

# Протокол №20260100101922

## общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Дата протокола ОСС:	09.02.2026
Идентификатор собрания:	20260100101922
Адрес многоквартирного дома:	г. Орёл, ул. Матросова, д. 4
Вид собрания:	Внеочередное
Форма проведения собрания:	Очно-заочное
Дата и время начала и окончания голосования:	16.01.2026 17:00 - 06.02.2026 17:00
Место проведения общего собрания:	Холл дома №4 по ул. Матросова в городе Орле

Инициатор общего собрания	Селихов Денис Владимирович, кв. 6, паспорт 54 20 589023 выдан 02.02.2021 код подразделения 570-001. Адрес: г. Орёл, ул. Матросова, д. 4, кв. 6, +79606484493, bmx76@list.ru
Председатель собрания	Есипов Александр Юрьевич, кв. 54
Секретарь собрания	Чеснов Вячеслав Валерьевич, кв. 5
Счётная комиссия собрания в составе	Жердев Алексей Сергеевич, кв. 18 Верета Александр Михайлович, кв. 13 Ветрова Юлия Алексеевна, кв. 24
Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме	3848,8
Лиц, принявших участие в голосовании на ОСС	59
Голосов, принявших участие в голосовании на ОСС	3071,7
Кворум	Имеется

## Повестка дня общего собрания собственников многоквартирного дома

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ В настоящем решении используются следующие термины и сокращения: **МКД** — многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Орёл, ул. Матросова, д. 4. **УО** — управляющая организация ООО «Эксплуатация жилья» ИНН: 5751028150. **МОП** — места общего пользования (общее имущество собственников помещений в МКД).

1. Избрать членов Совета многоквартирного дома сроком на два года:

Кандидатуры:

Лаврентьева Елена Николаевна

Найдёнова Екатерина Александровна

Селихов Денис Владимирович

2. Избрать Председателя Совета многоквартирного дома из числа избранных членов Совета. Кандидатура: Селихов Денис Владимирович

3. Решение об ограничении доступа и установке шлагбаума

3.1 Установить на въезде-выезде с придомовой территории МКД со стороны ул. Матросова режим ограниченного доступа для транспортных средств, не принадлежащих (не управляемых) собственникам и законным пользователям помещений в МКД, с обеспечением доступности проезда спецтехники экстренных и аварийных служб.

3.2 Установить по согласованной схеме автоматический шлагбаум на придомовой территории МКД

3.3 Утвердить следующие существенные условия для подрядчика на установку шлагбаума:

- Автоматический шлагбаум с системой управления доступом по брелокам, и GSM на придомовой территории по согласованной с Советом собственников схеме
- Стационарное наружное освещение зоны въезда и стрелы шлагбаума.
- Камера видеонаблюдения над стрелой шлагбаума.

- Дорожные ограничители (бетонные полусферы) на границах пешеходных зон, газонов и других мест, где необходимо исключить несанкционированный проезд или парковку.
  - Прокладку линий связи от шлагбаума до электрощитовой выполнить в земле, по техподполью МКД.
  - Все расходы на поставку, установку и настройку оборудования, а также плановое и внеплановое обслуживание и замену оборудования, вышедшего из строя не по вине собственников, несёт Подрядчик.
  - Риски повреждения или утраты оборудования в результате действия обстоятельств непреодолимой силы (форсмажор) несут стороны в соответствии с действующим законодательством РФ.
  - Риски, связанные с вандализмом, хищением или иными противоправными действиями третьих лиц, до тех пор пока действует с ним договор, несёт Подрядчик, который вправе требовать возмещения ущерба с виновных лиц в установленном порядке.
  - Подрядчик несёт ответственность за ущерб, причинённый при монтаже или обслуживании системы.
  - На основании настоящего решения Подрядчик заключает типовые, идентичные для всех договоры с собственниками. Текст договора, а также любые дополнительные соглашения к нему, не могут противоречить или ухудшать условия настоящего решения.
  - Подрядчик может приостановить персональный доступ к автоматическому шлагбауму только пользователям, имеющим задолженность по платежам по договору более 1 (одного) месяца, до её погашения.
  - Тариф подлежит ежегодной индексации с 1 января не более чем на величину официального уровня инфляции (по данным Росстата), если иное не одобрено общим собранием собственников. Подрядчик обязан уведомить Совет собственников о новом размере тарифа не позднее чем за 30 дней до вступления его в силу. Подрядчик производит начисления за услугу "техническое обслуживание автоматического шлагбаума" на основании данного решения. Оплата производится по платёжному документу Подрядчика, ежемесячно.
  - Подрядчик может расторгнуть договоры с собственниками, уведомив Совет собственников в письменной форме за 60 дней.
  - Совет собственников от имени всех собственников вправе принять решение об одностороннем отказе от услуг Подрядчика, уведомив его в письменной форме за 60 дней. По истечении этого срока все договоры считаются прекращёнными.
  - Установленное оборудование является общедомовым имуществом. В случае прекращения договора Подрядчик никаких прав на него не имеет и обязан передать Совету собственников все логины, пароли, административные и сервисные точки входа и управления системой.
- 3.4 Определить порядок использования шлагбаума:
- Поручить Совету МКД совместно с УО разработать и утвердить Регламент пользования системой контроля доступа на придомовую территорию, определяющий порядок выдачи ключей (карт), въезда гостей, служб такси, грузового транспорта и экстренных служб.
  - Включить в состав общего имущества МКД шлагбаум, установленный за счёт средств собственников, в количестве 1 шт. и внести изменения в действующий Договор Управления МКД в части увеличения состава общего имущества дома
4. Выбор подрядной организации на установку шлагбаума. Оплата.
- 4.1 Принять предложение ООО «УСР» (ИНН 5753038933, далее «Подрядчик») по установке автоматического шлагбаума.
- 4.2 Утвердить полную стоимость монтажа автоматического шлагбаума в размере 435480 (Четыреста тридцать пять тысяч четыреста восемьдесят) руб. Стоимость установки автоматического шлагбаума может быть уменьшена по согласованию Совета собственников и подрядчика.
- 4.3 Утвердить способ оплаты монтажа автоматического шлагбаума — за счёт средств собственников, посредством выставления сумм оплаты в платёжных документах (квитанциях) Подрядчика, в размере 7258 (Семь тысяч двести пятьдесят восемь) руб. с каждой квартиры одновременно
- 4.4 Заключить договор подряда на монтаж и установку автоматического шлагбаума и договор на техническое
5. Принять предложение ООО «УСР» (ИНН 5753038933, далее «Подрядчик») по техническому обслуживанию автоматического шлагбаума.
- 5.1 Определить тариф за техническое обслуживание автоматического шлагбаума в размере 140 (Сто сорок) рублей с каждой квартиры в месяц.
- 5.2 Определить оплату техобслуживания ежемесячно через платёжный документ Подрядчика согласно утверждённому тарифу
- 5.3 Разрешить Подрядчику производить начисления по тарифу на основании принятого решения с последующим заключением договоров, но не ранее запуска автоматического шлагбаума в эксплуатацию.
- 5.4 Определить уполномоченным на подписание вышеназванного договора и последующих документов от лица собственников действующего председателя Совета собственников. С подписью уполномоченного договор считается заключённым, а последующие документы действительными.
- 5.5 Наделить Совет собственников следующими полномочиями:
- Контролировать исполнение Подрядчиком условий настоящего решения.
  - В случае, если договоры с Подрядчиком не заключены или утратили силу, в течение 90 дней организовать выбор нового подрядчика на условиях, не ухудшающих условия настоящего решения. Выбор осуществляется в упрощённом порядке без проведения общего собрания, но с обязательным информированием собственников о кандидатуре и условиях через информационные стенды и/или в ГИС ЖКХ.
6. Об установке системы видеонаблюдения
- В целях обеспечения безопасности и сохранности общего имущества, установить систему видеонаблюдения, охватывающую придомовую территорию, подъезды, лифты и другие МОП.
- 6.1 Утвердить следующие существенные условия для подрядчика на установку системы видеонаблюдения:
- Схема установки камер подлежит согласованию с Советом МКД до начала работ и является неотъемлемым приложением к договору
  - Все расходы на поставку, установку и настройку оборудования, а также плановое и внеплановое обслуживание и замену оборудования, вышедшего из строя не по вине собственников, несёт Подрядчик.
  - Риски повреждения или утраты оборудования в результате действия обстоятельств непреодолимой силы (форсмажор) несут стороны в соответствии с действующим законодательством РФ.
  - Риски, связанные с вандализмом, хищением или иными противоправными действиями третьих лиц, несёт Подрядчик, который вправе требовать возмещения ущерба с виновных лиц в установленном порядке.
  - На основании настоящего решения Подрядчик заключает типовые, идентичные для всех договоры с собственниками. Текст договора, а также любые дополнительные соглашения к нему, не могут противоречить или ухудшать условия настоящего решения.
  - Подрядчик несёт ответственность за ущерб, причинённый при монтаже или обслуживании системы.
  - Подрядчик обеспечивает круглосуточную работу системы и предоставляет каждому собственнику (пользователю) персональный логин и пароль для доступа к трансляции в реальном времени и архивным записям через сеть Интернет.
  - Подрядчик гарантирует бесперебойную работу системы 99% времени в расчёте за календарный месяц. Гарантирует круглосуточную непрерывную запись с глубиной архива не менее 14 (четырнадцать) суток. Общая работоспособность системы и её

охранные функции (непрерывная запись, фиксация событий) не могут быть отключены или ухудшены из-за задолженности отдельных собственников.

