

договоров аренды общего имущества МКД не требуется.

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. 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 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 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, кадастровый номер земельного участка 78:12:0006306:2567, 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, детские и спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки для выгула собак, объекты контроля доступа на территорию дома установленные на проездах (шлагбаумы, ворота, калитки) на въездах (выездах), зеленые насаждения (высокоствольные, кустарники, газоны, цветники), расположенные в границах земельного участка многоквартирного дома.

2.3. В состав общего имущества подлежат включению элементы благоустройства дворовой территории, которые будут установлены в последующем на основании Решения общего собрания собственников помещений собственников, проводимого в период с 02.04.2020 по 31.05.2020 в соответствии с Проектно-сметной документацией, разработанной по заказу ТСЖ «Изумруд» и согласованной в установленном законом порядке.

3. Обязанности собственников по содержанию общего имущества

3.1. В местах общего пользования и на земельном участке, сформированным под многоквартирным домом (далее - территории МКД) запрещается:

3.1.1. вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность, не связанную с обеспечением потребностей собственников, указанных в п. 1.3. настоящего Порядка, в частности запрещается открывать мастерские, производственные объекты, склады и т.д.;

3.1.2. устраивать на лестничных клетках и на территории МКД кладовые, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов, мебели, горючих и легковоспламеняющихся материалов;

3.1.3. 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, без получения согласования в установленном настоящим Положением и действующим законодательством порядке;
- 3.1.4. оставлять мусор и отходы в местах общего пользования. Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов, в том числе в контейнеры, установленные ТСЖ для раздельного сбора/накопления мусора. Строго запрещается сбрасывать в контейнеры, промышленные отходы (авторезину, пластиковые ёмкости от ГСМ), строительный мусор, крупногабаритные, горячие 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 наличии конт. проведении ремонта в принадлежащих собственнику помещениях последний обязан собрать и вывезти весь строительный мусор своими силами и за свой счет;
 - 3.1.5. 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;
 - 3.1.6. 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. без получения согласования в установленном настоящим Положением и действующим законодательством порядке;
 - 3.1.7. пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, электрощитки, электрощитовые, машинные отделения лифтов, другие инженерные помещения, помещения для хранения инвентаря;
 - 3.1.8. писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях элементов совместного пользования, вывешивать объявления на ограждающих конструкциях, на стенах внутри подъездов и т. д.;
 - 3.1.9. складировать строительный материал в местах, не оборудованных для складирования, а именно на лестничных площадках, в колясочных, на газонах территории МКД и других местах общего пользования;
 - 3.1.10. вытрясать половики и пылесборочные мешки, выбивать ковры, высыпать, выбрасывать и выливать, что бы то ни было из окон, с балконов и лоджий, на лестничные площадки и придомовую территорию.
 - 3.1.11. осуществлять на территории МКД посадку высокоствольных деревьев и кустарников без согласования с Правлением ТСЖ «Изумруд»;
 - 3.1.12. производить установку малых архитектурных форм и ограждений без согласования с Правлением ТСЖ «Изумруд».
 - 3.1.13. осуществлять парковку специальной техники (автоприцепы, грузовой транспорт, «фуры», прицепы и иной спецтранспорт).
 - 3.1.14. осуществлять выгул домашних животных в местах, не оборудованных для подобных целей. Выгул домашних животных должен осуществляться в соответствии с требованиями действующего законодательства. Владельцы домашних животных во время их выгула обязаны убирать отходы жизнедеятельности своих питомцев.
- 3.2. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны обеспечить устранение за свой счет повреждений, причиненных жильем 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 (соглашения) об использовании части общего имущества МКД, договоры аренды частей земельного участка, 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 Председатель Правления ТСЖ «Изумруд», выбранный в соответствии с жилищным законодательством РФ, при обязательном согласовании проектов договоров, соглашений и размера арендной платы с членами Правления ТСЖ «Изумруд».

4.2. Председатель Правления ТСЖ «Изумруд», выбранный в соответствии с жилищным законодательством РФ, подписывает договоры пользования, аренды общего имущества МКД от имени собственников помещений.

4.3. При утверждении настоящего Положения, в порядке, установленном ст.ст. 44-48 Жилищного кодекса РФ, собственники наделяют Лицо, указанное в п. 4.1. Положения полномочиями на заключение договоров и соглашений об использовании части земельного участка, в том числе для размещения объектов социальной инфраструктуры, уменьшения или оптимизации расходов на содержание и ремонт общего имущества, расположенного на нём, с третьими лицами, органами местного самоуправления, субъектом РФ. Такие договоры и соглашения могут быть заключены на безвозмездной основе, и, согласно п. 1.10 Положения, не требуют дополнительного решения общего собрания собственников МКД.

