

УТВЕРЖДЕНО

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Протокол от _____ № _____

Положение

о распоряжении общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, находящемся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 11, корп. 4

1. В силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме, находящемся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 11, корп. 4 (далее – МКД) принадлежит право общей долевой собственности на общее имущество в МКД.

2. К общему имуществу собственников помещений в МКД (далее – общее имущество) относятся:

1) помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, технические помещения подвалов, в которых имеются инженерные коммуникации или иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование);

2) иные помещения в МКД, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в МКД (далее – собственники);

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

3. Точный состав общего имущества определяется решением общего собрания собственников и является приложением к договору управления. Также по решению общего собрания за счет средств всех или отдельных собственников могут создаваться иные объекты общего имущества, обязанность по содержанию которых возлагается на всех собственников помещений в МКД.

4. Собственники владеют и пользуются общим имуществом на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и Правилами пользования общим имуществом в МКД, являющимися приложением к договору управления.

5. Собственникам принадлежит право распоряжения общим имуществом путем принятия соответствующих решений на своем общем собрании с учетом требований, установленных гражданским законодательством.

6. Уменьшение размера общего имущества в МКД возможно исключительно с согласия всех собственников путем его реконструкции.

7. Без решения общего собрания собственники вправе производить следующие действия в отношении общего имущества:

7.1. Самостоятельно и за свой счет устанавливать замки на дверях, ведущих из лифтовых холлов в коридоры, где расположены входы в жилые помещения (квартиры). Установка замков допускается при одновременном соблюдении собственниками следующих условий:

- единогласного согласия всех собственников жилых помещений, расположенных в закрываемом коридоре;

- соблюдения правил пожарной безопасности в закрываемом коридоре (в т.ч. запретов на захламление коридора и хранение в нем какого-либо имущества, обеспечения соответствия дверного замка противопожарным нормам, включая возможность открывания изнутри без ключа, обеспечение свободного состояния путей эвакуации при пожаре, запретов на заужение коридоров менее нормативно установленной ширины и др.);

- соблюдения в закрываемом коридоре ограничений, установленных законодательством на употребление табака;

- установки перед закрываемой дверью дверных звонков и номеров квартир единого образца самостоятельно и за свой счет;

- уведомления управляющей организации о факте закрытия коридора и передачи 3 (трех) комплектов ключей от установленных замков.

При поступлении жалобы любого из собственников жилых помещений, входы в которые располагаются в закрываемом коридоре, или несоблюдении любого из вышеперечисленных условий управляющая организация вправе демонтировать установленный дверной замок без каких-либо уведомлений или предупреждений без компенсации его стоимости, а также восстановить первоначальное состояние общего имущества (дверей, стен, перегородок) за счет средств текущего ремонта.

Собственники жилых помещений, входы в которые расположены в закрываемом коридоре, обязаны самостоятельно производить регулярную уборку данного коридора, обеспечивающую соблюдение установленных санитарно-гигиенических нормативов, что не является основанием для перерасчета платы за услугу «Уборка мест общего пользования».

За выполнение вышеуказанных правил и ограничений в закрываемом коридоре несут ответственность собственники жилых помещений, входы в которые расположены в указанном коридоре. В случае нарушения собственниками установленных настоящим подпунктом правил и привлечения в этой связи управляющей организации к административной ответственности, собственники жилых помещений, входы в которые расположены в закрываемом коридоре, обязаны возместить управляющей организации наложенные на нее административные штрафы, расходы по оплате которых включаются в платежные документы (счета, квитанции) пропорционально площади жилых помещений отдельной строкой, а также незамедлительно устранить нарушения по первому требованию сотрудников управляющей организации.

7.2. Самостоятельно и за свой счет устанавливать видеокамеры или веб-камеры в лифтовых холлах и квартирных коридорах на этаже, где располагается принадлежащее собственнику жилое помещение. Способ прокладки и прохода через стены коммуникационных кабелей, крепления устройств и иные технические детали собственник обязан предварительно письменно согласовать с управляющей организацией. При отсутствии согласования указанных в настоящем подпункте технических условий управляющая организация вправе демонтировать установленные устройства и сети и (или) восстановить состояние общего имущества до проектных и (или) нормативных параметров за счет собственника, установившего несогласованным способом оборудование, с последующим включением в платежный документ (счет, квитанцию) указанных расходов отдельной строкой.

8. Размещение собственниками на фасадах наружных блоков кондиционеров, антенн, и спутниковых тарелок производится без взимания платы при условии предварительного письменного согласования с управляющей организацией и уполномоченными органами. При отсутствии указанных в настоящем пункте согласований управляющая организация вправе демонтировать установленные устройства и сети и восстановить состояние общего имущества до проектных и (или) нормативных параметров за счет собственника, не согласовавшего установку оборудования на фасады, с последующим включением в платежный документ (счет, квитанцию) указанных расходов отдельной строкой.

9. Для достижения целей договора управления МКД управляющая организация вправе размещать собственные структурные подразделения и привлеченных подрядчиков, осуществляющих обслуживание МКД, в подходящих для этого помещениях, относящихся к общему имуществу, без внесения платежей за пользование помещениями.

10. Собственники поручают управляющей организации заключать от собственного имени договоры возмездного пользования и (или) владения (аренды) общим имуществом – помещений, участков фасада, кровли, балконов, технических подвалов и этажей, помещений общего пользования, частей земельного участка, на котором расположен МКД, иных объектов, относящихся к общему имуществу - для размещения информационных и (или) рекламных конструкций, технических устройств (наружных блоков кондиционеров, антенн, спутниковых тарелок и т.д.) и в других законных целях.

