

**Положение о пользовании общим имуществом
Многоквартирного дома по адресу:
Московская обл., г. Балашиха, ул. Строителей, д. 1**

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение регулирует порядок и условия предоставления в пользование собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу: **143900, Московская обл., г. Балашиха, ул. Строителей, д. 1** (далее – МКД) 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 с указанными лицами, договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

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

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

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

II. 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. 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.

III. Лицо, уполномоченное заключать договоры об использовании общего имущества

3.1. Лицом, уполномоченным от имени собственников заключать договоры (в том числе договоров на установку и эксплуатацию оборудования провайдеров, рекламных конструкций, и т.д.) с собственниками и третьими лицами, желающими использовать общее имущество в МКД, является управляющая организация (далее – УО).

3.2. От имени УО действует, в том числе подписывает договор, законный представитель – руководитель УО.

3.3. Решение о заключении каждого договора и взимании арендной платы за использование общего имущества в интересах собственников принимается с обязательным предварительным письменным согласованием Совета дома условий, цены и порядка расчетов по таким договорам.

IV. Порядок и условия заключения договора

4.1. Примерная форма договора утверждается УО. Условия договора не могут противоречить настоящему Положению.

4.2. Договор 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 УО 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 руководителю УО.

4.4. Руководитель УО предоставляет заявителю для ознакомления настоящее Положение.

4.5. Руководитель УО в течение 10-ти дней письменно уведомляет Совет дома о намерении заключения договора и проводит собрание для принятия решения о заключении договора. Совет дома в течение 10-ти дней обязан письменно уведомить руководителя УО о принятом решении.

4.6. После получения письменного согласия Совета дома о заключении договора и утверждении его условий, руководитель УО подписывает договор.

4.7. Договор не может заключаться на срок более 5-ти лет.

4.8. Размер платы за использование общего имущества в договоре не может быть менее установленного решением Совета дома.

4.9. Совет дома 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.

V. Плата за использование общего имущества в МКД

5.1. Размер платы за использование общего имущества в МКД утверждается Советом дома на один год.

5.2. Размер платы устанавливается в зависимости от целей использования общего имущества и состава используемого общего имущества, сроков договора.

5.3. Размер вознаграждения УО за услуги по заключению и сопровождению договоров на право пользования общим имуществом в МКД, заключенных с третьими лицами, не может превышать 15% от цены договора.

5.4. Средства, поступившие по договорам, перечисляются на отдельный счёт.

5.4. Цели расходования средств, поступивших по договорам от третьих лиц в виде платы за пользование общим имуществом (либо его части) в МКД определяются решениями Советом дома.