

УТВЕРЖДЕНО

Решением Общего собрания собственников помещений комплекса «Лофт Гарден», расположенного по адресу: г. Москва, 2-я Рыбинская., дом 13,
Протокол № 7 от 20 февраля 2019 г.

Положение об общем имуществе собственников помещений в Комплексе «Лофт Гарден», расположенном по адресу: г. Москва, 2-я Рыбинская, дом 13.

(Сокращенное наименование: «Положение об общем имуществе в Комплексе «Лофт Гарден»)

1. Настоящие Правила регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в Комплексе, расположенном по адресу: г. Москва, 2-я Рыбинская, дом 13 (далее – «общее имущество»).

2. Согласно п. 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания": «Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации, города Москвы, собственники помещений комплекса определяют следующее:

I. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОСТАВА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

3. Состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в здании (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

4. Перечень имущества, включенный в состав общего имущества:

- помещения в зданиях и строениях комплекса, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания, эксплуатации более одного нежилого помещения в этом здании/строении (далее - помещения общего пользования), в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного нежилого помещения в здании оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции зданий/строений (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции зданий/строений, обслуживающие более одного нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- инженерные коммуникации и оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование), находящееся в здании/ за пределами или внутри помещений и обслуживающие, эксплуатирующие более одного нежилого помещения, к которым относятся:
 - система отопления со всеми устройствами;
 - внутренняя сеть водопровода со всеми устройствами;
 - сеть канализации со всеми устройствами;
 - внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой;
 - внутренние телефонные и сигнализационные сети;
 - вентиляционные устройства общесанитарного назначения;

- конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения зданий/строений комплекса (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения);
- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в зданиях/строениях комплекса, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- водо- и теплопроводные устройства на территории земельного участка, а также устройства канализации, включены в состав общего имущества, начиная от вводного вентиля или тройника у границ земельного участка или от ближайшего смотрового колодца, в зависимости от места присоединения подводящего трубопровода;
- проводка электрического освещения и внутренние телефонные и сигнализационные сети включены в состав общего имущества здания начиная от вводного ящика или кабельных концевых муфт (включая ящик и муфты), или проходных втулок (включая сами втулки);
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов зданий/строений, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной до индивидуальных, общих приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства комплекса, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания здания, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки.

5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены здания, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в здание.

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

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

8. В перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких зданиях/строениях комплекса, принявшими решение о создании товарищества собственников недвижимости, может включаться следующее общее имущество, в отношении которого принято решение, если такое имущество отвечает какому-либо из следующих требований:

- совместное использование общего имущества допускается проектной документацией, в соответствии с которой осуществлено строительство, реконструкция, капитальный ремонт таких зданий/строений, или технической документацией на эти здания/строения;
- обеспечение работоспособности общего имущества в одном здании/строении из числа таких зданий/строений достигается при условии подключения (технологического присоединения) к общему имуществу в другом здании/строении из числа указанных зданий/строений - для инженерных систем, оборудования, устройств.

II. ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

10. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности зданий;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположено здание, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) собственникам и пользователям помещений в здании;
- е) поддержание архитектурного облика здания в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции здания;
- ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

11. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения здания, включает в себя:

- а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в указанных в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в здании;

д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

д(2)) содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства здания и объектами, расположенными на участке;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства здания и объектов, расположенных на участке;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);

л) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в здании, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в здании при условии, что конструктивные особенности здания предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в здании включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в здании).

11(1). Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в здании, правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в здании, устанавливаются законодательством Российской Федерации.

12. Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, или привлечь иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно - услуги, работы) с учетом выбранного способа управления комплексом.

13. Осмотры общего имущества здания проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников недвижимости (далее - ответственные лица) или эксплуатирующей организацией, или непосредственно лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

13(1). Осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные.

Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества. Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на здание и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества, в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности здания к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

14. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).

Техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в ходе осеннего осмотра неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния здания (журнале осмотра).