- Подрядчик может приостановить персональный доступ к системе видеонаблюдения только пользователям, имеющим задолженность по платежам по договору более 1 (одного) месяца, до её погашения.
- Размер ежемесячной платы (тариф) с каждой квартиры за услуги видеонаблюдения и технического обслуживания системы (аренду) составляет 235 (Двести тридцать пять) рублей 00 копеек за 25 камер с каждой квартиры МКД в месяц.
- Тариф подлежит ежегодной индексации с 1 января не более чем на величину официального уровня инфляции (по данным Росстата), если иное не одобрено общим собранием собственников. Подрядчик обязан уведомить Совет собственников о новом размере тарифа не позднее чем за 30 дней до вступления его в силу. Подрядчик производит начисления за услугу видеонаблюдения на основании данного решения. Оплата производится по платёжному документу Подрядчика, ежемесячно.
- Подрядчик может расторгнуть договоры с собственниками, уведомив Совет собственников в письменной форме за 60 дней.
- Совет собственников от имени всех собственников вправе принять решение об одностороннем отказе от услуг Подрядчика, уведомив его в письменной форме за 60 дней. По истечении этого срока все договоры считаются прекращёнными.
- Установленное оборудование является собственностью Подрядчика. В случае прекращения договора Подрядчик обязан за свой счёт демонтировать и вывезти оборудование в сроки, согласованные с Советом (но не более 30 дней)

7. Выбор подрядной организации на установку системы видеонаблюдения.

Принять предложение ООО «УСР» (ИНН 5753038933, далее «Подрядчик») о безвозмездном монтаже и размещении на условиях долгосрочной аренды оборудования системы видеонаблюдения (базовый комплект – 25 камер).

7.1 Наделить Совет собственников следующими полномочиями:

- Контролировать исполнение Подрядчиком условий настоящего решения.

- В случае, если договоры с Подрядчиком не заключены или утратили силу, в течение 90 дней организовать выбор нового подрядчика на условиях, не ухудшающих условия настоящего решения. Выбор осуществляется в упрощённом порядке без проведения общего собрания, но с обязательным информированием собственников о кандидатуре и условиях через информационные стенды и/или в ГИС ЖКХ.

7.2 Заключить трёхсторонний договор на монтаж и установку системы видеонаблюдения между УО, собственниками помещений и Подрядчиком.

7.3 Определить уполномоченным на подписание вышеназванного договора и последующих документов от лица собственников действующего председателя Совета собственников. С подписью уполномоченного договор считается заключённым, а последующие документы действительными.

8. В целях обеспечения круглосуточной работы систем безопасности и комфорта, приобретённых или арендуемых за счёт средств собственников, включить системы видеонаблюдения и автоматического шлагбаума в перечень имущества, подлежащего электроснабжению за счёт средств, вносимых собственниками на содержание общего имущества (статья 154 ЖК РФ).

Разрешить Управляющей организации осуществить техническое подключение указанных систем к внутридомовым электрическим сетям в МОП. Обеспечить сохранность и работоспособность точек подключения. Все работы по подключению и обслуживанию должны проводиться с минимальным вмешательством в общедомовые сети.

9. В целях исполнения решений общего собрания о внедрении систем видеонаблюдения и контроля доступа, поручить УО обеспечить информирование собственников и жителей о необходимости предоставления подрядчикам минимального набора данных для администрирования систем. Установить, что предоставление персональных данных подрядчикам осуществляется исключительно на основании добровольного информированного согласия каждого собственника/жителя в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных».

10. О предоставлении Управляющей организацией полной информации о договорах, заключённых с использованием общего имущества МКД.

10.1 В целях обеспечения прозрачности управления домом и контроля со стороны собственников, обязать Управляющую организацию ООО «Эксплуатация жилья» в течение 30 (тридцати) дней с даты принятия настоящего решения представить в Совет собственников помещениями МКД полный реестр (перечень) всех действующих и уже завершённых договоров, заключённых Управляющей организацией с третьими лицами за последние 36 (тридцать шесть) месяцев, в которых объектом или предметом договора является общее имущество собственников помещений в данном МКД, в том числе, но не ограничиваясь:

- Договоры на размещение телекоммуникационного оборудования (антенн, серверного оборудования, кабельных линий) провайдеров связи (интернет, телефония, ТВ) на крыше, фасаде, в чердачных, подвальных и иных помещениях дома.

- Договоры на размещение рекламных конструкций.

- Договоры аренды либо безвозмездного пользования частей общего имущества.

- Договоры на установку и обслуживание систем безопасности, контроля доступа, домофонов.

- Иные договоры, предусматривающие доступ третьих лиц к общему имуществу или его использование.

10.2 По каждому договору, указанному в п. 10.1, УО обязана представить в Совет следующие документы и информацию:

- Копию действующего договора со всеми приложениями и дополнительными соглашениями.

- Копию протокола общего собрания собственников, являющегося основанием для заключения данного договора. При отсутствии такого протокола – предоставить письменное объяснение о правовых основаниях заключения договора Управляющей организацией в одностороннем порядке.

- Размер, условия и периодичность платежей, поступающих от контрагента, а также отчёт о фактически поступивших средствах за каждый год действия договора.

- Отчёт о целевом использовании средств, полученных по таким договорам за период, соответствующий сроку действия договора, но не менее чем за последние 36 (тридцать шесть) месяцев, с указанием статей расходов в соответствии со сметой доходов и расходов по содержанию общего имущества.

- Копии актов выполненных работ (оказанных услуг) или иных документов, подтверждающих исполнение договоров.

10.3 Установить, что заключение Управляющей организацией новых договоров, указанных в п. 10.1 настоящего решения, допускается только после предварительного информирования и получения согласия Совета собственников, выраженного простым большинством голосов от числа присутствующих на заседании членов Совета. Внесение изменений в действующие договоры, затрагивающих финансовые условия или расширяющих права пользования общим имуществом, также требует согласия Совета.

10.4 Возложить на Совет собственников обязанность по изучению предоставленной информации и информированию собственников о выявленных договорах и финансовых потоках через информационные стенды в подъездах и/или в системе ГИС ЖКХ. В случае выявления договоров, заключённых с нарушением действующего законодательства или без надлежащих полномочий, Совет уполномочивается от имени собственников предпринимать меры к их оспариванию в установленном порядке.

10.5 В случае неисполнения Управляющей организацией требований настоящего решения в установленный 30-дневный срок, Совет собственников уполномочивается обратиться с жалобой в Государственную жилищную инспекцию Орловской области и иные

контролирующие органы.

#### 11. О местах общего пользования.

На основании статей 36, 44, 45 ЖК РФ, статьи 7.21 КоАП РФ, пунктов 3.5, 3.6 «Правил пользования жилыми помещениями» (Постановления Правительства РФ № 491) в целях недопущения нарушения прав собственников на пользование общим имуществом, общее собрание собственников МКД постановляет:

11.1 Обязать управляющую организацию УО в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента принятия решения:

- Провести сплошную инвентаризацию и документальную фиксацию фактического состояния всех мест общего пользования МКД (лестничных клеток, холлов, подвалов, чердаков, технических этажей, коридоров и иных помещений, входящих в состав общего имущества).

- Составить Реестр, в который включить все объекты (стационарные и временные перегородки, двери, шкафы, складированное имущество и т.п.), установленные или размещённые в МОП без решений общего собрания собственников.

- Фиксация каждого объекта должна содержать его точное месторасположение, описание, фотодоказательства, а также отметку об отсутствии предоставленных в УО законных разрешений (решений ОСС) на его установку или хранение. Обязанность проверить наличие таких разрешений возлагается на УО.

11.2 На основании составленного Реестра УО обязана:

11.2.1 В течение 15 (пятнадцати) календарных дней разместить в общедоступных местах уведомления с требованием к лицам, считающим указанные в Акте объекты своими, в 15-дневный срок предоставить в УО решения ОСС, разрешающие их установку/хранение, либо самостоятельно демонтировать и вывезти свое имущество.

11.2.2 По истечении срока, установленного в п. 11.2.1, все объекты, на которые не были предоставлены надлежащим образом оформленные решения общего собрания собственников, считаются самовольно установленными и подлежащими безусловному устранению.

