Золотой берег, 2е", далее именуемый «Апарт отель», расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, проезд Золотой берег 2 Е, кадастровый номер здания 23:37:0107001:4179, на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:5619, далее при совместном упоминании именуемые «Собственники», индивидуально владеющие в доме нежилыми помещениями общей площадью 12 605,3 (Двенадцать тысяч шестьсот пять и три десятых) квадратных метров, об общем имуществе Апарт-отеля, порядке управления и содержания общего имущества.

1. Предмет Соглашения.

- 1.1. Собственники Апарт отеля образуют гражданско-правовое сообщество лиц, совместно владеющих имуществом, индивидуально им не принадлежащим в здании, расположенном по адресу Краснодарский край, г. Анапа, проезд Золотой берег 2 Е, кадастровый номер здания 23:37:0107001:4179, на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:5619.
- 1.2. Собственники нежилых помещений договорились определить общее имущество Апарт отеля в составе:
 - 1.2.1. Помещения в здании с кадастровым номером 23:37:0107001:4179 не являющиеся частями нежилых помещений индивидуально принадлежащих Собственникам и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе этажные коридоры, лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, чердаки, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование.
 - 1.2.2. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции здания с кадастровым номером 23:37:0107001:4179, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в здании), находящееся в данном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
 - 1.2.3. Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0107001:5619, площадью 2409 кв. м., на котором расположено здание Апарт отеля, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства здания и расположенные на указанном земельном участке объекты.
 - 1.2.4. Границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности сетей ресурсоснабжения определяются по границе земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107001:5619.
- 1.3. Собственникам принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество, указанное в Приложении № 1, являющееся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.
- 1.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество Апарт отеля Собственника в Апарт отеле пропорциональна размеру общей площади помещений, принадлежащих Собственнику

- в Апартаменте, и обратно пропорционально общей площади помещений принадлежащих всем Собственникам помещений.
- 1.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в Апартаменте Собственника Апартамента следует судьбе права собственности на указанное помещение.
- 1.6. При переходе права собственности на помещение в Апартаменте доля в праве общей собственности на общее имущество в Апартаменте нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество, перешедшей новому собственнику от предшествующего собственника такого помещения.
- 1.7. Собственник помещения в Апартаменте не вправе:
- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество Апартамент-отеля;
 - 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество Апартамент-отеля, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.
- 1.8. Собственники Апартамента владеют, пользуются и в установленных настоящим Соглашением и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в Апартаменте.
- 1.9. Для целей владения, содержания, использования, распоряжения и управления общим имуществом Апартамента, Собственники соглашаются с тем, что в отношении общего имущества Апартамента действуют нормы аналогичные, нормам предусмотренным Жилищным кодексом РФ для многоквартирных домов в части непротиворечащей условиям настоящего Соглашения.

2. Порядок управления общим имуществом.

- 2.1. Высшим органом управления Апартаментом является общее собрание собственников помещений Апартамент-отеля.
- 2.2. Общее собрание Собственников Апартамента вправе принимать решения о составе, порядке содержания и обслуживания общего имущества Апартамента.
- 2.3. Порядок созыва, проведения, голосования, подсчета голосов по вопросам управления Апартаментом принимаются аналогично нормам изложенным в ст. 44-48 ЖК РФ. Решение об утверждении Соглашения об общем имуществе принимается единогласно в соответствии с нормами п. 1 ст. 247 ГК РФ.
- 2.4. Постоянно действующим органом управления общим имуществом Апартамента является Совет Апартамента, действующий на основании Положения о Совете Апартамента. Состав, компетенция, порядок избрания и порядок осуществления им своих функций изложен в Приложении № 2 – Положение о Совете Апартамента, являющимся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.
- 2.5. Каждый Собственник обладает количеством голосов для участия в собраниях пропорционально размеру общей площади помещений, принадлежащих ему в Апартаменте, и обратно пропорционально общей площади помещений принадлежащих всем Собственникам помещений, а именно 12 605,3 (Двенадцать тысяч шестьсот пять и три десятых) квадратных метров:
- Количество голосов = (Площадь помещений, принадлежащих собственнику / 12605,3) × 100%.*
- 2.6. Собственники для обслуживания общего имущества Апартамента выбирают обслуживающую организацию имеющую лицензию на управление многоквартирными домами и заключают договор обслуживания общего имущества с такой организацией путем

утверждения условий договора обслуживания на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников.

