

ПОЛОЖЕНИЕ

(условия) пользования общим имуществом собственниками помещений и иными лицами
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 8, корп. 2

І. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) собственниками и иными лицами утверждено решением общего собрания собственников помещений в МКД на основании ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.ст. 36, 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Настоящее Положение определяет: состав и основные условия передачи в пользование собственникам и иным лицам объектов общего имущества собственников помещений в МКД (далее – общедомовое имущество); порядок передачи в пользование общедомового имущества; режим пользования общедомовым имуществом; размер платы за пользование общедомовым имуществом и порядок расчетов.

1.3. Настоящим Положением исключается осуществление кем бы то ни было выдела в натуре своей доли в праве общей собственности на общедомовое имущество, отчуждение своей доли в праве общей собственности на общедомовое имущество, а также совершение иных действий, влекущих за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

1.4. Настоящим Положением устанавливаются обязательные требования и ограничения при пользовании отдельными объектами общего имущества.

1.5. Настоящим Положением устанавливается порядок передачи общего имущества на возмездной основе, определённый в порядке, утвержденном настоящим Положением, решением общего собрания собственников, законодательством РФ.

1.6. В настоящих Положениях применяются следующие понятия, термины и определения:

1.6.1. **Иные лица основного вида пользования общедомовым имуществом** – непосредственно собственники, изъявившие намерение на пользование общедомовым имуществом для личных и бытовых нужд;

1.6.2. **Иные лица дополнительного вида пользования общедомовым имуществом** – все лица, изъявившие намерение на пользование общедомовым имуществом в предпринимательских и производственных целях;

1.6.3. **Пользователи общедомовым имуществом** – физические и юридические лица, пользующиеся общедомовым имуществом на основании договора (соглашения).

1.6.4. **Товарищество собственников недвижимости (далее Товарищество)** – управляющая организация, созданная собственниками для целей управления МКД, уполномоченная решением общего собрания от имени и в интересах собственников помещений на заключение договоров об использовании общедомового имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, на установку оборудования операторов интернет и телефонной связи, кондиционерного и иного инженерного оборудования, ограждающих и иных конструкций).

1.6.5. **Потребитель(и)** – собственник(и), наниматель(и) по договору социального (коммерческого) найма помещений в МКД и члены их семей, проживающие в МКД.

1.7. Настоящее положение может быть дополнено или изменено решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

1.8. Договоры (соглашения) с иными лицами основного и дополнительного вида пользования общедомовым имуществом (вместе - иные лица) об использовании общедомового имущества заключаются Товариществом от имени и в интересах собственников помещений в МКД, исходя из требований действующего законодательства и настоящих Положений.

1.9. Товарищество уполномочено на принятие решений от имени и в интересах

собственников помещений МКД об определении направлений использования средств, полученных в результате предоставления в пользование иным лицам общедомового имущества на возмездной основе. Доход используется для оплаты общих расходов на цели, предусмотренные гл.14 ЖК РФ, Уставом ТСН, сметой товарищества, а также иные цели, отвечающие интересам собственников МКД (непредвиденные расходы, расходы на аварийные ремонты, проведение праздничных мероприятий).

1.10. При переходе права собственности либо права пользования на помещение в МКД к новому лицу, договор (соглашение) об использовании общедомового имущества, ранее заключенный с предшествующим пользователем, утрачивает силу, а с новым пользователем при изъявлении его желания заключается новый договор (соглашение) об использовании общедомового имущества в порядке, предусмотренном в разделе III настоящих Положений.

1.11. Товарищество осуществляет сбор, обновление и хранение информации о лицах, использующих общедомовое имущество на основании договоров (соглашений), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

1.12. В части, не урегулированной настоящими положениями и иными решениями общих собраний собственников, пользование общедомовым имуществом осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

II. Состав общедомового имущества, передаваемого в пользование иным лицам, порядок использования и основные условия

2.1. Согласно решению общего собрания собственников помещений в МКД, иным лицам, с соблюдением настоящих Положений, могут быть предоставлены во временное пользование элементы общедомового имущества, а именно: крыша, в том числе крыша встроенно-пристроенных помещений; фасад; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; чердачные помещения и технические этажи общего пользования; отдельные части межквартирных лестничных площадок, лестниц и коридоров; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование; земельный участок МКД; иные элементы объектов и оборудования, являющихся общедомовым имуществом.