5. Порядок и условия заключения договора

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

5.2. При заключении договора пользования/аренды части общего имущества, части земельного участка, необходимо соблюдать следующие требования Положения:

5.2.1. На основании заявления собственника помещения (далее – пользователя) или третьего лица, при наличии такой возможности, в течение 10 (десяти) рабочих дней, заключить договор об использовании части общего имущества, аренды части земельного участка в многоквартирном доме. В случае, если часть общего имущества, часть земельного участка в МКД на дату утверждения настоящего Положения уже используется третьим лицом, Председатель Правления ТСЖ «Изумруд» обязан в течение 10 (десяти) дней с даты обнаружения такого несанкционированного использования обратиться к третьему лицу с требованием о заключении Договора аренды/пользования части общего имущества, части земельного участка в МКД. В случае отказа третьего лица, Председатель Правления ТСЖ «Изумруд» обязан предпринять все необходимые действия по понуждению к заключению такого Договора.

5.2.2. Правлению ТСЖ «Изумруд» предоставить пользователю (арендатору) возможность использования части общего имущества, части земельного участка на основании заключенного договора по акту приема-передачи.

5.2.3. В случае расторжения (прекращения) договора пользования части общего имущества, договора аренды части земельного участка в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента письменного обращения Пользователя принять по акту приема-передачи общее имущество, часть земельного участка от Пользователя.

5.3. Договор на пользование общим имуществом, аренды части земельного участка, должен предусматривать:

а) меры ответственности лица, использующего общее имущество, часть земельного участка 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) обязанность по несению расходов по содержанию части земельного участка, предоставляемого в пользование или аренду, в том числе обязанность по оплате вывоза мусора в размере, установленном в соответствующем договоре, либо условие о распределении указанных обязанностей.

указанных обязанностей.

г) право Председателя Правления ТСЖ «Изумруд» в одностороннем порядке расторгнуть договор, в случае если общему имуществу, земельному участку в МКД очевидно причиняется ущерб в результате его использования, либо использования для целей, не предусмотренных договором.

д) срок на который заключается договор.

5.4. Лицо (собственник или третьи лица), намеренное использовать общее имущество, часть земельного участка в МКД, направляет соответствующее заявление Председателю Правления ТСЖ «Изумруд». Председатель Правления ТСЖ «Изумруд» имеет право заключить договор (соглашение) об использовании части общего имущества только после его одобрения с Правлением ТСЖ «Изумруд».

5.5. В случае, если собственники помещений или третьи лица обращаются к Председателю Правления ТСЖ «Изумруд» с заявлением о предоставлении части общего имущества, которое в силу законодательства Санкт-Петербурге отнесено к элементам благоустройства, то принципиальным условием предоставления такого имущества в пользование и заключение соответствующего Договора, является получение согласования уполномоченных органов, в том числе КГА и т.п. Перечень элементов благоустройства, для размещения которых может быть предоставлено в пользование общее имущество многоквартирного дома, регламентирован «Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 N 961 (ред. от 04.07.2019)».

5.6. Председатель Правления ТСЖ «Изумруд» принимает решение об отказе заключить договор, в случае если использование общего имущества, сдача в аренду части 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 на использование общего имущества в МКД

6.1. Размер платы по договорам использования или аренды 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.

6.2. Плата за предоставление в пользование части общего имущества МКД для размещения собственниками помещений элементов благоустройства, указанных в п. 5.5. настоящего Положения, не взимается только в случаях, если данное использование связано с правом проживания пользователя в МКД, не ухудшает состояние общего имущества и не нарушает прав и законных интересов иных собственников помещений МКД.

6.3. Договоры (соглашения) об использовании части общего имущества, в том числе земельного участка в целях размещения объектов социальной инфраструктуры, контейнеров для раздельного сбора мусора, уменьшения или оптимизации содержания и ремонта общего имущества, расположенного на нем, могут заключаться на безвозмездной основе.

6.4. Размер платы в зависимости от целей использования части земельного участка, общего имущества и состава используемого общего имущества с третьими лицами, сроков договора устанавливается Правлением ТСЖ «Изумруд».

6.5. Плата за пользование общим имуществом, земельным участком в МКД, полученная по договорам пользования, аренды части земельного участка, расходуется на содержание и текущий ремонт общего имущества, земельного участка в МКД, а также может быть зачтена в счет ранее произведенных затрат на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Порядок (Положение о порядке) 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. В случае поступления заявлений от нескольких собственников помещений на заключение договора пользования частью общего имущества, аренды части земельного участка в многоквартирном доме, предпочтение на заключение договора дается собственнику, написавшему заявление первым.

7.4. Схема распределения частей земельных участков, которые в целях исполнения настоящего Порядка (Положения о порядке) могут быть предоставлены в пользование или сданы в аренду, является неотъемлемой частью настоящего Положения.

- *В тексте документа, в пунктах определяющих основные положения документа, могут применяться два наименования - «Порядок», «Положение о порядке» оба наименования используются для толкования положений одного документа.*