2.7. Утверждение обслуживающей организации осуществляется собственниками Апарта отеля по рекомендации Совета Апарта отеля сроком на 5 лет.

2.8. Условия договора обслуживания в форме проекта договора обслуживания, утвержденные на общем собрании Собственников помещений надлежащим числом голосов одинаковы и обязательны для всех Собственников, при этом, не имеет значения, принимал ли участие в голосовании Собственник или не голосовал, проголосовал за, против или воздержался. Подписания индивидуальных экземпляров договоров не требуется. По желанию Собственника ему может быть предоставлен подписанный экземпляр договора.

3. Порядок утверждения Соглашения и срок его действия.

3.1. Утверждение настоящего Соглашения об общем имуществе осуществляется путем проведения общего собрания в порядке, предусмотренном ст. 181.1-181.5 ГК РФ и аналогично действующими нормами ЖК РФ для проведения общих собраний в многоквартирных домах ст. 44-48 ЖК РФ с учетом положений п. 1 ст. 247 ГК РФ.

3.2. Инициаторами первого общего собрания собственников помещений по утверждению настоящего Соглашения являются Собственники Апарта отеля Экциян Людмила Дмитриевна и Мельконьян Алексей Анатольевич, которым на момент проведения собрания принадлежат 100 % голосов Собственников.

3.3. Расходы по проведению первого собрания и по надлежащему оформлению передаваемого собственникам в долевую собственность общего имущества Апарта отеля несет инициаторы собрания. Расходы по проведению последующих общих собраний Собственники несут пропорционально имеющемуся у них количеству голосов на общем собрании.

3.4. Оригинал Протокола общего Собрания собственников помещений в Апарта отеле об утверждении Соглашения об общем имуществе, равно как и протоколы последующих общих собраний передаются для хранения в обслуживающей организации, которая несет ответственность за их сохранность. Любой Собственник может получить у обслуживающей организации надлежаще заверенную копию протокола собрания и Соглашения об общем имуществе. Оплата изготовления копий протоколов общих собраний производится Собственником по тарифам обслуживающей организации.

3.5. Срок действия Соглашения устанавливается в 49 лет с момента утверждения его общим собранием Собственников.

3.6. Соглашение об общем имуществе может быть пересмотрено только в порядке, предусмотренном п. 1 ст. 247 ГК РФ.

4. Содержание, обслуживание, использование, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

4.1. Собственники в Апарта отеле несут бремя расходов на содержание общего имущества в Апарта отеле.

4.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества Апарта отеля, бремя которых несет Собственник помещения в Апарта отеле, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в Апарта отеле, указанного собственника.

4.3. Обслуживающая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Апарта отеле, решение вопросов пользования общим имуществом, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Апарта отеле, а также постоянную готовность инженерных коммуникаций и

- другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников в Апарте, к предоставлению коммунальных услуг.
- 4.4. Собственники устанавливают срок действия договора обслуживания с обслуживающей организацией в 5 лет.
- 4.5. Договор обслуживания может быть расторгнут досрочно в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.
- 4.6. В случае необходимости проведения незапланированных, дополнительных работ обслуживающей организацией общей стоимостью не более 100 000 рублей решение о выполнении данных работ принимает Совет Апарте, без проведения собрания собственников, плата выставляется собственникам помещений отдельной строкой в ежемесячных счетах-извещениях.
- 4.7. В целях своевременного осуществления капитального ремонта общего имущества Собственники создают Фонд капитального ремонта Апарте. Порядок работы Фонда, размер, порядок начисления и использования взносов изложены в Положении о Фонде капитального ремонта Апарте – Приложение № 3, являющееся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.
- 4.8. Общее имущество Апарте может быть предоставлено в пользование за плату третьим лицам. Порядок предоставления в пользование, взыскание платы, направление использования полученных средств изложено в Положении об использовании общего имущества – Приложение № 4, являющееся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.
- 4.9. Для проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в Апарте требуется согласия всех собственников помещений. Уменьшение размера общего имущества в Апарте возможно только с согласия всех собственников помещений путем реконструкции Апарте. Если реконструкция помещения невозможна без присоединения к ней части общего имущества в Апарте, на такую реконструкцию должно быть получено согласие всех собственников помещений в Апарте. При этом решение общего собрания собственников должно быть единогласным.

5. Коммунальные услуги и ресурсы.