11.2.3 Через 60 дней после принятия настоящего решения организовать и финансировать работы по демонтажу, вывозу и утилизации самовольно установленных объектов за счёт средств текущего ремонта и содержания общего имущества. УО сохраняет право на последующее взыскание понесенных расходов с виновных лиц в судебном порядке.

11.3 УО обязана, в случае если для принудительного устранения направить полный пакет документов (Акт, фотографии, копии уведомлений) в: Государственную жилищную инспекцию (ГЖИ) — с требованием принять меры по ст. 7.21 КоАП РФ, МЧС и Роспотребнадзор — при наличии признаков соответствующих нарушений, в суд — для получения судебного приказа или решения о принудительном освобождении помещений.

11.4 Возложить на Совет МКД контроль за исполнением данного решения.

11.5 УО обязана по запросу Совета предоставлять копии всех составленных документов (реестров, актов, уведомлений, обращений в госорганы) и ежемесячно информировать Совет о ходе работ.

#### 12. Об отоплении подъезда и техподполья

Принимая во внимание, что:

12.1 В доме имеется исправный тепловой пункт (узел), система отопления и общедомовой прибор учета тепловой энергии, являющиеся частью общего имущества собственников.

12.2 Управляющей организацией ООО «Эксплуатация жилья» в одностороннем порядке, без решения общего собрания собственников, было отключено отопление указанных помещений, что привело к систематическим нарушениям:

- Санитарно-эпидемиологических норм (СанПиН 2.1.2.2645-10) по температуре в МОП.

- Правил содержания общего имущества (Постановление Правительства РФ № 491), согласно которым УО обязана обеспечивать его сохранность и работоспособность.

- Условий договора управления по обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания.

12.3 Отсутствие отопления создало прямую угрозу жизни, здоровью и имуществу:

- Технические риски: Высокая вероятность размораживания инженерных коммуникаций (систем водоснабжения, канализации, пожарного водопровода) в техподполье, что приведет к масштабным авариям и затоплениям.

- Конструктивные риски: Низкие температуры вызывают разрушение строительных конструкций, а также обмерзание и отсыревание полов в подъездах, что ведет к отслоению и разрушению напольной плитки.

- Риск травматизма: Образование наледи и конденсата на холодных поверхностях (полы, ступени) создает ежедневную угрозу падения и получения тяжких телесных повреждений жителями, включая детей и пожилых людей.

Постановили:

12.4 Немедленно восстановить подачу отопления: Обязать управляющую организацию ООО «Эксплуатация жилья» в экстренном порядке, в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента получения настоящего решения, восстановить подачу тепловой энергии через существующий тепловой узел в систему отопления технического подполья и помещений общего пользования подъездов.

Отопление должно быть обеспечено в непрерывном круглосуточном режиме в течение всего отопительного периода для устранения указанных выше угроз.

12.5 Провести полную диагностику и ремонт: Обязать УО в течение 10 (десяти) рабочих дней провести комплексную диагностику и необходимое обслуживание существующей системы отопления МОП (тепловой узел, трубопроводы, отопительные приборы) для приведения её в рабочее состояние, соответствующее техническим и санитарным нормам. Предоставить в Совет дома акт диагностики и акты выполненных работ с фотофиксацией.

12.6 Обеспечить безопасность и оценить ущерб: Обязать УО немедленно, до восстановления нормативного температурного режима, принять временные меры по предотвращению травматизма (укладка противоскользящих покрытий, ограждений, предупреждающих знаков). Провести обследование состояния напольных покрытий, плитки и конструкций, пострадавших от низких температур и сырости, с составлением дефектного акта.

12.7 В качестве временной меры, немедленно с момента получения настоящего требования и до полного восстановления стабильного нормативного температурного режима в подъезде, обязать УО:

- Обеспечить круглосуточную работу стационарных или переносных электрических обогревательных приборов в зоне входного тамбура (между наружной и внутренней дверями подъезда).

- Мощность, тип и количество обогревателей должны быть достаточными для гарантированного отсутствия наледи и влаги на полу тамбура и поддержания температуры воздуха в тамбуре не ниже +5°C

- Все обогревательные приборы должны быть установлены с соблюдением правил пожарной и электробезопасности.

Ответственность за безопасность эксплуатации несёт Управляющая организация.

12.8 Корректно начислять плату и произвести перерасчет: Обязать УО, начиная с первого дня подачи тепла по п. 12.4, производить расчёт платы за отопление МОП исключительно на основании показаний общедомового прибора учёта тепловой энергии.

Произвести перерасчёт и аннулировать все начисления за отопление МОП за период с момента незаконного отключения до

фактического восстановления услуги.

12.9 Установить ответственность:

12.9.1 Все работы по настоящему решению, включая устранение выявленного ущерба (п.3), выполняются за счёт средств УО как меры по ликвидации последствий ненадлежащего содержания общего имущества, создавшего угрозу безопасности.

12.9.2 В случае неисполнения решения, все расходы на восстановление, перерасчёты, а также вред, причиненный здоровью граждан, и ущерб имуществу, будут взысканы с УО в судебном порядке. Совету дома уполномочивается направить копию данного решения в Государственную жилищную инспекцию и Роспотребнадзор для проведения проверки.

13. Признать работу УО по содержанию внутридомовой системы канализации (далее — Системы) неудовлетворительной, что подтверждается частыми засорами и аварийным разливом стоков.

Обязать УО:

13.1 В течение 10 рабочих дней с момента получения решения общего собрания провести полную инструментальную диагностику Системы в целях выявления причин частых засоров. Результаты диагностики с выводами и планом работ предоставить в Совет дома.

13.2 В течение 15 рабочих дней со дня утверждения плана работ провести все необходимые работы по устранению выявленных дефектов и приведению Системы в рабочее состояние, соответствующее требованиям Постановления Правительства РФ № 491 (правила содержания общего имущества) и СанПиН.

13.3 Немедленно, в течение 3 рабочих дней, организовать и выполнить полную ликвидацию последствий аварийного разлива сточных вод в подвальных и технических помещениях дома, включая:

- механическую очистку и мойку поверхностей;
- проведение обязательной дезинфекции сильнодействующими средствами (санобработки) собственными силами или с привлечением лицензированной организации;
- обеспечение проветривания и осушения помещений. Акт о проведённой санобработке предоставить в Совет дома.

13.4 Предоставлять Совету дома письменный отчет о выполнении каждого этапа работ, предусмотренного пунктами с 13.1 по 13.3 настоящего решения включительно, в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты завершения соответствующего этапа.

13.5 Установить, что все работы, предусмотренные настоящим решением, подлежат выполнению исключительно за счёт средств управляющей организации в рамках договора управления, без привлечения финансовых средств собственников, поскольку возникновение аварийной ситуации является прямым следствием ненадлежащего содержания общего имущества. В случае неисполнения настоящего решения, все расходы на устранение последствий, а также причинённый имущественный ущерб будут взысканы с управляющей организации в судебном порядке.

14. Об озеленении, освещении и благоустройстве придомовой территории МКД

Определить председателя Совета МКД, в качестве лица, уполномоченного действовать от имени и в интересах собственников помещений МКД, без доверенности в рамках, установленных настоящим решением. К его полномочиям относятся: разработка и публикация проектов и планов, взаимодействие с управляющей организацией и местной администрацией, контроль за выполнением работ по озеленению, освещению и благоустройству придомовой территории МКД. Срок полномочий: до окончания срока полномочий действующего Совета МКД или до принятия иного решения общим собранием собственников.

15. Об утеплении полов лоджий первого этажа

15.1 Разрешить собственникам квартир первого этажа МКД произвести работы по дополнительному утеплению полов принадлежащих им лоджий (балконов) с наружной (нижней) стороны, при соблюдении единых для всех технических и эстетических требований, изложенных в настоящем решении. Все работы выполняются исключительно за счёт средств указанных собственников.

15.2 Технические и эстетические требования.

15.2.1 Материал: Для утепления должны использоваться минераловатные плиты, с группой горючести не ниже Г1, толщиной 50 до 100 мм.

15.2.2 Цвет и финишная отделка: Поверхность утеплителя после монтажа должна быть оштукатурена по армирующей сетке штукатурно-клеевой смесью и окрашена в цвет, идентичный текущему цвету фасада дома в цокольной части. Точный код/название цвета и образец (марка) краски определяются Советом дома по согласованию с УО. Финишная отделка должна быть выполнена единым для всех способом, соответствующим отделке цоколя или фасадных элементов данного подъезда.

15.2.3 Конструктивное решение: Монтаж должен производиться таким образом, чтобы не создавались условия для скопления влаги и не блокировались существующие вентиляционные продухи техподполья. Крепление – на специальный клей и тарельчатые дюбели из расчёта не менее 10 шт. на 1 м<sup>2</sup>.

15.2.4 Сопряжения: Все кромки утеплителя, а также места его примыкания к стенам, колоннам и другим конструкциям должны быть герметично зашпаклёваны и включены в общую штукатурно-окрасочную отделку, создавая единую плоскость без щелей и технических зазоров.

