

Положение
пользования общим имуществом, о порядке и условиях предоставления в пользование за
плату общего имущества в многоквартирном доме

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение регулирует порядок и условия предоставления в пользование собственникам помещений в едином многоквартирном жилом доме и третьим лицам общего имущества в многоквартирном доме, земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежащих собственникам помещений в МКД (далее - собственники) на праве общей долевой собственности, в том числе заключение договоров об использовании общего имущества, с указанными лицами, а также договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

1.2. Распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по решению всех ее участников. Согласно жилищному законодательству такое решение принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Собственники жилых/нежилых помещений не должны использовать общую собственность в целях, не соответствующих целям проживания и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

1.4. Настоящее Положение определяет круг лиц, уполномоченных от имени собственников исполнять установленный порядок предоставления в пользование общего имущества, земельного участка, устанавливает их полномочия в этой части, в том числе право от имени собственников заключать договоры об использовании общего имущества МКД.

1.5. Решение собственников об утверждении настоящего Положения, принятое на общем собрании, в порядке, установленном ст.ст. 44-48 Жилищного кодекса РФ, является выражением согласия собственниками в соответствии с п. 4 ст. 36, 44 Жилищного кодекса РФ на предоставление общего имущества в МКД, земельного участка собственникам и третьим лицам на условиях, предусмотренных настоящим Положением.

1.6. Решение собственников по каждому договору на предоставление в пользование общего имущества МКД не требуется. Порядок заключения договоров установлен настоящим Положением.

2. Состав общего имущества

2.1. Состав общего имущества в МКД, принадлежащего собственникам на праве общей долевой собственности, определен ст. 36 Жилищного кодекса РФ, разделом I «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

2.2. Общее имущество (часть комплекса недвижимого имущества, предназначенного для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанного с ними назначением и следующего их судьбе) - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения.

2.3. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные,

чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. В местах общего пользования запрещается:

- вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность;

- устраивать на лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов, мебели, горючих и легковоспламеняющихся материалов;

- устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше многоквартирного дома, в других местах, относящихся к общему имуществу в доме;

- оставлять мусор и отходы в местах общего пользования. Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. Строго запрещается сбрасывать в контейнеры строительный мусор, крупногабаритные, горящие или тлеющие предметы, взрывоопасные вещества, а также выливать туда жидкости. Сброс пищевых отходов осуществляется жильцами в упакованном виде (в полиэтиленовых мешках, бумажных пакетах и т.д.). При проведении ремонта в принадлежащих собственнику помещениях последний обязан собрать и вывезти весь строительный мусор своими силами и за свой счет;

- производить в местах общего пользования какие-либо работы, способные привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части многоквартирного дома без соответствующего утверждения такой реконструкции решением Общего собрания собственников с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм действующего законодательства;

- вносить изменения в архитектуру фасада дома, являющегося общим имуществом, а именно: изменять цвет фасадов, устанавливать на фасаде дома рекламные щиты, таблички, кондиционеры, антенны и т. п.;

- пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, электрощитки, электрощитовые, помещения для хранения инвентаря;

- писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях элементов совместного пользования;

- складирование строительного материала и мусора на лестничных площадках, в колясочных и других местах общего пользования;

- вытрясать половики и пылесборочные мешки, выбивать ковры, высыпать, выбрасывать и выливать чего бы то ни было из окон, с балконов и лоджий, на лестничные площадки и придомовую территорию.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны обеспечить устранение за свой счет повреждений, причиненных жилым и нежилым помещениям, общедомовому имуществу, а также ремонт (замену) поврежденных стекол, окон, дверей, санитарно-технического, электрического, инженерного или иного оборудования, конструкций, общего и имущества, если указанные повреждения произошли по их вине (а также по вине нанимателей или арендаторов данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными).