- 5.1. Обеспечение помещений коммунальными услугами (электроснабжение, теплоснабжение, холодная вода, горячая вода, водоотведение, обращение с ТКО) осуществляет Обслуживающая организация в рамках договора обслуживания по тарифам, установленным для соответствующих групп потребителей. Собственники поручают Обслуживающей организации заключить необходимые договоры с соответствующими ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО на поставку коммунальных ресурсов и обращение с ТКО от своего имени.
- 5.2. Коммунальные ресурсы электроэнергия и тепловая энергия, используемые собственниками для удовлетворения своих индивидуальных нужд, оплачиваются ими Обслуживающей организации по показаниям индивидуальных приборов учета умноженными на тарифы электроснабжения или тепловой энергии, утвержденные Региональной энергетической комиссией Департамента цен и тарифов Краснодарского края.
- 5.3. Коммунальные ресурсы холодная вода, холодная вода для получения горячей воды, используемые собственниками для удовлетворения индивидуальных нужд, оплачиваются ими Обслуживающей организации по показаниям Системы ОДСППУ для соответствующего помещения, умноженные на тариф холодной воды, утвержденный Региональной энергетической комиссией Департамента цен и тарифов Краснодарского края.

- 5.4. Плата за коммунальную услугу горячего водоснабжения, потребленную в помещении на индивидуальные нужды, определяется исходя из потребленного объема холодной воды для получения горячей воды по данным Системы ОДСППУ для соответствующего помещения, умноженного на норматив расхода тепловой энергии для подогрева воды и на тариф тепловой энергии, утвержденные Региональной энергетической комиссией Департамента цен и тарифов Краснодарского края.
- 5.5. Плата за индивидуальное водоотведение определяется как сумма показаний Системы ОДСППУ по холодной воде и по холодной воде для получения горячей воды, умноженная на тариф водоотведения, утвержденный Региональной энергетической комиссией Департамента цен и тарифов Краснодарского края.
- 5.6. Плата Собственника за обращение с ТКО определяется как часть от общей суммы, выставленной оператором по обращению с ТКО за период начисления, пропорциональная доле в общем имуществе Собственника.
- 5.7. Плата за электрическую энергию, потребленную на содержание общего имущества, определяется, как разница между объемом электрической энергии, по показаниям общего прибора учета и суммарным объемом электрической энергии индивидуального потребления, умноженным на тариф электроснабжения, утвержденный Региональной энергетической комиссией Департамента цен и тарифов Краснодарского края.
- 5.8. Плата за коммунальные ресурсы холодная вода и холодная вода для получения горячей воды, используемые собственниками на содержание общего имущества, определяются как разница между показаниями общих приборов учета соответствующего ресурса и суммы показаний индивидуальных приборов учета соответствующего ресурса на основании сведений из Системы ОДСППУ, умноженная на тариф холодной воды, утвержденный Региональной энергетической комиссией Департамента цен и тарифов Краснодарского края.
- 5.9. Плата за водоотведение, используемое на содержание общего имущества, определяется как разница между показаниями общего прибора учета холодной воды и суммой показаний индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды на основании сведений из Системы ОДСППУ, умноженная на тариф водоотведения, утвержденный Региональной энергетической комиссией Департамента цен и тарифов Краснодарского края.
- 5.10. Плата за тепловую энергию для получения горячей воды, используемой на содержание общего имущества, определяется как разница между показаниями Системы ОДСППУ холодной воды для горячего водоснабжения и объемом горячей воды индивидуального потребления, умноженного на норматив расхода тепловой энергии для подогрева воды и на тариф тепловой энергии, утвержденные Региональной энергетической комиссией Департамента цен и тарифов Краснодарского края.
- 5.11. Плата за тепловую энергию, используемую собственниками на содержание общего имущества, определяется как разница между объемом тепловой энергии, определенной по показаниям общего прибора учета тепловой энергии и объемами тепловой энергии индивидуального потребления для отопления, горячего водоснабжения и объемом потребления тепловой энергии на горячее водоснабжение, потребленное на содержание общего имущества, умноженная на тариф тепловой энергии утвержденный, Региональной энергетической комиссией Департамента цен и тарифов Краснодарского края.
- 5.12. Для учета предоставленных коммунальных услуг, потребляемых индивидуально и на содержание общего имущества, в частности холодной воды, холодной воды для получения горячей воды и водоотведения, в здании устанавливается система дистанционного одновременного съема показаний приборов учета, являющаяся частью общего имущества Собственников. Каждый Собственник индивидуально оплачивает свою долю участия в системе пропорционально своей доле в общем имуществе путем оплаты взноса на счет

Обслуживающей организации, которой поручается установка такой системы и ее надлежащая эксплуатация.