15.2.5 Отлив: Если конструкция балкона этого требует, должен быть установлен металлический отлив, окрашенный в цвет отделки. Угол наклона и вынос отлива должны обеспечивать отвод воды от фасада и плоскости утепления.

15.3 Порядок организации и согласования работ.

15.3.1 Для координации собственники квартир первого этажа назначают ответственного представителя, который взаимодействует с Советом МКД и УО.

15.3.2 До начала работ ответственный представитель обязан предоставить в Совет МКД и УО на согласование:

- Техническое решение (эскиз) узла крепления.
- Образцы всех используемых материалов (утеплитель, клей, дюбель, краска).
- График производства работ. При отсутствии мотивированного отказа по п. 15.3.2 в течение 10 рабочих дней решение считается согласованным.

15.3.3 Работы должны быть выполнены одновременно, в течение одного строительного сезона (не позднее 30 сентября 2028 года), чтобы избежать разнородности внешнего вида. Разрешение считается аннулированным, если работы не начаты до 01 августа 2028 года, и для его получения необходимо будет вновь выносить вопрос на общее собрание.

15.4 Контроль и ответственность.

15.4.1 Все работы выполняются под контролем представителя УО.

15.4.2 По окончании работ составляется трёхсторонний акт осмотра и приёмки, подписываемый представителем УО, Совета дома и ответственным представителем собственников.

15.4.3 На выполненные работы предоставляется гарантия не менее 2 лет от исполнителя (подрядной организации). Ответственность за соблюдение гарантии несут собственники квартир, по чьему заказу проводились работы.

15.4.4 Собственники квартир первого этажа несут полную ответственность за уборку строительного мусора и прилегающей территории по окончании работ каждого дня. По окончании всех работ должен быть составлен акт уборки территории.

16. Установить на придомовой территории и в местах общего пользования МКД следующие правила содержания и поведения:

**16.1 Запрещается на всей придомовой территории и в МОП:**

- выгул домашних животных на всей придомовой территории МКД, за исключением целей кратковременного перемещения к местам общего выгула за пределами придомовой территории, если иное не предусмотрено местными правилами благоустройства
- Подкормка безнадзорных либо домашних животных: собак, кошек, птиц, голубей, ворон, иных.
- Оставление, разбрасывание или складирование любых пищевых продуктов, кормов и пищевых отходов, приводящее или могущее привести к скоплению животных, птиц, нарушению санитарного состояния территории.

**16.2 Обязать УО:**

- разместить информационные таблички (знаки) о запрете подкормки животных и птиц в местах, где это нарушение наиболее вероятно.

- В случае систематических нарушений, выявленных самостоятельно, либо по заявлениям собственников, составлять акты о нарушении правил благоустройства и направлять их в уполномоченные органы: Администрацию г. Орла, Госжилинспекцию, Полицию.

**16.3 Собственники и жители дома вправе в целях пресечения нарушений:**

- Фиксировать факты подкормки (фото-, видеосъемка с соблюдением законодательства о персональных данных).
- Направлять заявления (в письменной или электронной форме) о выявленных нарушениях в Совет дома, УО для составления актов.
- Напрямую обращаться с жалобами в органы контроля за благоустройством.

**16.4 Установить, что нарушение правил, утвержденных настоящим решением, является действием, нарушающим права и законные интересы других собственников на благоприятную и санитарно-безопасную среду, а также может являться административным правонарушением. Совету МКД и УО поручается рассматривать такие нарушения как основание для составления актов и обращения в уполномоченные органы для привлечения виновных лиц к установленной законом ответственности.**

**17. Об администрировании систем видеонаблюдения и ограничения прав доступа**

В целях оперативного взаимодействия с Подрядчиками и контроля за исполнением решений общего собрания:

**17.1 Наделить Председателя Совета МКД следующими полномочиями на безвозмездной основе:**

- Представлять интересы собственников при взаимодействии с Подрядчиками по системам видеонаблюдения и контроля доступа (шлагбаум), а также с УО, ресурсоснабжающими и иными компаниями по техническим и организационным вопросам, связанным с согласованием схем и мест установки оборудования, приёмкой выполненных работ, контролем за качеством технического обслуживания и устранением неисправностей, координацией вопросов по администрированию прав доступа пользователей (согласование списков, запрос на блокировку/разблокировку доступа в случае задолженности, очередность и т.п.).
- Подписывать от имени собственников, акт допуска к производству работ на общем имуществе (для монтажа/обслуживания), акты приёмки-передачи выполненных работ и оборудования, иные нефинансовые документы (заявки, запросы, уведомления), необходимые для исполнения условий решений общего собрания.

**17.2 Возложить на Председателя Совета МКД обязанность информировать Совет МКД о всех существенных действиях, контактах и полученных документах в рамках данных полномочий на очередном заседании Совета. Полномочия и обязанности, предусмотренные настоящим пунктом, действуют до их отмены или изменения решением общего собрания собственников.**

**18. О тишине и покое**

**18.1 В целях обеспечения покоя и тишины жильцов, соблюдения санитарно-эпидемиологического благополучия и правил благоустройства, основываясь на п. 19.10 ПДД, запретить на всей придомовой территории МКД использование звуковых сигналов (клаксонов), в т. ч. звуковых сигналов автомобильных охранных сигнализаций, за исключением случаев оговоренных п. 19.10 ПДД РФ и спецсигналов оперативных и экстренных служб.**

**18.2 УО в течение 30 дней с даты принятия настоящего решения разместить на въезде и видных местах придомовой территории информационную табличку (знак) с текстом, отражающим данный запрет: «Уважаемые водители! На территории двора действует запрет на использование звукового сигнала. Просим соблюдайте тишину и покой жильцов!»**

**18.3 Собственникам и жителям МКД рекомендуется в случае систематических нарушений данного запрета вести разъяснительные беседы с нарушителями, а в случаях злого или грубого нарушения — фиксировать факты (номер автомобиля, время, видео- или аудиозапись) и обращаться с заявлением Полицию или Администрацию г. Орла для привлечения нарушителя к ответственности по ст. 2.18 КоАП РФ (Нарушение правил благоустройства) или ст. 20.1 КоАП РФ (Мелкое хулиганство), либо других применимых норм.**

**19. О курении**

В целях охраны здоровья жильцов, особенно детей, соблюдения санитарно-эпидемиологического благополучия и в соответствии с частью 10 статьи 12 Федерального закона от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака», постановили:

**19.1 Установить на всей придомовой территории МКД, включая детские и спортивные площадки, зоны отдыха, пешеходные дорожки, парковочные карманы, подъезды и т.д., запрет на потребление табака, использование электронных систем доставки никотина (вейпов), кальянов, а также иных курительных устройств и смесей, а также потребление некурительных табачных изделий, таких как сосательный табак (снюс), насвай, жевательный табак, а также сплевывание производимой ими слюны на территорию двора, тротуары, газоны и в МОП.**

**19.2 Обязать УО в течение 30 дней с даты принятия настоящего решения разместить в указанных местах (особенно на детской площадке и у входа в подъезд) информационные таблички (знаки) установленного образца о запрете курения, соответствующие требованиям Приказа Минстроя России от 28.01.2021 № 50/пр, либо таблички с текстом: «Курение и использование вейпов запрещено на всей территории двора. Благодарим за понимание!».**

**19.3 Собственникам и жителям дома в случае нарушений данного запрета рекомендуется вежливо напоминать нарушителям о действующих правилах и законе. В случаях злого или регулярного нарушения — фиксировать факты (фото- или видеозапись) и обращаться с заявлением для привлечения к административной ответственности: В полицию — по ст. 6.24 КоАП РФ «Нарушение запрета курения табака...») в Роспотребнадзор — как в уполномоченный орган по надзору за соблюдением ФЗ-15, в администрацию г. Орла — как за нарушение правил благоустройства.**

**19.4 Рекомендовать УО рассмотреть вопрос об организации специально обозначенного и оборудованного места для курения (при наличии технической возможности и согласия Общего собрания собственников), расположенного на расстоянии не менее 10 метров от подъездов, окон жилых помещений и детских площадок, в строгом соответствии с требованиями СанПиН и ФЗ-15.**