2.2. Использование квартирных холлов и их частей, граничащих с помещениями собственников, для целей личного использования с возможностью возведения перегородок (ограждающих конструкций), установкой дверей допускается при условии:

- обязательного соблюдения норм и правил пожарной безопасности, в частности не допускается возведение глухих перегородок, отсекающих элементы противопожарной системы (датчики дыма, клапаны дымоудаления и др); возведение перегородок на пути эвакуации; хранение легковоспламеняющихся и взрывчатых веществ;
- обеспечения возможности доступа к общедомовым инженерным сетям для их обслуживания, в том числе круглосуточного доступа в случае аварийных ситуаций;
- письменного согласия собственников граничащих помещений.

2.3. Допускается использование состава общего имущества, определенного в п. 2.1, для размещения инженерного, кондиционерного и иного оборудования иных лиц, в том числе для размещения сетей связи (интернет и телефония), в соответствии с действующим законодательством, при соблюдении следующих требований:

- не допускается прокладка сетей связи к дому воздушным путем;
- сети связи в пределах мест общего пользования должны быть смонтированы в кабель-каналах и промаркированы, телекоммуникационное оборудование в технических помещениях должно быть размещено в специальных шкафах с маркировкой;
- при подключении абонентов и прокладке кабеля к квартирам запрещается использовать кабель-каналы противопожарной системы.

- требуется обязательное соответствие порядку монтажа сетей связи на объектах общего имущества в МКД и требованиям к такому монтажу, установленным правилами взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего управление МКД, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в МКД, в том числе типовым техническим требованиям к монтажу сетей связи на объектах общего имущества в МКД оператором связи;
- допуск представителей иных лиц основного и дополнительного вида пользования общим имуществом, в частности представителей операторов связи, в технические помещения МКД, осуществляется строго по предварительной заявке на электронную почту Товарищества или иного официального уведомления с сообщением цели посещения, места проведения работ и данных о лицах, которые будут проводить работы.

2.4. Размещение вывесок рекламного характера с внешней стороны лоджий/балконов/фасадов не допускается.

2.5. Энергопотребляющая мощность оборудования (устройства), размещаемого с использованием объектов общего имущества, и требующего подключения (присоединения) к внутридомовым либо внутриквартирным инженерным системам водо-, тепло-, электроснабжения, в совокупности с ранее подключенным (присоединенным) оборудованием (устройствами), не может превышать расчетную (проектную) потребляемую мощность оборудования (устройств), которые могут быть присоединены к такой системе.

2.6. Товарищество не вправе отчуждать помещения либо части помещений общего пользования, а также иное общее имущество.

2.7. Договоры (соглашения), заключаемые с пользователями общего имущества, являются возмездными, за исключением случаев, когда иное установлено законодательством.

III. Порядок передачи в пользование общего имущества

3.1. При передаче в пользование общего имущества интересы собственников помещений в МКД во взаимоотношениях с иными лицами представляет Товарищество.

3.2. Иное(ые) лицо(а) основного и дополнительного вида пользования общим имуществом (далее по тексту также - Заявитель) обращается с письменным заявлением установленного образца в Товарищество.

3.3. Товарищество, руководствуясь настоящим Положением, вправе вступить в переговоры относительно условий договора (соглашения) об использовании общего имущества, в том числе, но не исключительно, о сроке заключения договора (соглашения), о размере и периодичности платы, об условиях подключения к внутридомовым сетям водо- и электроснабжения и пр.

3.4. Товарищество вправе потребовать от Заявителя дополнительные сведения и документы, подтверждающие соблюдение настоящих Положений и технических требований, при размещении и установке конструкций и оборудования, а также при подключении (присоединении) к внутридомовым либо внутриквартирным инженерным системам водо-, тепло-, электроснабжения (при такой необходимости).

3.5. В части, не урегулированной настоящими Положениями, Товарищество в каждом конкретном случае формирует условия и порядок пользования общим имуществом. В том числе Товарищество имеет право:

- предлагать размер платы за пользование общим имуществом лицами дополнительного вида пользования (юридическими лицами) в размере, превышающем установленный настоящими Положениями, исходя из рыночных цен за пользование подобным имуществом, сложившихся в месте нахождения МКД (г. Екатеринбург, ул. Рассветная, 8/2), и (или) исходя из принципов разумности;

- заключать соответствующие договоры (соглашения) от имени и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме;

- отказать Заявителю в рассмотрении заявки на заключение договора (соглашения) о пользовании общедомовым имуществом, в случае если такое пользование может привести к нарушению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, пожарной безопасности, ненадлежащему либо препятствующему надлежащему содержанию общедомового имущества и предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД. Письменный отказ Товариществом Заявителю в рассмотрении заявки на заключение договора (соглашения) о пользовании общедомовым имуществом оформляется на усмотрение Товарищества.