15. В состав услуг и работ не входят:

а) содержание и ремонт дверей в нежилые помещения, дверей и окон, расположенных внутри нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

16. Надлежащее содержание общего имущества комплекса обеспечивается:

а) собственниками помещений:

- путем заключения договора на управление комплексом с эксплуатирующей организацией;
- путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, непосредственно оказывающими услуги и (или) выполняющими работы;

б) товариществом собственников недвижимости (при осуществлении управления, эксплуатации комплексом):

- путем членства собственников помещений в указанных организациях;
- путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями;
- путем заключения договора на управление зданием с эксплуатирующей организацией.

17. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

18. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

19. В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

20. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью нежилого фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

21. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций зданий/строений комплекса, лифтов и другого оборудования).

22. Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также, соответственно, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью нежилого фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

23. В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

24. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на здания/строения комплекса. Техническая документация на здания включает в себя:

а) документы технического учета нежилого фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

а(1)) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в зданиях/строениях комплекса индивидуальными, общими приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

б) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в зданиях/строениях комплекса;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования

для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в зданиях/строениях комплекса, конструктивных частей зданий/строений комплекса (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций зданий/строений комплекса, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, журнал осмотра;

в(1)) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности зданий/строений комплекса к отопительному периоду;

г) инструкцию по эксплуатации здания по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

25. Застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию здания, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации зданий/строений комплекса (каждый на бумажном и электронном носителях):

первый экземпляр - товариществу собственников недвижимости, созданному лицами, которым будет принадлежать право собственности на нежилые помещения в строящемся комплексе;

второй экземпляр - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником нежилого помещения в здании (в случае если товарищество не создано), либо лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод здания/строения в эксплуатацию помещение в этом здании/строении по передаточному акту или иному документу о передаче;

третий экземпляр - в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположено здание.

26. В состав иных документов, связанных с управлением здания, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме;

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на здание, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) здания (при наличии);

д(1)) списки собственников и арендаторов нежилых помещений в здании, а также лиц, использующих общее имущество в здании на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в комплексе), составленные с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

д(2)) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в здании комплекса;

д(3)) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в

зданиях/строениях комплекса;

е) иные связанные с эксплуатацией комплекса документы.

27. Ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на здание и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с эксплуатацией и управлением общим имуществом.

III. НЕСЕНИЕ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩИХ РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

28. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание нежилого помещения в здании - в случае управления зданием эксплуатирующей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников недвижимости. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание нежилого помещения.

29. Расходы за содержание нежилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая, в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в здании услуг и работ в целях содержания общего имущества в здании, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в здании (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в здании включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в здании, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате нежилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за нежилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату нежилых помещений и коммунальных услуг.

В указанные расходы также включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в здании услуг (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в здании включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в здании).

При первоначальном включении указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в здании, их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный актами соответствующих органов государственной власти г. Москвы.

При последующих включениях размер указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в зданиях/строениях комплекса, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в здании, утверждаемых органами государственной власти г. Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти г. Москвы в порядке, установленном федеральным законом. В случае, если перечень работ по содержанию общего имущества превышает минимальный перечень, общее собрание собственников помещений в здании вправе принять решение о включении в плату за содержание нежилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в здании, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в здании.

Размер платы за содержание нежилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов,

потребляемых при содержании общего имущества в здании, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

30. Содержание общего имущества обеспечивается: собственниками помещений - за счет собственных средств.

31. При определении размера платы за содержание нежилого помещения в здании решение общего собрания собственников помещений принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений эксплуатирующей организации. Эксплуатирующая организация обязана представить собственникам помещений предложение о размере платы за содержание нежилого помещения в здании не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание нежилого помещения в здании посредством размещения такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах здания или в пределах территории участка, на котором расположено здание. В предложении эксплуатирующей организации о размере платы за содержание нежилого помещения в зданиях/строениях комплекса должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание нежилого помещения, а в случае, если размер такой платы превышает размер платы за содержание нежилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления Комплексом, в том числе обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в здании с указанием периодичности их выполнения. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

32. При непосредственной эксплуатации и управлении зданиями/строениями комплекса собственниками помещений размер платы за содержание нежилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

При этом в состав указанной платы не включаются расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в здании.

33. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников недвижимости, а также размер платы за содержание нежилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами товарищества собственников недвижимости, определяются товариществом собственников недвижимости на основе утвержденной сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

В указанный размер платежей и (или) взносов также включаются расходы товарищества собственников недвижимости на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 29 настоящих Правил.

34. В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления зданием, размер платы за содержание нежилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления зданием. Цена договора управления зданием устанавливается равной размеру платы за содержание нежилого помещения, указанной в конкурсной документации.

35. Указанные в пунктах 31 - 34 настоящих Правил размеры платы за содержание нежилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

36. В случае, если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления зданием, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт нежилого помещения, органы местного самоуправления, органы государственной власти устанавливают размер платы за содержание и ремонт нежилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников

помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

37. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта здания размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений эксплуатирующей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

38. При эксплуатации и управлении зданием эксплуатирующей организацией собственники помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, несут расходы на содержание общего имущества с учетом внесения платы за содержание нежилого помещения арендаторами нежилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Если размер вносимой арендаторами таких нежилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной в договоре с эксплуатирующей организацией, оставшаяся часть платы вносится арендатором указанных нежилых помещений в согласованном с эксплуатирующей организацией порядке.

38(1). В случае если собственники помещений в здании не обеспечили оснащение такого здания коллективным (общедомовым) прибором учета используемого коммунального ресурса и при этом в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" был установлен коллективный (общедомовой) прибор учета, собственники помещений обязаны оплатить расходы на установку такого прибора учета на основании счетов и в размере, указанных в абзаце втором настоящего пункта, за исключением случаев, когда такие расходы были учтены в составе платы за содержание нежилого помещения и (или) в составе установленных для членов товарищества собственников недвижимости обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

Счета на оплату расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета с указанием общего размера расходов на установку такого прибора учета и доли расходов на установку такого прибора учета, бремя которых несет собственник помещения, выставляются собственникам помещений организацией, осуществившей в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" установку коллективного (общедомового) прибора учета. Доля расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета, бремя которых несет собственник помещения, определяется исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество.

При несогласии с указанным в счете размером расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета и (или) отнесенной на него долей расходов собственник помещения вправе обратиться в организацию, осуществившую установку такого прибора учета и выставившую счет, с разногласиями, а при неурегулировании разногласий вправе обжаловать выставленный счет в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Собственники помещений в зданиях/строениях комплекса производят оплату выставленных счетов в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

38(2). Собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества (далее - энергосервисный договор на общедомовые нужды), с эксплуатирующей организацией, товариществом собственников недвижимости либо о наделении указанных организации, товарищества полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды с эксплуатирующей организацией заключается отдельно от договора с эксплуатирующей организацией на управление зданиями/строениями комплекса.

При непосредственном управлении зданием собственники помещений в здании вправе принять решение о заключении энергосервисного договора на общедомовые нужды с ресурсоснабжающей организацией или иной организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

38(3). Решение собственников помещений, указанное в пункте 38(2) настоящих Правил, принимается на общем собрании собственников помещений и должно содержать, в том числе, следующие условия заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды:

величина экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении (уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных на общедомовые нужды коммунальных ресурсов), которая должна быть обеспечена в результате исполнения энергосервисного договора на общедомовые нужды, и срок, необходимый для достижения такой величины экономии;

цена энергосервисного договора на общедомовые нужды и порядок ее оплаты;

срок действия энергосервисного договора на общедомовые нужды.

Примерные условия энергосервисного договора на общедомовые нужды утверждаются Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по согласованию с Министерством экономического развития Российской Федерации.

38(4). Оплата цены энергосервисного договора на общедомовые нужды осуществляется отдельно от платы за коммунальные услуги и платы за содержание нежилого помещения.

38(5). Цена энергосервисного договора на общедомовые нужды определяется соглашением сторон такого договора.

IV. КОНТРОЛЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

39. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

40. Собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников недвижимости вправе:

а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

41. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

42. Эксплуатирующая организация и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении зданиями/строениями комплекса, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.