## Решения, принятые по вопросам повестки дня

№ вопроса повестки дня	Вопрос, поставленный на голосование	Предложено	Решили, голосов			Результат
			За	Против	Воздержались	
1	Избрание членов Совета МКД	Избрать членов Совета многоквартирного дома сроком на два года: Лаврентьеву Елену Николаевну, Найдёнову Екатерину Александровну, Селихова Дениса Владимировича	3008,7	0	0	Принято единогласно
2	Избрание председателя Совета МКД	Избрать Председателя Совета многоквартирного дома из числа избранных членов Совета Селихова Дениса Владимировича	3071,7	0	0	Принято единогласно
3	Ограничение доступа и установка шлагбаума	<p>3.1 Установить на въезде-выезде с придомовой территории МКД со стороны ул. Матросова режим ограниченного доступа для транспортных средств, не принадлежащих (не управляемых) собственникам и законным пользователям помещений в МКД, с обеспечением доступности проезда спецтехники экстренных и аварийных служб.</p> <p>3.2 Установить по согласованной схеме автоматический шлагбаум на придомовой территории МКД</p> <p>3.3 Утвердить следующие существенные условия для подрядчика на установку шлагбаума:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Автоматический шлагбаум с системой управления доступом по брелокам, и GSM на придомовой территории по согласованной с Советом собственников схеме</li> <li>- Стационарное наружное освещение зоны въезда и стрелы шлагбаума.</li> <li>- Камера видеонаблюдения над стрелой шлагбаума.</li> <li>- Дорожные ограничители (бетонные полусферы) на границах пешеходных зон, газонов и других мест, где необходимо исключить несанкционированный заезд или парковку.</li> <li>- Прокладку линий связи от шлагбаума до электрощитовой выполнить в земле, по техподполью МКД.</li> <li>- Все расходы на поставку, установку и настройку оборудования, а также плановое и внеплановое обслуживание и замену оборудования, вышедшего из строя не по вине собственников, несёт Подрядчик.</li> <li>- Риски повреждения или утраты оборудования в результате действия обстоятельств непреодолимой силы (форсмажор) несут стороны в соответствии с действующим законодательством РФ.</li> <li>- Риски, связанные с вандализмом, хищением или иными противоправными действиями третьих лиц, до тех пор пока действует с ним договор, несёт Подрядчик, который вправе требовать возмещения ущерба с виновных лиц в установленном порядке.</li> <li>- Подрядчик несёт ответственность за ущерб, причинённый при монтаже или обслуживании системы.</li> <li>- На основании настоящего решения Подрядчик заключает типовые, идентичные для всех договоры с собственниками. Текст договора, а также любые дополнительные соглашения к нему, не могут противоречить или ухудшать условия настоящего решения.</li> <li>- Подрядчик может приостановить персональный доступ к автоматическому шлагбауму только пользователям, имеющим задолженность по платежам по договору более 1 (одного) месяца, до её погашения.</li> <li>- Тариф подлежит ежегодной индексации с 1 января не более чем на величину официального уровня инфляции (по данным Росстата), если иное не одобрено общим собранием собственников. Подрядчик обязан уведомить Совет собственников о новом размере тарифа не позднее чем за 30 дней до вступления его в силу. Подрядчик производит начисления за услугу "техническое обслуживание автоматического шлагбаума" на основании данного решения. Оплата производится по платёжному документу Подрядчика, ежемесячно.</li> <li>- Подрядчик может расторгнуть договоры с собственниками, уведомив Совет собственников в письменной форме за 60 дней.</li> <li>- Совет собственников от имени всех собственников вправе принять решение об одностороннем отказе от услуг Подрядчика, уведомив его в письменной форме за 60 дней. По истечении этого срока все договоры считаются прекращёнными.</li> <li>- Установленное оборудование является общедомовым имуществом. В случае прекращения договора Подрядчик никаких прав на него не имеет и обязан передать Совету собственников все логины, пароли, административные и сервисные точки входа и управления системой.</li> </ul> <p>3.4 Определить порядок использования шлагбаума:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Поручить Совету МКД совместно с УО разработать и утвердить Регламент</li> </ul>	2718,6	268,1	85	принято

	пользования системой контроля доступа на придомовую территорию, определяющий порядок выдачи ключей (карт), въезда гостей, служб такси, грузового транспорта и экстренных служб. - Включить в состав общего имущества МКД шлагбаум, установленный за счёт средств собственников, в количестве 1 шт. и внести изменения в действующий Договор Управления МКД в части увеличения состава общего имущества дома				
4	Выбор подрядной организации и на установку шлагбаума. Оплата. 4.1 Принять предложение ООО «УСР» (ИНН 5753038933, далее «Подрядчик») по установке автоматического шлагбаума. 4.2 Утвердить полную стоимость монтажа автоматического шлагбаума в размере 435480 (Четыреста тридцать пять тысяч четыреста восемьдесят) руб. Стоимость установки автоматического шлагбаума может быть уменьшена по согласованию Совета собственников и подрядчика. 4.3 Утвердить способ оплаты монтажа автоматического шлагбаума — за счёт средств собственников, посредством выставления сумм оплаты в платёжных документах (квитанциях) Подрядчика, в размере 7258 (Семь тысяч двести пятьдесят восемь) руб. с каждой квартиры одновременно 4.4 Заключить договор подряда на монтаж и установку автоматического шлагбаума и договор на техническое	2409	353	309,7	принято
5	Выбор подрядной организации и на техническое обслуживание автоматического шлагбаума. 5.1 Определить тариф за техническое обслуживание автоматического шлагбаума в размере 140 (Сто сорок) рублей с каждой квартиры в месяц. 5.2 Определить оплату техобслуживания ежемесячно через платёжный документ Подрядчика согласно утверждённого тарифа 5.3 Разрешить Подрядчику производить начисления по тарифу на основании принятого решения с последующим заключением договоров, но не ранее запуска автоматического шлагбаума в эксплуатацию. 5.4 Определить уполномоченным на подписание вышеназванного договора и последующих документов от лица собственников действующего председателя Совета собственников. С подписью уполномоченного договор считается заключённым, а последующие документы действительными. 5.5 Наделить Совет собственников следующими полномочиями: - Контролировать исполнение Подрядчиком условий настоящего решения. - В случае, если договоры с Подрядчиком не заключены или утратили силу, в течение 90 дней организовать выбор нового подрядчика на условиях, не ухудшающих условия настоящего решения. Выбор осуществляется в упрощённом порядке без проведения общего собрания, но с обязательным информированием собственников о кандидатуре и условиях через информационные стенды и/или в ГИС ЖКХ.	2409	308,4	354,3	принято
6	Установка системы видеонаблюдения Установить систему видеонаблюдения В целях обеспечения безопасности и сохранности общего имущества, установить систему видеонаблюдения, охватывающую придомовую территорию, подъезды, лифты и другие МОП. 6.1 Утвердить следующие существенные условия для подрядчика на установку системы видеонаблюдения: - Схема установки камер подлежит согласованию с Советом МКД до начала работ и является неотъемлемым приложением к договору - Все расходы на поставку, установку и настройку оборудования, а также плановое и внеплановое обслуживание и замену оборудования, вышедшего из строя не по вине собственников, несёт Подрядчик. - Риски повреждения или утраты оборудования в результате действия обстоятельств непреодолимой силы (форсмажор) несут стороны в соответствии с действующим законодательством РФ. - Риски, связанные с вандализмом, хищением или иными противоправными действиями третьих лиц, несёт Подрядчик, который вправе требовать возмещения ущерба с виновных лиц в установленном порядке. - На основании настоящего решения Подрядчик заключает типовые, идентичные для всех договоры с собственниками. Текст договора, а также любые дополнительные соглашения к нему, не могут противоречить или ухудшать условия настоящего решения. - Подрядчик несёт ответственность за ущерб, причинённый при монтаже или обслуживании системы. - Подрядчик обеспечивает круглосуточную работу системы и предоставляет каждому собственнику (пользователю) персональный логин и пароль для доступа к трансляции в реальном времени и архивным записям через сеть Интернет. - Подрядчик гарантирует бесперебойную работу системы 99% времени в расчёте за календарный месяц. Гарантирует круглосуточную непрерывную запись с глубиной архива не менее 14 (четырнадцать) суток. Общая работоспособность системы и её охранные функции (непрерывная запись, фиксация событий) не могут быть отключены или ухудшены из-за задолженности отдельных собственников. - Подрядчик может приостановить персональный доступ к системе видеонаблюдения только пользователям, имеющим задолженность по платежам	2614,1	357,5	100,1	принято

