

Приложение № 2 к Протоколу №1/2023 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Московская обл., г. Красногорск, Подмосковский б-р д. 9 от 10.07.2023 г.

Утверждено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская обл., г. Красногорск, Подмосковский б-р, д. 9

(Протокол № 1/2023 от «10» июля 2023 г.)

Положения

о порядке использования общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская обл., г. Красногорск, Подмосковский б-р, д. 9

1. Общие правила передачи общего имущества в пользование

1.1. В целях получения дополнительных доходов на текущий ремонт, благоустройство и модернизацию многоквартирного дома (далее – МКД) объекты общего имущества в МКД (части фасада, иные конструктивные элементы МКД, части нежилых помещений в МКД, относящихся к общему имуществу), могут быть переданы в пользование собственникам и третьим лицам для размещения вывесок, рекламных конструкций, иных объектов, в т.ч. коммерческого назначения.

1.2. Передача в пользование общего имущества в МКД осуществляется при совокупности следующих условий:

- на основании первоначального принятого решения общего собрания собственников помещений в МКД, допускающего передачу общего имущества в МКД собственникам и третьим лицам;

- последующего решения Правления «ТСЖ Подмосковский» об одобрении передачи конкретного общего имущества конкретному лицу в согласованных целях использования общего имущества;

- при условии наличия технической возможности передачи в пользование объектов общего имущества (частей фасада, иных конструктивных элементов МКД, частей помещений в МКД), подтвержденной ТСЖ «Подмосковский»;

- такая передача не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, являющихся собственниками и законными владельцами помещений в МКД.

1.3. Передача объектов общего имущества в пользование собственникам и третьим лицам осуществляется только на основании возмездных договоров, заключенных уполномоченным лицом (ТСЖ «Подмосковский») при наличии условий, указанных в п. 1.2. настоящего Положения.

1.4. Условия договора о передаче общего имущества в пользование должны в обязательном порядке предусматривать:

- меры ответственности лица, использующего общее имущество за несвоевременное внесение платы за использование общего имущества, за причинение вреда общему имуществу в результате такого пользования, за использование общего имущества в целях, не предусмотренных (нарушающих) условиями договора на использование общего имущества;

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

1.5. Лицо, заинтересованное в получении в пользование общего имущества, обращается с соответствующим заявлением в адрес ТСЖ «Подмосковский» согласно разделу 2 настоящего Положения.

1.6. По факту обращения заинтересованного лица ТСЖ «Подмосковский» проводит осмотр конкретного объекта общего имущества, рассматривает техническую возможность установки, размещения или крепления предлагаемых конструкций и иных объектов

коммерческого назначения, а также техническую возможность их подключения к инженерным коммуникациям (электричеству), если такое подключение необходимо в целях использования общего имущества.

1.7. Заключение ТСЖ «Подмосковный» по факту проведенного обследования оформляется в письменном виде и направляется в адрес заинтересованного лица.

1.8. Подтверждением передачи в пользование общего имущества является Акт передачи в пользование этого имущества. При этом как до начала передачи общего имущества в пользование и размещении на нем каких-либо конструкций и объектов коммерческого назначения, так и по завершению такого использования, ТСЖ «Подмосковный» осуществляется фотофиксация состояния передаваемого в пользование общего имущества.

1.9. Размер платы за передачу в пользование объектов общего имущества определяется и устанавливается исходя из расчета базовой стоимости, составляющей 5 000 рублей в месяц за 1 кв.м. общей площади передаваемого в пользование объекта. Для рекламных конструкций размер платы определяется исходя из внешних габаритных размеров вывески и рекламной конструкции. При этом с учетом размера площади и/или срока пользования и/или авансовой оплаты пользования и/или иных индивидуальных особенностей передаваемого в пользование объекта общего имущества размер платы может быть изменен решением Правления ТСЖ «Подмосковный» в сторону уменьшения размера платы, но не менее 200 рублей за 1 кв.м. общей площади передаваемого объекта в месяц.

1.10. В целях обеспечения приведения общего имущества в первоначальный вид после прекращения договора, пользователь общего имущества при подписании договора о передаче в пользование общего имущества должен внести обеспечительный платеж в размере, соответствующей плате за один календарный месяц. Обеспечительный платеж подлежит возврату пользователю в течение 10 рабочих дней после расторжения договора, при условии, что общее имущество приведено в первоначальный вид до начала его использования. Если после расторжения договора в течение недели пользователь не демонтировал размещенные им конструкции, или не освободил помещение, ТСЖ «Подмосковный» имеет демонтировать их самостоятельно путем направления обеспечительного платежа на выполнение данных работ.

1.11. Из обеспечительного платежа также могут быть удержаны суммы, необходимые для восстановления поврежденного пользователем общего имущества в период размещения конструкции или в период пользования.

1.12. Плата за пользование общим имуществом начисляется с даты подписания сторонами Акта передачи общего имущества в пользование или с даты начала фактического бездоговорного использования общего имущества, подтвержденной соответствующим Актом обследования *(в зависимости от того, какая из дат является более ранней)*.

1.13. Подтверждением фактического бездоговорного использования общего имущества является комиссионный Акт обследования использования общего имущества, составленный с участием ТСЖ «Подмосковный» и фактического пользователя общего имущества. При отказе фактического пользователя общего имущества от подписания указанного Акта обследования об этом делается соответствующая отметка в Акте. Копия Акта обследования направляется в адрес пользователя посредством заказного письма «Почтой России». При обследовании общего имущества комиссией также осуществляется фотофиксация фактического использования пользователем общего имущества и размещения на нем своих конструкций, оборудования, иных объектов коммерческого назначения. Расчет платы за фактическое бездоговорное использование общего имущества осуществляется исходя из установленного размера платы.