5.13. Состав системы дистанционного одновременного съема показаний холодной и горячей воды, стоимость развертывания, порядок оплаты взносов изложены в Положении о Системе ОДСППУ Апарта отеля – Приложении № 5, являющемся неотъемлемым приложением к настоящему Соглашению.

5.14. Снятие показаний приборов учета электрической и тепловой энергии осуществляет Обслуживающая организация.

Приложения:

Приложение № 1 – Состав общего имущества Апарта отеля.

Приложение № 2 – Положение о Совете Апарта отеля.

Приложение № 3 – Положение о Фонде капитального ремонта.

Приложение № 4 – Положение об использовании общего имущества.

Приложение № 5 – Положение о системе ОДСППУ Апарта отеля.

Участники общего Собрания

М.П. Мещеряков Алексей Александрович

Владимир Иванович Родионов

Приложение № 1
к Соглашению об общем имуществе
от 07.05.2022 г.

**Состав общего имущества
Апарт отеля.**

1.	Земельный участок	
1.1.	Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0107001:3300 площадью 3135,5 кв. м.	
	Инженерные сети	
	Наименование и состав	Количество
2.1.	Сеть электроснабжения и наружного освещения, в составе:	
2.1.1.	Вводно-распределительное устройство	1
2.1.2.	Оборудование наружного освещения, в составе:	
2.1.2.1.	Светильник дворовой, шт.	6
2.2.	Сеть водоснабжения холодной водой, в составе:	
2.2.1.	Колодцев водопроводных, шт.	1
2.2.2.	Гидрантов пожарных, шт.	1
2.4.	Сеть водоотведения (бытовая и ливневая канализации), в составе:	
2.4.1.	Колодцев канализационных, шт.	1
2.4.2.	Коллектор ливневой, м	71,4
3.	Приборы учета коммунальных ресурсов.	
	Наименование, расположение	Вид ресурса
3.1.	Счетчик водяной, месторасположения в ВНС	Холодная вода
3.2.	Счетчик электроэнергии, месторасположение в ВРУ	Электроэнергия
3.3.	Счетчик тепловой энергии, месторасположение в ИТП	Тепловая энергия
4.	Оборудование и сооружения.	
	Наименование и состав	Количество
4.1.	Ящики почтовые 10 отделений	30
4.2.	Сооружения бетонных покрытий и плиточного мощения, в составе:	
4.2.1.	Придомовое мощение	
4.2.1.1.	Тротуарная плитка, м2	951,8
4.2.1.2.	Бетонное покрытие, м2	647,3
4.2.1.3.	Поробрик, м. пог.	142,8
4.3.	Сооружения площадок для мусорных контейнеров, в составе:	
4.3.1.	Площадка для мусорных контейнеров, м2	8
4.3.2.	Контейнер мусорный пластиковый 1,1 м3 евро, шт.	3
4.4.	Объекты благоустройства, в т.ч. озеленение и оборудование	
4.4.1.	Озеленение, в составе:	
4.4.1.1.	Газон сеянный, м2	67,9
4.4.2.	Ограждение крыльца из нержавеющей стали, м. пог.	21,7

«Утверждено»
Решением общего собрания
собственников помещений
Протокол № 1 от 07.05.2022 г.

ПОЛОЖЕНИЕ
о Совете Апартамент отеля, расположенного
по адресу: г. Анапа, проезд Золотой берег 2 Е.

1. Общие положения.

- 1.1. Совет Апартамент отеля, расположенного по адресу: г. Анапа, проезд Золотой берег 2 Е. (далее – Совет Апартамент отеля) является общественным объединением на добровольной основе собственников нежилых помещений в здании, без регистрации в органах местного самоуправления и иных органах
- 1.2. Численный и поименный состав Совета определяется на общем собрании собственников помещений, изъявивших желание войти в состав Совета, и оформляется протоколом собрания собственников помещений данного здания.
- 1.3. Совет в своей деятельности руководствуется Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Законом РФ о защите прав потребителей и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Краснодарского края.
- 1.4. Совет является органом, деятельность которого направлена на поддержание баланса интересов всех собственников помещений в отношении имущественных прав на владение, распоряжение, содержание общего имущества здания.