- расторгать ранее заключенные договоры (соглашения), как с собственниками помещений, так и с иными лицами, использующими общее имущество, без принятия дополнительных решений общим собранием собственников помещений в МКД.

- получать на расчетный счет МКД плату за пользование общедомовым имуществом и за потребленные в процессе пользования общедомовым имуществом объемы коммунальных ресурсов.

3.6. В случае если на использование объекта общедомового имущества имеется несколько претендентов, пользователь таким объектом общедомового имущества может быть определен с использованием механизмов конкурсного отбора.

IV. Режим пользования общедомовым имуществом

4.1. Собственники помещений в МКД, а также члены их семей, вправе пользоваться общедомовым имуществом, если это не нарушает законные интересы и права иных собственников, граждан и юридических лиц.

4.2. Собственники помещений в МКД не вправе самостоятельно, без согласования с Товариществом и без участия представителя Товарищества, посещать и использовать для своих личных нужд крыши, подвальные и технические помещения в МКД, не являющиеся частями квартир, в которых расположены инженерное оборудование, системы холодного и горячего водоснабжения, система водоотведения, система отопления и электроснабжения.

4.3. Товарищество осуществляет контроль за соблюдением собственниками и иными лицами, в пользование которым передается общедомовое имущество, технических условий на установку, присоединение (подключение), а также санитарных, пожарных, технических и строительных норм и требований при установке (монтаже) оборудования, ограждающих или иных конструкций, и в ходе дальнейшего их использования и эксплуатации. При выявлении нарушений настоящих положений, условий договора (соглашения) о пользовании общедомовым имуществом, технических регламентов и положений закона, незамедлительно принимает меры к их устранению путем выдачи предписания об устранении, а в случае его невыполнения принимает меры к демонтажу оборудования, ограждающих или иных конструкций, в том числе в судебном порядке.

4.4. Лица, заключившие договоры об использовании общедомового имущества, несут финансовую ответственность за причинение ущерба общедомовому имуществу или штрафные санкции от надзорных органов, возникшие в результате несоблюдения требований настоящего Положения и законодательства РФ при пользовании объектами общедомового имущества.

4.5. В случае если пользование иными лицами общедомовым имуществом предполагает подключение к внутридомовым инженерным сетям ХВС, ГВС, теплоснабжения, то такое подключение допускается исключительно через прибор учёта потребляемых ресурсов, подключаемого в соответствии с техническими условиями распределительной сетевой (ресурсоснабжающей) организации. При этом иные лица, подключающиеся к указанным внутридомовым сетям, за свой счет устанавливают в каждой точке подключения надлежащим образом поверенный прибор учета потребляемых ресурсов и при необходимости заключают прямой договор на поставку ресурсов с ресурсоснабжающей организацией (указанное предложение действует исключительно для юридических лиц).

V. Плата за пользование общедомовым имуществом и порядок расчетов

5.1. Общедомовое имущество может быть передано в пользование иным лицам основного вида пользования и иным лицам дополнительного вида пользования общедомовым имуществом исключительно на условиях срочности (установления сроков пользования), возмездности и оформления правоотношений в установленном законом и настоящими Положениями порядке.

5.2. Размер платы за пользование общедомовым имуществом в МКД, определенный в настоящем Положении, является ориентировочным и применяется при заключении договора (соглашения) о пользовании общедомовым имуществом в случае, если иной размер платы не установлен в соответствии с решением общего собрания собственников, а также является начальной ценой для определения пользователя общедомовым имуществом при проведении конкурсного отбора.

5.3. Использование квартирных холлов и их частей не менее 800 рублей за 1 кв.м занимаемой площади в месяц.

5.4. Использование состава общего имущества для размещения транзитных сетей связи (интернет/телевидение/телефония): 8 000 рублей 00 копеек с одного провайдера связи в месяц.

5.5. Правление Товарищества в каждом конкретном случае вправе самостоятельно принимать решение о передаче общего имущества в пользование иным лицам дополнительного вида (юридическим лицам), определении размера платы и об изменении размера платы по действующим договорам (соглашениям).

5.6. Плата за пользование общедомовым имуществом и за потребленные в процессе пользования общедомовым имуществом объемы коммунальных ресурсов перечисляется на расчетный счет Товарищества по реквизитам и с периодичностью, указанным в договоре (соглашении) о пользовании объектом(ми) общедомового имущества.

Председатель правления _____

Пономарёв Игорь Николаевич