	<p>по договору более 1 (одного) месяца, до её погашения.</p> <p>- Размер ежемесячной платы (тариф) с каждой квартиры за услуги видеонаблюдения и технического обслуживания системы (аренду) составляет 235 (Двести тридцать пять) рублей 00 копеек за 25 камер с каждой квартиры МКД в месяц.</p> <p>- Тариф подлежит ежегодной индексации с 1 января не более чем на величину официального уровня инфляции (по данным Росстата), если иное не одобрено общим собранием собственников. Подрядчик обязан уведомить Совет собственников о новом размере тарифа не позднее чем за 30 дней до вступления его в силу. Подрядчик производит начисления за услугу видеонаблюдения на основании данного решения. Оплата производится по платёжному документу Подрядчика, ежемесячно.</p> <p>- Подрядчик может расторгнуть договоры с собственниками, уведомив Совет собственников в письменной форме за 60 дней.</p> <p>- Совет собственников от имени всех собственников вправе принять решение об одностороннем отказе от услуг Подрядчика, уведомив его в письменной форме за 60 дней. По истечении этого срока все договоры считаются прекращёнными.</p> <p>- Установленное оборудование является собственностью Подрядчика. В случае прекращения договора Подрядчик обязан за свой счёт демонтировать и вывезти оборудование в сроки, согласованные с Советом (но не более 30 дней)</p>					
7	<p>Выбор подрядной организации и на установку системы видеонаблюдения.</p> <p>Принять предложение ООО «УСР» (ИНН 5753038933, далее «Подрядчик») о безвозмездном монтаже и размещении на условиях долгосрочной аренды оборудования системы видеонаблюдения (базовый комплект – 25 камер).</p> <p>7.1 Наделить Совет собственников следующими полномочиями:</p> <p>- Контролировать исполнение Подрядчиком условий настоящего решения.</p> <p>- В случае, если договоры с Подрядчиком не заключены или утратили силу, в течение 90 дней организовать выбор нового подрядчика на условиях, не ухудшающих условия настоящего решения. Выбор осуществляется в упрощённом порядке без проведения общего собрания, но с обязательным информированием собственников о кандидатуре и условиях через информационные стенды и/или в ГИС ЖКХ.</p> <p>7.2 Заключить трёхсторонний договор на монтаж и установку системы видеонаблюдения между УО, собственниками помещений и Подрядчиком.</p> <p>7.3 Определить уполномоченным на подписание вышеназванного договора и последующих документов от лица собственников действующего председателя Совета собственников. С подписью уполномоченного договор считается заключённым, а последующие документы действительными.</p>	2523,9	268,1	279,7	принято	
8	<p>Об электроснабжении систем видеонаблюдения и автоматического шлагбаума</p> <p>В целях обеспечения круглосуточной работы систем безопасности и комфорта, приобретённых или арендуемых за счёт средств собственников, включить системы видеонаблюдения и автоматического шлагбаума в перечень имущества, подлежащего электроснабжению за счёт средств, вносимых собственниками на содержание общего имущества (статья 154 ЖК РФ).</p> <p>Разрешить Управляющей организации осуществить техническое подключение указанных систем к внутридомовым электрическим сетям в МОП. Обеспечить сохранность и работоспособность точек подключения. Все работы по подключению и обслуживанию должны проводиться с минимальным вмешательством в общедомовые сети.</p>	2673,9	308,4	89,4	принято	
9	<p>Предоставление подрядчикам минимального набора данных для администрирования систем</p> <p>В целях исполнения решений общего собрания о внедрении систем видеонаблюдения и контроля доступа, поручить УО обеспечить информирование собственников и жителей о необходимости предоставления подрядчикам минимального набора данных для администрирования систем. Установить, что предоставление персональных данных подрядчикам осуществляется исключительно на основании добровольного информированного согласия каждого собственника/жителя в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных».</p>	2450	248,5	313,5	принято	
10	<p>Обязать Управляющую организацию предоставить полную информацию о договорах, заключённых с использованием общего имущества МКД.</p> <p>10.1 В целях обеспечения прозрачности управления домом и контроля со стороны собственников, обязать Управляющую организацию ООО «Эксплуатация жилья» в течение 30 (тридцати) дней с даты принятия настоящего решения представить в Совет собственников помещениями МКД полный реестр (перечень) всех действующих и уже завершённых договоров, заключённых Управляющей организацией с третьими лицами за последние 36 (тридцать шесть) месяцев, в которых объектом или предметом договора является общее имущество собственников помещений в данном МКД, в том числе, но не ограничиваясь:</p> <p>- Договоры на размещение телекоммуникационного оборудования (антенн, серверного оборудования, кабельных линий) провайдеров связи (интернет, телефония, ТВ) на крыше, фасаде, в чердачных, подвальных и иных помещениях дома.</p> <p>- Договоры на размещение рекламных конструкций.</p> <p>- Договоры аренды либо безвозмездного пользования частей общего имущества.</p>	3011,9	59,8	0	принято	

	<p>- Договоры на установку и обслуживание систем безопасности, контроля доступа, домофонов.</p> <p>- Иные договоры, предусматривающие доступ третьих лиц к общему имуществу или его использование.</p> <p>10.2 По каждому договору, указанному в п. 10.1, УО обязана представить в Совет следующие документы и информацию:</p> <p>- Копию действующего договора со всеми приложениями и дополнительными соглашениями.</p> <p>- Копию протокола общего собрания собственников, являющегося основанием для заключения данного договора. При отсутствии такого протокола – предоставить письменное объяснение о правовых основаниях заключения договора Управляющей организацией в одностороннем порядке.</p> <p>- Размер, условия и периодичность платежей, поступающих от контрагента, а также отчёт о фактически поступивших средствах за каждый год действия договора.</p> <p>- Отчёт о целевом использовании средств, полученных по таким договорам за период, соответствующий сроку действия договора, но не менее чем за последние 36 (тридцать шесть) месяцев, с указанием статей расходов в соответствии со сметой доходов и расходов по содержанию общего имущества.</p> <p>- Копии актов выполненных работ (оказанных услуг) или иных документов, подтверждающих исполнение договоров.</p> <p>10.3 Установить, что заключение Управляющей организацией новых договоров, указанных в п. 10.1 настоящего решения, допускается только после предварительного информирования и получения согласия Совета собственников, выраженного простым большинством голосов от числа присутствующих на заседании членов Совета. Внесение изменений в действующие договоры, затрагивающих финансовые условия или расширяющих права пользования общим имуществом, также требует согласия Совета.</p> <p>10.4 Возложить на Совет собственников обязанность по изучению предоставленной информации и информированию собственников о выявленных договорах и финансовых потоках через информационные стенды в подъездах и/или в системе ГИС ЖКХ. В случае выявления договоров, заключенных с нарушением действующего законодательства или без надлежащих полномочий, Совет уполномочивается от имени собственников предпринимать меры к их оспариванию в установленном порядке.</p> <p>10.5 В случае неисполнения Управляющей организацией требований настоящего решения в установленный 30- дневный срок, Совет собственников уполномочивается обратиться с жалобой в Государственную жилищную инспекцию Орловской области и иные контролирующие органы.</p>	2743,75	192,4	132,3	принято
11	<p>О местах общего пользования.</p> <p>На основании статей 36, 44, 45 ЖК РФ, статьи 7.21 КоАП РФ, пунктов 3.5, 3.6 «Правил пользования жилыми помещениями» (Постановления Правительства РФ № 491) в целях недопущения нарушения прав собственников на пользование общим имуществом, общее собрание собственников МКД постановляет:</p> <p>11.1 Обязать управляющую организацию УО в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента принятия решения:</p> <p>- Провести сплошную инвентаризацию и документальную фиксацию фактического состояния всех мест общего пользования МКД (лестничных клеток, холлов, подвалов, чердаков, технических этажей, коридоров и иных помещений, входящих в состав общего имущества).</p> <p>- Составить Реестр, в который включить все объекты (стационарные и временные перегородки, двери, шкафы, складированное имущество и т.п.), установленные или размещённые в МОП без решений общего собрания собственников.</p> <p>- Фиксация каждого объекта должна содержать его точное месторасположение, описание, фотодоказательства, а также отметку об отсутствии предоставленных в УО законных разрешений (решений ОСС) на его установку или хранение. Обязанность проверить наличие таких разрешений возлагается на УО.</p> <p>11.2 На основании составленного Реестра УО обязана:</p> <p>11.2.1 В течение 15 (пятнадцати) календарных дней разместить в общедоступных местах уведомления с требованием к лицам, считающим указанные в Акте объекты своими, в 15-дневный срок предоставить в УО решения ОСС, разрешающие их установку/хранение, либо самостоятельно демонтировать и вывезти свое имущество.</p> <p>11.2.2 По истечении срока, установленного в п. 11.2.1, все объекты, на которые не были предоставлены надлежащим образом оформленные решения общего собрания собственников, считаются самовольно установленными и подлежащими безусловному устранению.</p> <p>11.2.3 Через 60 дней после принятия настоящего решения организовать и финансировать работы по демонтажу, вывозу и утилизации самовольно установленных объектов за счёт средств текущего ремонта и содержания общего имущества. УО сохраняет право на последующее взыскание понесенных расходов с виновных лиц в судебном порядке.</p> <p>11.3 УО обязана, в случае если для принудительного демонтажа требуются санкции государственных органов, в течение 10 рабочих дней после истечения срока для самостоятельного устранения направить полный пакет документов (Акт,</p>	2743,75	192,4	132,3	принято