4. Лицо, уполномоченное заключать договоры об использовании общего имущества, в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, пользовании земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом (далее - договоры)

4.1. Лицом, уполномоченным от имени собственников заключать договоры с собственниками и третьими лицами, желающими использовать общее имущество в МКД, является управляющая организация, выбранная в соответствии с жилищным законодательством РФ, при обязательном согласовании проектов договоров и арендной платы с Советом многоквартирного дома.

4.2. От имени собственников помещений действует управляющая организация, выбранная в соответствии с жилищным законодательством РФ, договор подписывает директор (генеральный директор) управляющей организации.

5. Порядок и условия заключения договора

5.1. Условия договора на пользование общим имуществом, земельным участком, не могут противоречить законодательству РФ и настоящему Положению.

5.2. При заключении договора пользования общим имуществом, земельным участком:

6.2.1. На основании заявления пользователя, в течение 10-ти рабочих дней, заключить договор на пользование имуществом, земельным участком в многоквартирном доме.

6.2.2. Управляющей организации предоставить пользователю возможность использования общего имущества, земельного участка на основании заключенного договора по акту приема-передачи.

6.2.3. В случае расторжения (прекращения) договора пользования общим имуществом, земельным участком в течение 10 (десяти) календарных дней с момента письменного обращения Пользователя принять по акту приема-передачи общее имущество, земельный участок от Пользователя.

6.3. Договор на пользование общим имуществом, земельным участком, должен предусматривать:

а) меры ответственности лица, использующего общее имущество, земельный участок в МКД, за несвоевременное внесение платы, за причинение вреда общему имуществу, земельному участку в МКД;

б) обязанность лица, использующего общее имущество, земельный участок привести его по окончании срока действия договора в первоначальное (на момент заключения договора) состояние;

в) право управляющей организации в одностороннем порядке расторгнуть договор, в случае если общему имуществу, земельному участку в МКД очевидно причиняется ущерб в результате его использования.

6.4. Лицо (собственник или третьи лица), намеренное использовать общее имущество, земельный участок в МКД, направляет соответствующее заявление в управляющую организацию.

6.5. Управляющая организация предоставляет заявителю для ознакомления настоящее Положение.

6.6. Размер платы за использование общего имущества, земельного участка в договоре не может быть менее установленного решением собственников помещений МКД. Размер платы за использование общего имущества, земельного участка с третьими лицами в договоре определяется протоколом соглашения о договорной цене к договору на использование общего имущества МКД с учетом цен, действующих на рынке.

6.7. Управляющая организация принимает решение об отказе заключить договор, в случае если использование общего имущества, земельного участка в испрашиваемых заявителем целях, нарушает:

- а) права и законные интересы собственников, в том числе право на благоприятные и комфортные условия проживания;
- б) нарушает установленные законодательством требования к содержанию общего имущества, земельного участка в МКД;
- в) нарушает санитарные требования и требования пожарной безопасности.

6. Плата за использование общего имущества в МКД

6.1. Размер платы за использование общего имущества, земельным участком в МКД определяется протоколом соглашения о договорной цене к договору на использование общего имущества МКД с учетом цен, действующих на рынке.

6.2. Размер платы в зависимости от целей использования земельного участка, общего имущества и состава используемого общего имущества с третьими лицами, сроков договора устанавливается управляющей организацией.

6.3. Плата за пользование общим имуществом, земельным участком в МКД расходуется на содержание общего имущества, земельного участка в МКД.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящее Положение вступает в силу с момента его утверждения на общем собрании собственников многоквартирного жилого дома, в порядке, установленном п.п. 3, 3.1. ч.2 ст.44 Жилищного кодекса РФ.

7.2. Все изменения и дополнения в настоящее Положение могут быть внесены только на основании решения общего собрания собственников МКД.

7.3. При освобождении используемого общего имущества, земельного участка, распределение производится управляющей организацией в соответствии с поступившими заявлениями от собственников.

7.4. В случае поступления заявлений от нескольких собственников помещений на заключение договора пользования частью общего имущества, земельного участка в многоквартирном доме, предпочтение на заключение договора дается собственнику, написавшему заявление первым.