ПРОЕКТ

Утверждено общим собранием собственников помещений МКД протокол № __от «___» _____ 2015 г.

Положение
пользования общим имуществом, в том числе колясочными, 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, принадлежащего собственникам помещений в МКД (далее - собственники) на праве общей долевой собственности, в том числе заключение договоров об использовании общего имущества, в том числе колясочными, 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, в том числе колясочных в МКД, 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 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 N 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. Положение о пользовании колясочными

Колясочная — помещение для хранения детских, уличных кресел-колясок, велосипедов и п.т. (согласно п.5.1.2 СП 31-107-2004 «Свод правил по проектированию и строительству. Архитектурно -планировочные решения многоквартирных жилых зданий»).

Пользователь — собственник жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме. Индивидуальное пользование колясочными осуществляется на основании договора пользования

частью общего имущества в многоквартирном доме, заключенного между пользователем и управляющей организацией, бездоговорное пользование не допускается.

Управляющая организация от имени собственников обязана:

- участвовать во всех проверках и обследованиях колясочных, а также в составлении актов;
- вести реестр Пользователей колясочными;
- вести учет желающих получить в пользование колясочную;
- в случае использования колясочной для хозяйственных нужд подрядными организациями, выполняющими работы по обслуживанию жилищного фонда, такие организации производят плату за пользование в установленном порядке;
- в случае невозможности установить пользователя (отсутствия обращения пользователя в течении 6-ти месяцев для заключения договора), поступлении информации в УО о прекращении права собственности на квартиру в МКД, управляющая организация в праве произвести вскрытие колясочной и произвести ее перераспределение с дальнейшим заключением договора.

Пользователь обязан:

- заключить договор пользования колясочной;
- своевременно и полностью вносить плату за пользование колясочной;
- своевременно за свой счет производить текущий ремонт колясочной;
- не передавать колясочную в аренду третьим лицам;
- за свой счет и собственными силами выполнять обустройство колясочной. Конструкции, перегородки не должны препятствовать проходу людей, должны быть выполнены из несгораемого материала, иметь двери, открывающиеся во внутрь помещения и иметь устройство (замок, запор или др. устройство), препятствующее проникновению посторонних лиц;
- не пользоваться мусоропроводом для сброса бытовых отходов и др. материалов, не хранить в помещении легковоспламеняющиеся (бензин, ацетон, дихлорэтан и др.), взрывоопасные, лакокрасочные материалы, токсические вещества, ядовитые вещества, баллоны с газом;
- нести полную ответственность за соблюдением требований санитарно-эпидемиологических станций, ГО, Госпожнадзора, правил электробезопасности установок, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность имущества;
- использовать колясочные помещения в соответствии с его назначением.

5. Лицо, уполномоченное заключать договоры об использовании общего имущества, в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций (далее – договоры)

5.1. Лицом, уполномоченным от имени собственников заключать договоры с собственниками и третьими лицами, желающими использовать общее имущество в МКД, является управляющая организация ООО «Комфорт плюс».

5.2. От имени собственников жилья действует управляющая организация ООО «Комфорт плюс», в том числе подписывает договор директор ООО «Комфорт плюс».

6. Порядок и условия заключения договора

4.1. Условия договора на пользование общим имуществом, в том числе колясочной, не могут противоречить настоящему Положению.

4.2.При заключении договора пользования общим имуществом (колясочной):

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

4.2.2. Предоставить УО колясочную пользователю по акту приема-передачи.

4.2.3. В случае расторжения (прекращения) договора пользования общим имуществом (колясочной) в течение 10 (десяти) календарных дней с момента письменного обращения Пользователя принять по акту приема-передачи колясочную от Пользователя.

4.2.Договор на пользование общим имуществом, в том числе на колясочную, должен предусматривать:

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

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

в) право ООО «Комфорт плюс» в одностороннем порядке расторгнуть договор, в случае если общему имуществу в МКД очевидно причиняется ущерб в результате его использования.

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

4.4.Управляющая организация предоставляет заявителю для ознакомления настоящее Положение.

4.5. Размер платы за использование общего имущества (колясочной) в договоре не может быть менее

установленного решением собственников помещений МКД. Размер платы за использование общего имущества с третьими лицами в договоре определяется протоколом соглашения о договорной цене к договору на использование общего имущества МКД с учетом цен, действующих на рынке.
4.6. Управляющая организация принимает решение об отказе заключить договор, в случае если использование общего имущества 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 в МКД;
в) нарушает санитарные требования и требования пожарной безопасности.

7. Плата за использование общего имущества в МКД

7.1. Размер платы за использование общего имущества (колясочными) в МКД принимается на собрании собственниками помещений МКД.
7.2. Размер платы устанавливается в зависимости от целей использования общего имущества и состава используемого общего имущества с третьими лицами, сроков договора устанавливается управляющей организацией.
5.3. Плата за пользование общим имуществом в МКД расходуется на содержание общего имущества в МКД.

8. Заключительные положения

8.1. 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.
8.2. Все изменения и дополнения в настоящее Положение могут быть внесены только на основании решения общего собрания собственников МКД.
8.3. При освобождении колясочной ее распределение производится управляющей организацией в соответствии с поступившими заявлениями от собственников.
8.4. В случае поступления заявлений от нескольких собственников помещений на заключение договора пользования частью общего имущества (колясочной) в многоквартирном доме, предпочтение на заключение договора дается собственнику, написавшему заявление первым.
8.5. При поступлении заявления от собственника, не имеющего в пользовании колясочной, пользователь заключивший договоры пользования частью общего имущества в многоквартирном доме на две и более колясочных обязан в течении 30 дней передать одну колясочную по акту управляющей организации для дальнейшего перераспределения заявителю.
8.6. В случае отчуждения жилого (нежилого) помещения пользователь утрачивает возможность в дальнейшем использовать колясочную, обязан произвести окончательный расчет и передать ее по акту в управляющую организацию.
8.7. Поступление оплаты на расчетный счет управляющей организации за пользование колясочной является подтверждением индивидуального пользования ею.