	<p>фотографии, копии уведомлений) в: Государственную жилищную инспекцию (ГЖИ) — с требованием принять меры по ст. 7.21 КоАП РФ., МЧС и Роспотребнадзор — при наличии признаков соответствующих нарушений, в суд — для получения судебного приказа или решения о принудительном освобождении помещений.</p> <p>11.4 Возложить на Совет МКД контроль за исполнением данного решения.</p> <p>11.5 УО обязана по запросу Совета предоставлять копии всех составленных документов (реестров, актов, уведомлений, обращений в госорганы) и ежемесячно информировать Совет о ходе работ</p>				
12 Об отоплении подъезда и техподполья	<p>Принимая во внимание, что:</p> <p>12.1 В доме имеется исправный тепловой пункт (узел), система отопления и общедомовой прибор учета тепловой энергии, являющиеся частью общего имущества собственников.</p> <p>12.2 Управляющей организацией ООО «Эксплуатация жилья» в одностороннем порядке, без решения общего собрания собственников, было отключено отопление указанных помещений, что привело к систематическим нарушениям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Санитарно-эпидемиологических норм (СанПиН 2.1.2.2645-10) по температуре в МОП.</li> <li>- Правил содержания общего имущества (Постановление Правительства РФ № 491), согласно которым УО обязана обеспечивать его сохранность и работоспособность.</li> <li>- Условий договора управления по обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания.</li> </ul> <p>12.3 Отсутствие отопления создало прямую угрозу жизни, здоровью и имуществу:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Технические риски: Высокая вероятность размораживания инженерных коммуникаций (систем водоснабжения, канализации, пожарного водопровода) в техподполье, что приведет к масштабным авариям и затоплениям.</li> <li>- Конструктивные риски: Низкие температуры вызывают разрушение строительных конструкций, а также обмерзание и отсыревание полов в подъездах, что ведет к отслоению и разрушению напольной плитки.</li> <li>- Риск травматизма: Образование наледи и конденсата на холодных поверхностях (полы, ступени) создает ежедневную угрозу падения и получения тяжелых телесных повреждений жителями, включая детей и пожилых людей.</li> </ul> <p>Постановили:</p> <p>12.4. Немедленно восстановить подачу отопления: Обязать управляющую организацию ООО «Эксплуатация жилья» в экстренном порядке, в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента получения настоящего решения, восстановить подачу тепловой энергии через существующий тепловой узел в систему отопления технического подполья и помещений общего пользования подъездов. Отопление должно быть обеспечено в непрерывном круглосуточном режиме в течение всего отопительного периода для устранения указанных выше угроз.</p> <p>12.5 Провести полную диагностику и ремонт: Обязать УО в течение 10 (десяти) рабочих дней провести комплексную диагностику и необходимое обслуживание существующей системы отопления МОП (тепловой узел, трубопроводы, отопительные приборы) для приведения её в рабочее состояние, соответствующее техническим и санитарным нормам. Предоставить в Совет дома акт диагностики и акты выполненных работ с фотофиксацией.</p> <p>12.6 Обеспечить безопасность и оценить ущерб: Обязать УО немедленно, до восстановления нормативного температурного режима, принять временные меры по предотвращению травматизма (укладка противоскользящих покрытий, ограждений, предупреждающих знаков). Провести обследование состояния напольных покрытий, плитки и конструкций, пострадавших от низких температур и сырости, с составлением дефектного акта.</p> <p>12.7 В качестве временной меры, немедленно с момента получения настоящего требования и до полного восстановления стабильного нормативного температурного режима в подъезде, обязать УО:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Обеспечить круглосуточную работу стационарных или переносных электрических обогревательных приборов в зоне входного тамбура (между наружной и внутренней дверями подъезда).</li> <li>- Мощность, тип и количество обогревателей должны быть достаточными для гарантированного отсутствия наледи и влаги на полу тамбура и поддержания температуры воздуха в тамбуре не ниже +5°C</li> <li>- Все обогревательные приборы должны быть установлены с соблюдением правил пожарной и электробезопасности. Ответственность за безопасность эксплуатации несёт Управляющая организация.</li> </ul> <p>12.8. Корректно начислять плату и произвести перерасчет: Обязать УО, начиная с первого дня подачи тепла по п. 12.4, производить расчёт платы за отопление МОП исключительно на основании показаний общедомового прибора учёта тепловой энергии. Произвести перерасчёт и аннулировать все начисления за отопление МОП за период с момента незаконного отключения до фактического восстановления услуги.</p> <p>12.9 Установить ответственность:</p> <p>12.9.1 Все работы по настоящему решению, включая устранение выявленного ущерба (п.3), выполняются за счёт средств УО как меры по ликвидации последствий ненадлежащего содержания общего имущества, создавшего угрозу</p>	2984,9	0	0	Принято единогласно

	<p>безопасности.</p> <p>12.9.2 В случае неисполнения решения, все расходы на восстановление, перерасчёты, а также вред, причиненный здоровью граждан, и ущерб имуществу, будут взысканы с УО в судебном порядке. Совету дома уполномочивается направить копию данного решения в Государственную жилищную инспекцию и Роспотребнадзор для проведения проверки.</p>				
13	<p>О содержании и внутридомовой системы канализации</p> <p>Признать работу УО по содержанию внутридомовой системы канализации (далее — Системы) неудовлетворительной, что подтверждается частыми засорами и аварийным разливом стоков.</p> <p>Обязать УО:</p> <p>13.1 В течение 10 рабочих дней с момента получения решения общего собрания провести полную инструментальную диагностику Системы в целях выявления причин частых засоров. Результаты диагностики с выводами и планом работ предоставить в Совет дома.</p> <p>13.2 В течение 15 рабочих дней со дня утверждения плана работ провести все необходимые работы по устранению выявленных дефектов и приведению Системы в рабочее состояние, соответствующее требованиям Постановления Правительства РФ № 491 (правила содержания общего имущества) и СанПиН.</p> <p>13.3 Немедленно, в течение 3 рабочих дней, организовать и выполнить полную ликвидацию последствий аварийного разлива сточных вод в подвальных и технических помещениях дома, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- механическую очистку и мойку поверхностей;</li> <li>- проведение обязательной дезинфекции сильноразрушающими средствами (санобработки) собственными силами или с привлечением лицензированной организации;</li> <li>- обеспечение проветривания и осушения помещений. Акт о проведённой санобработке предоставить в Совет дома.</li> </ul> <p>13.4 Предоставлять Совету дома письменный отчет о выполнении каждого этапа работ, предусмотренного пунктами с 13.1 по 13.3 настоящего решения включительно, в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты завершения соответствующего этапа.</p> <p>13.5 Установить, что все работы, предусмотренные настоящим решением, подлежат выполнению исключительно за счёт средств управляющей организации в рамках договора управления, без привлечения финансовых средств собственников, поскольку возникновение аварийной ситуации является прямым следствием ненадлежащего содержания общего имущества. В случае неисполнения настоящего решения, все расходы на устранение последствий, а также причиненный имущественный ущерб будут взысканы с управляющей организации в судебном порядке.</p>	3071,7	0	0	Принято единогласно
14	<p>Об озеленении, освещении и благоустройстве придомовой территории МКД</p> <p>Определить председателя Совета МКД, в качестве лица, уполномоченного действовать от имени и в интересах собственников помещений МКД. Без доверенности в рамках, установленных настоящим решением. К его полномочиям относятся: разработка и публикация проектов и планов, взаимодействие с управляющей организацией и местной администрацией, контроль за выполнением работ по озеленению, освещению и благоустройству придомовой территории МКД. Срок полномочий: до окончания срока полномочий действующего Совета МКД или до принятия иного решения общим собранием собственников.</p>	2982,1	59,6	30	принято
15	<p>Об утеплении полов лоджий первого этажа</p> <p>15.1 Разрешить собственникам квартир первого этажа МКД произвести работы по дополнительному утеплению полов принадлежащих им лоджий (балконов) с наружной (нижней) стороны, при соблюдении единых для всех технических и эстетических требований, изложенных в настоящем решении. Все работы выполняются исключительно за счёт средств указанных собственников.</p> <p>15.2 Технические и эстетические требования.</p> <p>15.2.1 Материал: Для утепления должны использоваться минераловатные плиты, с группой горючести не ниже Г1, толщиной 50 до 100 мм.</p> <p>15.2.2 Цвет и финишная отделка: Поверхность утеплителя после монтажа должна быть оштукатурена по армирующей сетке штукатурно-клеевой смесью и окрашена в цвет, идентичный текущему цвету фасада дома в цокольной части. Точный код/название цвета и образец (марка) краски определяются Советом дома по согласованию с УО. Финишная отделка должна быть выполнена единым для всех способом, соответствующим отделке цоколя или фасадных элементов данного подъезда.</p> <p>15.2.3 Конструктивное решение: Монтаж должен производиться таким образом, чтобы не создавались условия для скопления влаги и не блокировались существующие вентиляционные продухи техподполья. Крепление – на специальный клей и тарельчатые дюбели из расчёта не менее 10 шт. на 1 м<sup>2</sup>.</p> <p>15.2.4 Сопряжения: Все кромки утеплителя, а также места его примыкания к стенам, колоннам и другим конструкциям должны быть герметично зашпаклёваны и включены в общую штукатурно-окрасочную отделку, создавая единую плоскость без щелей и технических зазоров.</p>	2700,5	104,2	267	принято