2. Цели и задачи Совета Апартамент отеля.

- 2.1. Основной целью деятельности Совета Апартамент отеля является обеспечение условий безопасного владения, пользования и распоряжения нежилыми помещениями и общим имуществом здания. Для реализации поставленных целей Совет Апартамент отеля решает следующие задачи:
 - обеспечение права всех собственников помещений, отвечающих установленным законодательством Российской Федерации требованиям;
 - обеспечение эффективности системы обслуживания здания, обслуживающей организацией;
 - обеспечение эффективной защиты прав собственников помещений при предоставлении коммунальных услуг;
 - содействие обеспечению сохранности общего имущества в здании;
 - обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в рамках действующих нормативных и законодательных актов.
- 2.2. Совет готовит, обосновывает и предлагает к рассмотрению проект решений задач и предложений, выносимых на обсуждение общего собрания собственников помещений по следующим направлениям:
 - порядок определения состава общего имущества здания, его фактического использования и технического состояния;
 - порядок и условия совместного ведения общих дел по защите прав собственников помещений, сохранности принадлежащего им общего имущества;
 - порядок и условия выбора профессиональной комиссии для решения сложных профильных задач;
 - создание согласительной комиссии при решении групповых конфликтных вопросов.

3. Права и обязанности Совета.

- 3.1. Совет Апартамент отеля действует по поручению собственников помещений здания:
 - устанавливает взаимодействие с исполнительными органами власти в рамках действующего регламента органов местного самоуправления по работе с населением;
 - в своей работе опирается на достоверную информацию от организаций, осуществляющих деятельность в сфере обслуживания домами.

3.2. Совет имеет право:

- инициировать собрание собственников помещений для избрания эффективного способа обслуживания здания;
- разрабатывать и обосновывать меры защиты прав и интересов собственников помещений, предоставивших полномочия Совету;
- организовывать и проводить общее собрание собственников помещений;
- обеспечивать выполнение решений общего собрания собственников помещений;
- инициировать создание согласительной комиссии и принимать участие в ее работе;
- выступать в роли заказчика услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений и обеспечению комфортных и безопасных условий использования имущества;
- осуществлять контроль за формированием размера стоимости содержания общего имущества и коммунальных услуг, предлагаемых обслуживающей организацией и их соответствием нормативно-правовым актам;
- запрашивать от обслуживающей организации необходимую для деятельности информацию;
- осуществлять контроль за выполнением условий договора обслуживания и качеством предоставляемых услуг;
- подписывать акты приемки оказанных услуг и выполненных работ;
- подписывать акты о нарушениях нормативов качества или периодичности оказания услуг;
- препятствовать действиям отдельных собственников помещений по использованию общего имущества без учета мнений всех собственников помещений.

3.3. Обязанности Совета:

- инициировать и проводить общее собрание собственников помещений;
- выносить на обсуждение общего собрания собственников помещений проекты договоров с обслуживающей организацией;
- осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств по содержанию, ремонту общего имущества и созданием комфортных условий в здании;
- подписывать акты о нарушениях нормативов качества или периодичности выполнения договорных обязательств;
- на основании выданных доверенностей выступать в суде в качестве представителя собственников помещений дома.

4. Юридический статус Совета.

- 4.1. Совет является исполнительным органом общего собрания собственников помещений.
- 4.2. Высшим органом управления многоквартирным домом является собрание собственников помещений, выразивших Совету свое доверие.
- 4.3. Основной функцией Совета является обеспечение соблюдения общих целей в интересах собственников помещений, уполномочивших Совет.
- 4.4. Состав Совета не может быть меньше двух собственников. Возглавляет Совет председатель, избранный на собрании собственников, подтвердивших его полномочия. Членом или Председателем Совета Апартаментов может быть только собственник помещения в Апартаменте.
- 4.5. О созыве собрания участники извещаются персонально или объявлением, размещенном на доске объявлений в подъезде дома за 10 дней до собрания.
- 4.6. Собрание считается правомочным при участии более 50% от фактического числа участников Совета, что фиксируется при регистрации участвующих.
- 4.7. Решения по вопросам исключительной компетенции общего собрания всех собственников помещений многоквартирного дома вначале обсуждаются на собрании участников Совета, и принятое решение выносится на обсуждение общего собрания всех собственников помещений здания Апартаментов.
- 4.8. Все решения принимаются большинством голосов аналогично нормам, предусмотренным ст. 44-48 ЖК РФ, и оформляются протоколом.
- 4.9. Протоколы собраний хранятся в управляющей организации.
- 4.10. Совет подотчетен в своей работе общему собранию собственников помещений.