11. Не допускается передача общего имущества в возмездное пользование и (или) владение (аренду) в следующих случаях, когда: нарушаются законные права собственников помещений в МКД; ставится под угрозу сохранность конструктивных элементов здания, оборудования, инженерных сетей; создаются препятствия для надлежащих эксплуатации и обслуживания конструктивных элементов здания, оборудования, инженерных сетей; нарушаются иные условия, необходимые для комфортного проживания граждан.

12. Доверенность на право заключения договоров аренды управляющей организацией собственниками не выдается – полномочия управляющей организации действовать от имени всех собственников подтверждаются решением общего собрания, утвердившего настоящее Положение.

13. К отношениям между управляющей организацией и собственниками по передаче в аренду общего имущества применяются нормы глав 51 «Комиссия» и 52 «Агентирование» Гражданского кодекса Российской Федерации.

14. Управляющая организация самостоятельно определяет условия заключаемых договоров аренды, действуя при этом разумно и добросовестно, учитывая финансовые интересы всех собственников помещений и обеспечивая отсутствие нарушений прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

15. Денежные средства, уплачиваемые арендаторами общего имущества, признаются принадлежащими собственникам помещений в МКД на условиях, аналогичных изложенным в статье 36.1 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом указанные средства не являются собственностью (доходом) управляющей организации.

16. Денежные средства, уплачиваемые арендаторами общего имущества, подлежат зачислению на расчетный счет управляющей организации. Управляющая организация обеспечивает отдельный учет денежных средств, поступивших в счет оплаты аренды общего имущества.

17. Арендная плата за пользование общим имуществом причисляется к сумме денежных средств, предназначенных для **финансирования текущего ремонта общего имущества**.

18. Управляющая организация имеет право на получение вознаграждения в размере 20 % от общей суммы уплаченной арендаторами платы за пользование общим имуществом. Вознаграждение выплачивается управляющей организации путем вычитания (удержания) его в свою пользу из сумм арендной платы, поступающей от арендаторов общего имущества. Сумма вознаграждения удерживается один раз в год в последний рабочий день года от всей суммы поступлений за календарный год.

19. Управляющая организация отчитывается перед собственниками об исполнении поручения по передаче в аренду общего имущества путем публикации соответствующих сведений на своем сайте в сети Интернет www.uk-ar.ru в срок до 30 июня года, следующего за отчетным. В рамках отчетности об исполнении поручения управляющая организация предоставляет следующую информацию: общий объем начисленной арендной платы, общий объем фактически полученной арендной платы по состоянию на 31 декабря отчетного года, общий размер вознаграждения управляющей организации, перечень заключенных договоров управления в отношении общего имущества.

20. Собственники поручают управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, представление их интересов во всех судебных инстанциях по вопросам, связанным с владением, пользованием и распоряжением общим имуществом, в том числе на подписание и подачу негаторных исков. Доверенность на право представлять интересы собственников в судебных инстанциях управляющей организации собственниками не выдается – полномочия управляющей организации действовать от имени всех собственников подтверждаются решением общего собрания, утвердившего настоящее Положение.

20.1. В рамках исполнения поручения собственников о представлении их интересов в судебных инстанциях сотрудникам управляющей организации и привлеченным ею специалистам предоставляются следующие права:

совершать все необходимые процессуальные действия, в том числе: выступать представителем в арбитражных, третейских и судах общей юрисдикции, у мировых судей; осуществлять все права и нести обязанности лиц, участвующих в судебном деле, в том числе: знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, снимать копии; заявлять отводы; представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, представленными другими лицами, участвовать в исследовании доказательств; задавать вопросы другим участникам процесса, свидетелям, экспертам, специалистам, заявлять ходатайства, делать заявления, давать объяснения, приводить свои доводы по всем возникающим вопросам; знакомиться с ходатайствами, заявленными другими лицами, возражать против ходатайств, доводов; знать о жалобах, поданных другими лицами, знать о принятых по данному делу судебных актах и получать копии судебных актов, получать исполнительные листы; обжаловать судебные акты и действия судов и судей; удостоверить соответствие копии оригиналу документа; производить сверку расчетов; обращаться в органы судейского сообщества и квалификационные коллегии судей; уплачивать пошлины и сборы за совершение юридически значимых действий, а также пользоваться иными процессуальными правами, предоставленными истцу, заявителю, ответчику, третьему лицу, заинтересованному лицу, для чего сотрудники управляющей организации и привлеченные ею специалисты наделяются полномочиями на: подписание и предъявление в суд исковых заявлений, заявлений об оспаривании нормативных и ненормативных правовых актов, решений о привлечении к административной ответственности, заявлений об установлении юридических фактов; подписание и предъявление в суд частных, апелляционных, кассационных, надзорных жалоб на решения, постановления и определения судов; подписание и предъявление отзывов на вышеуказанные заявления и жалобы; подписание и предъявление заявлений об обеспечении иска и о приостановлении действия оспариваемого акта; передачу дела в третейский суд; полный или частичный отказ от исковых требований, изменение их размера, изменение предмета или основания иска; подписание и предъявление встречного иска; заключение мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, подписание заявления о пересмотре судебных актов в порядке надзора или по новым и по вновь открывшимся обстоятельствам, а также выполнять любые иные действия и формальности, связанные с данным поручением;

21. Настоящее Положение вступает в силу и становится обязательным для всех без исключения собственников помещений в МКД, а также управляющей организации с момента принятия общим собранием собственников помещений решения об утверждении настоящего Положения.