	<p>15.2.5 Отлив: Если конструкция балкона этого требует, должен быть установлен металлический отлив, окрашенный в цвет отделки. Угол наклона и вынос отлива должны обеспечивать отвод воды от фасада и плоскости утепления.</p> <p>15.3 Порядок организации и согласования работ.</p> <p>15.3.1 Для координации собственники квартир первого этажа назначают ответственного представителя, который взаимодействует с Советом МКД и УО.</p> <p>15.3.2 До начала работ ответственный представитель обязан предоставить в Совет МКД и УО на согласование:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Техническое решение (эскиз) узла крепления.</li> <li>- Образцы всех используемых материалов (утеплитель, клей, дюбель, краска).</li> <li>- График производства работ. При отсутствии мотивированного отказа по п. 15.3.2 в течение 10 рабочих дней решение считается согласованным.</li> </ul> <p>15.3.3 Работы должны быть выполнены одновременно, в течение одного строительного сезона (не позднее 30 сентября 2028 года), чтобы избежать разнородности внешнего вида. Разрешение считается аннулированным, если работы не начаты до 01 августа 2028 года, и для его получения необходимо будет вновь выносить вопрос на общее собрание.</p> <p>15.4 Контроль и ответственность.</p> <p>15.4.1 Все работы выполняются под контролем представителя УО.</p> <p>15.4.2 По окончании работ составляется трёхсторонний акт осмотра и приёмки, подписываемый представителем УО, Совета дома и ответственным представителем собственников.</p> <p>15.4.3 На выполненные работы предоставляется гарантия не менее 2 лет от исполнителя (подрядной организации). Ответственность за соблюдение гарантии несут собственники квартир, по чьему заказу проводились работы.</p> <p>15.4.4 Собственники квартир первого этажа несут полную ответственность за уборку строительного мусора и прилегающей территории по окончании работ каждого дня. По окончании всех работ должен быть составлен акт уборки территории.</p>					
16	<p>О правилах содержания и поведения на придомовой территории и в местах общего пользования</p> <p>Установить на придомовой территории и в местах общего пользования МКД следующие правила содержания и поведения:</p> <p>16.1 Запрещается на всей придомовой территории и в МОП:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выгул домашних животных на всей придомовой территории МКД, за исключением целей кратковременного перемещения к местам общего выгула за пределами придомовой территории, если иное не предусмотрено местными правилами благоустройства</li> <li>- Подкормка бродячих либо домашних животных: собак, кошек, птиц, голубей, ворон, иных.</li> <li>- Оставление, разбрасывание или складирование любых пищевых продуктов, кормов и пищевых отходов, приводящее или могущее привести к скоплению животных, птиц, нарушению санитарного состояния территории.</li> </ul> <p>16.2 Обязать УО:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разместить информационные таблички (знаки) о запрете подкормки животных и птиц в местах, где это нарушение наиболее вероятно.</li> <li>- В случае систематических нарушений, выявленных самостоятельно, либо по заявлениям собственников, составлять акты о нарушении правил благоустройства и направлять их в уполномоченные органы: Администрацию г. Орла, Госжилинспекцию, Полицию.</li> </ul> <p>16.3 Собственники и жители дома вправе в целях пресечения нарушений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Фиксировать факты подкормки (фото-, видеосъёмка с соблюдением законодательства о персональных данных).</li> <li>- Направлять заявления (в письменной или электронной форме) о выявленных нарушениях в Совет дома, УО для составления актов.</li> <li>- Напрямую обращаться с жалобами в органы контроля за благоустройством.</li> </ul> <p>16.4 Установить, что нарушение правил, утверждённых настоящим решением, является действием, нарушающим права и законные интересы других собственников на благоприятную и санитарно-безопасную среду, а также может являться административным правонарушением. Совету МКД и УО поручается рассматривать такие нарушения как основание для составления актов и обращения в уполномоченные органы для привлечения виновных лиц к установленной законом ответственности.</p>	2642,7	133	296	принято	
17	<p>Об администрировании систем видеонаблюдения и ограничения прав доступа</p> <p>В целях оперативного взаимодействия с Подрядчиками и контроля за исполнением решений общего собрания:</p> <p>17.1 Наделить Председателя Совета МКД следующими полномочиями на безвозмездной основе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Представлять интересы собственников при взаимодействии с Подрядчиками по системам видеонаблюдения и контроля доступа (шлагбаум), а также с УО, ресурсоснабжающими и иными компаниями по техническим и организационным вопросам, связанным с согласованием схем и мест установки оборудования, приёмкой выполненных работ, контролем за качеством технического обслуживания и устранением неисправностей, координацией вопросов по администрированию прав доступа пользователей (согласование списков, запрос на блокировку/разблокировку доступа в случае задолженности, очередность и</li> </ul>	2744	119,2	208,5	принято	

	<p>т.п.).</p> <p>- Подписывать от имени собственников, акт допуска к производству работ на общем имуществе (для монтажа/обслуживания), акты приёмки-передачи выполненных работ и оборудования, иные нефинансовые документы (заявки, запросы, уведомления), необходимые для исполнения условий решений общего собрания.</p> <p>17.2 Возложить на Председателя Совета МКД обязанность информировать Совет МКД о всех существенных действиях, контактах и полученных документах в рамках данных полномочий на очередном заседании Совета. Полномочия и обязанности, предусмотренные настоящим пунктом, действуют до их отмены или изменения решением общего собрания собственников.</p>				
18	<p><b>О тишине и покое</b></p> <p>18.1 В целях обеспечения покоя и тишины жильцов, соблюдения санитарно-эпидемиологического благополучия и правил благоустройства, основываясь на п. 19.10 ПДД, запретить на всей придомовой территории МКД использование звуковых сигналов (клаксонов), в т. ч. звуковых сигналов автомобильных охранных сигнализаций, за исключением случаев оговоренных п. 19.10 ПДД РФ и спецсигналов оперативных и экстренных служб.</p> <p>18.2 УО в течение 30 дней с даты принятия настоящего решения разместить на въезде и видных местах придомовой территории информационную табличку (знак) с текстом, отражающим данный запрет: «Уважаемые водители! На территории двора действует запрет на использование звукового сигнала. Просим соблюдать тишину и покой жильцов!»</p> <p>18.3 Собственникам и жителям МКД рекомендуется в случае систематических нарушений данного запрета вести разъяснительные беседы с нарушителями, а в случаях злостного или грубого нарушения — фиксировать факты (номер автомобиля, время, видео- или аудиозапись) и обращаться с заявлением Полицию или Администрацию г. Орла для привлечения нарушителя к ответственности по ст. 2.18 КоАП РФ (Нарушение правил благоустройства) или ст. 20.1 КоАП РФ (Мелкое хулиганство), либо других применимых норм.</p>	2729	59,6	283,1	<b>принято</b>
19	<p><b>О курении</b></p> <p>В целях охраны здоровья жильцов, особенно детей, соблюдения санитарно-эпидемиологического благополучия и в соответствии с частью 10 статьи 12 Федерального закона от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака», постановили:</p> <p>19.1 Установить на всей придомовой территории МКД, включая детские и спортивные площадки, зоны отдыха, пешеходные дорожки, парковочные карманы, подъезды и т.д., запрет на потребление табака, использование электронных систем доставки никотина (вейпов), кальянов, а также иных курительных устройств и смесей, а также потребление некурительных табачных изделий, таких как сосательный табак (снюс), насвай, жевательный табак, а также сплевывание производимой ими слюны на территорию двора, тротуары, газоны и в МОП.</p> <p>19.2 Обязать УО в течение 30 дней с даты принятия настоящего решения разместить в указанных местах (особенно на детской площадке и у входа в подъезд) информационные таблички (знаки) установленного образца о запрете курения, соответствующие требованиям Приказа Минстроя России от 28.01.2021 № 50/пр, либо таблички с текстом: «Курение и использование вейпов запрещено на всей территории двора. Благодарим за понимание!».</p> <p>19.3 Собственникам и жителям дома в случае нарушений данного запрета рекомендуется вежливо напоминать нарушителям о действующих правилах и законе. В случаях злостного или регулярного нарушения — фиксировать факты (фото- или видеозапись) и обращаться с заявлением для привлечения к административной ответственности: В полицию — по ст. 6.24 КоАП РФ «Нарушение запрета курения табака...»). в Роспотребнадзор — как в уполномоченный орган по надзору за соблюдением ФЗ-15, в администрацию г. Орла — как за нарушение правил благоустройства.</p> <p>19.4 Рекомендовать УО рассмотреть вопрос об организации специально обозначенного и оборудованного места для курения (при наличии технической возможности и согласия Общего собрания собственников), расположенного на расстоянии не менее 10 метров от подъездов, окон жилых помещений и детских площадок, в строгом соответствии с требованиями СанПиН и ФЗ-15.</p>	2584	119,5	368,2	<b>принято</b>

Место (адрес) хранения копии протокола и решений собственников:

ООО «Эксплуатация жилья», г. Орёл, ул. Приборостроительная, д. 57, лит. А1. пом. 233