5. Полномочия Председателя Совета.

- 5.1. Председатель Совета вправе вступить в переговоры по условиям договора обслуживания здания с учетом интересов собственников, наделивших его полномочиями.
- 5.2. Доводит до сведения собственников результаты переговоров.
- 5.3. Подписывает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в здании, договор обслуживания здания. По договору обслуживания здания, условия которого утверждены на общем собрании, и подписанному Председателем Совета, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в здании Апарта отеля.
- 5.4. Выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном здании по делам, связанным с обслуживанием данным домом и предоставлением коммунальных услуг.
- 5.5. Заключает на условиях, указанных в решении собрания собственников помещений и по доверенности иные договора, связанные с содержанием общего имущества здания.
- 5.6. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и работ по содержанию и ремонту здания.
- 5.7. Подписывает акты выполненных работ и услуг, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг, акты о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6. Прекращение деятельности Совета

- 6.1. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений, предоставивших полномочия.
- 6.2. Совет переизбирается каждые пять лет, если иное не предусмотрено решением общего собрания. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет переизбирается досрочно.

Приложение № 3
к Соглашению об общем имуществе
От 07.05.2022 г.

«Утверждено»
Решением общего собрания
собственников помещений
Протокол № 1 от 07.05.2022 г.

Положение о Фонде капитального ремонта Апартаментов.

1. Настоящее Положение о Фонде капитального ремонта Апартаментов разработано на основании Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации.
2. В связи с высокой единовременной стоимостью капитального ремонта здания Апартаментов и необходимости своевременного проведения капитального ремонта инженерного оборудования здания, в том числе лифтового хозяйства собственники помещений создают Фонд капитального ремонта Апартаментов (далее Фонд).
3. Средства Фонда формируются из взносов собственников в размере, утверждаемом общим собранием собственников помещений.
4. Средства Фонда хранятся на специальном счете открываемом обслуживающей организацией в банке, определенном решением общего собрания. Держателем специального счета капитального ремонта определить управляющую организацию. Свободные средства могут быть размещены в депозиты в банке, определенном решением общего собрания собственников.
5. Средства Фонда могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в здании, 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.
6. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в здании, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, включает в себя:
 - 1) ремонт внутриобъектных инженерных систем электро-, тепло-, 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 многоквартирном доме;
 - 5) ремонт фасада;
 - 6) ремонт фундамента здания.
7. Работы по капитальному ремонту общего имущества в здании могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций здания и (или) инженерных сетей здания, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства.
8. Решение о проведении капитального ремонта за счет средств Фонда принимается на общем собрании собственников помещений большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников по представлению Совета Апартаментов.
9. Режим функционирования специального счета капитального ремонта и порядка его использования Апартаментов, аналогичен режиму функционирования специального счета определенного в ст. 175-177 ЖК РФ.
10. Обслуживающая организация ежегодно отчитывается перед собственниками о состоянии Фонда капитального ремонта.

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке и стоимости использования общего имущества Апарт отеля.