1.14. Все денежные средства от использования объектов общего имущества подлежат оплате пользователями общего имущества на расчетный счет ТСЖ «Подмосковный» *(как уполномоченного решением общего собрания лица)*, и накапливаются (аккумулируются) на нем до момента принятия соответствующего решения Правлением ТСЖ «Подмосковный» или решения общего собрания собственников об их направлении на нужды дополнительного благоустройства или модернизации МКД.

1.15. Принятые решения Правления ТСЖ «Подмосковный» о расходовании накопленных денежных средств от коммерческого использования общего имущества в МКД на выполнение единовременных разовых работ *(т.е. не носящих комплексного характера в виде выполнения отдельных этапов работ)*, закупку необходимого дополнительного оборудования или иного имущества для целей дополнительного благоустройства и модернизации МКД, доводятся до

сведения собственников помещений путем размещения соответствующего сообщения об этом (информационного сообщения по поставленным вопросам/поступившим обращениям о целевом приобретении) на информационных стендах, размещенных в холлах первых этажей каждого подъезда МКД.

1.16. Любое имущество в виде дополнительного благоустройства и модернизации МКД, приобретенное за счет указанных денежных средств от использования общего имущества или в счет оплаты за использование общего имущества, с момента приобретения такого имущества переходит в общедолевую собственность собственников помещений в МКД в виде соответствующего общего имущества в МКД.

1.17. Правление ТСЖ «Подмосковный» вправе в любое время принять решение о расторжении заключенного договора о передаче общего имущества в пользование в случае, если общему имуществу в МКД причиняется ущерб, а также если в процессе использования общего имущества в МКД нарушаются права и законные интересы собственников, в том числе право на благоприятные и комфортные условия проживания; если пользование общим имуществом нарушает установленные законодательством требования к содержанию общего имущества, санитарные требования и требования пожарной безопасности. Также решение Правления ТСЖ «Подмосковный» о расторжении договора подлежит направлению в адрес лица, использующего общее имущество в МКД.

1.18. ТСЖ «Подмосковный» вправе в одностороннем порядке, расторгнуть заключенный договор, в случае если общему имуществу причиняется ущерб, а также если в процессе использования общего имущества нарушаются права и законные интересы собственников, в том числе право на благоприятные и комфортные условия проживания; если пользование общим имуществом нарушает установленные законодательством требования к содержанию общего имущества, санитарные требования и требования пожарной безопасности.

2. Порядок действий заинтересованных лиц при размещении на общем имуществе вывесок и рекламных конструкций, иных объектов коммерческого назначения

2.1. В случае обращения в адрес ТСЖ «Подмосковный» лиц, заинтересованных в установке и размещении на объектах общего имущества вывесок, рекламных конструкций, иных объектов, сотрудниками ТСЖ разъясняется, что в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД разрешение на установку вывесок, рекламных конструкций, иных объектов подлежит предварительному согласованию с собственниками помещений в лице избранного и прямо уполномоченного на это Правления ТСЖ «Подмосковный».

2.2. Для получения согласования на использование общего имущества в целях размещения на нем каких-либо конструкций или иных объектов лицо, заинтересованное в таком размещении, **до начала выполнения каких-либо работ по размещению**, должно предварительно разработать дизайн-проект планируемой к размещению рекламной вывески/конструкции, оборудования, в т.ч. с отображением размещения на облике фасада, конструктивного элемента или помещения в МКД и с указанием всех габаритных размеров планируемой к размещению конструкции/оборудования/объекта.

2.3. Подготовленный заинтересованным лицом дизайн-проект подлежит направлению на согласование Правлению ТСЖ «Подмосковный».

2.4. В случае, если представленный дизайн-проект не отвечает требованиям по цвету, размеру, габаритам, материалу конструкции, подсветке или общей принятой архитектурной концепции для данного МКД, ТСЖ «Подмосковный» вправе отклонить представленный дизайн-проект и предоставить рекомендации по устранению замечаний для последующего согласования размещения конструкции/оборудования/объекта.

2.5. Любое принятое решение Правления ТСЖ «Подмосковный» (как по согласованию, так и по отказу в согласовании) оформляется соответствующим протоколом заседания Правления. Заверенная председателем Правления копия протокола заседания Правления направляется заинтересованному лицу.

2.6. В случае, если размещение конструкций, оборудования или объекта на общем имуществе было выполнено без согласования с ТСЖ «Подмосковный» и последующего одобрения на такое размещение в разумные сроки не получено, установленные без согласования конструкции и объекты коммерческого назначения подлежат демонтажу заинтересованным

лицом своими силами и за свой счет.

2.7. В случае отказа от добровольного демонтажа несогласованных конструкций и объектов, они подлежат демонтажу в судебном порядке. Причиненные повреждения элементам МКД в результате несогласованного размещения и демонтажа подлежат дополнительному возмещению виновным лицом.

2.8. Помимо указанного с лица, разместившего конструкции или объекты без согласования, подлежит взысканию плата за фактическое бездоговорное использование общего имущества согласно п. 1.12. и 1.13. настоящего Положения.

3. Действие настоящего Положения

3.1. Данное Положение вступает в силу с момента утверждения общим собранием собственников помещений. После утверждения Положения оно может быть изменено или отменено последующим решением общего собрания собственников помещений.