- 1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации.
- 1.2. Общее имущество, принадлежащее собственникам помещений в здании, в виде наружных и внутренних несущих и ненесущих конструкций может быть предоставлено в пользование лицу или лицам являющимся или не являющимися собственниками помещений в здании (третьим лицам) за плату.
- Все поступающая плата используется на осуществление содержания общего имущества здания.
- 1.3. Общее собрание собственников помещений утверждает настоящее Положение, а также вносимые в него изменения и дополнения.
- 1.4. Договор на пользование общим имуществом для размещения телекоммуникационного оборудования, рекламных конструкций, использовании парковочных мест заключается на возмездной основе.
- 1.5. Общее имущество, используемое для размещения телекоммуникационного оборудования, может предоставляться в пользование лицам за плату в размере 3000 рублей за одну точку размещения в месяц.
- 1.6. Общее имущество, используемое для размещения рекламных конструкций, может предоставляться в пользование лицам за плату в размере 2000 рублей за кв. м. в месяц.
- 1.7. Парковочные места, предоставляемые для использования, оплачиваются посуточно в период с 01.05. по 30.09. в размере 2000 рублей в сутки, с 01.10. по 30.04. в размере 1000 рублей в сутки.
- 1.8. Обслуживающая организация наделяется правом заключения договоров о пользовании общим имуществом здания за плату от имени собственников помещений.
- 1.9. Договор о пользовании общим имуществом в соответствии с п. 1.4. заключается на один год.
- 1.10. Для заключения договора о пользовании общим имуществом за плату Совет Апарт отеля проводит заседание, результаты которого оформляются протоколом, размещаемым в установленном порядке для сведения собственников помещений в здании.
- 1.11. В решении Совета Апарт отеля о заключении конкретного договора должно быть указано:
- 1) лицо размещающее телекоммуникационное оборудование, лицо, размещающее рекламные конструкции или лицо использующее парковочное место;
 - 2) общее имущество, которое будет использоваться для размещения телекоммуникационного оборудования, размер рекламной конструкции, парковочное место и величина рассчитанной платы за пользование общим имуществом;
 - 3) проект договора пользования общим имуществом.
- 1.13. Решение Совета Апарт отеля о предоставлении общего имущества в пользование за плату должно быть утверждено более чем 50% голосов от общего числа голосов членов Совета Апарт отеля.
- 1.14. Отчет о полученных в течение года средствах подлежит включению в ежегодный Отчет обслуживающей организации.

Приложение № 5
к Соглашению об общем имуществе
от 07.05.2022 г.

Положение о система одновременного
дистанционного съема показаний приборов учета.

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации.
2. Система одновременного дистанционного съема показаний приборов учета предназначена для автоматизированного учета потребления коммунального ресурса холодной воды, коммунального ресурса горячей воды и коммунального ресурса водоотведения как суммы потребленных объемов холодной и горячей воды.
3. Установленная система обеспечивает точный учет потребленного ресурса в каждом помещении, где имеются сантехнические приборы.
4. Необходимость установки системы ОДСППУ вызвана сезонностью и неравномерностью проживания граждан в помещениях и соответственно невозможностью иным способом вести точный учет потребленных ресурсов для правильного начисления платы за индивидуально потребленные ресурсы и платы за ресурсы, потребленные на содержание общего имущества здания.
5. Система ОДСППУ устанавливается в здании и обслуживается обслуживающей организацией.
6. Стоимость системы ОДСППУ составляет 2 410 133 рубля 36 копеек.
7. Оплата стоимости системы производится собственниками единовременно управляющей организации. Размер платежа для каждого собственника рассчитывается путем умножения стоимости системы на один квадратный метр площади, находящейся в собственности – 191,2 рубля с квадратного метра на площадь принадлежащих собственнику помещений.

Стоимость системы ОДСППУ

№	Наименование	Цена, руб.	Количество, шт.	Стоимость, руб.
1.	Узел учета воды с дистанционным съемом показаний и антимагнитным устройством АКВА 15	4 515,00	440	1 986 600,00
2.	Модем с дистанционным съемом показаний для установки на общедомовые счетчики ВТ-100	4 057,00	2	8 114,00
3.	Работы по монтажу (установке) узлов учета воды	449,00	440	197 560,00
4.	Работы по монтажу модемов на общедомовой счетчик	446,00	2	892,00
5.	Базовая станция БС-1	180 908,00	1	180 908,00
6.	Антенный спуск, антенно-мачтовое устройство, маршрутизатор	15 315,20	1	15 315,20
7.	Работы по установке базовой станции и монтажу антенного спуска	20 744,16	1	20 744,16
	ИТОГО:			2 410 133,36
	Общая площадь помещений, кв. м.			12 605,3
	Стоимость Системы ОДСППУ руб./кв. м.			191,2

8. В случае фиксации узлами учета системы воздействия магнитным полем, обслуживающая организация производит расчет потребленной в месяц воздействия магнитным полем воды по сечению трубы 0,00018 м² при скорости расхода 1,2 м/с из расчета за целый месяц потребления.
9. Узел учета, подвергшийся воздействию магнитного поля, подлежит замене за счет собственника помещения, в котором он установлен, по текущим ценам производителя узлов учета.
10. Ежемесячные расходы на техническое обслуживание системы входят с тариф на содержание общего имущества утвержденный общим собранием собственников.