

**Положение об использовании общего имущества собственников помещений дома
№ 34 по ул. Малкова г.Перми
в целях извлечения прибыли в пользу собственников помещений**

Раздел I Общие положения.

1. Настоящее Положение утверждено протоколом общего собрания собственников помещений в целях извлечения прибыли в пользу собственников помещений.

В настоящем Положении под «Прибылью» понимается денежное возмещение от юридических и (или) физических лиц за временное использование ими общего имущества собственников помещений.

Под «Общим имуществом собственников помещений» (далее по тексту – общедомовое имущество) понимается:

- помещения в доме (далее по тексту общедомовые помещения), не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (в том числе технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий (при их наличии в многоквартирном доме);

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;

2. «Общее имущество собственников помещений» может быть сдано в пользование на срок не более 11 календарных месяцев (с правом продления срока действия договора на аналогичный период) юридическим и (или) физическим лицам за плату:

- в рамках тарифа не менее чем 150 руб./ кв.м. в месяц - стены многоквартирного дома, общедомовых помещений, лифтов, земельного участка, ограждающих элементов (площадь менее 1 кв.м. считается как один квадратный метр).

- в рамках тарифа не менее чем 300 руб./ кв.м. в месяц – элементы, устанавливаемые на общем имуществе собственников помещений, площадь размещения которых менее 2 квадратных метров.

2.1. Установленные пунктом 2 настоящего Положения тарифы изменяются ежегодно, на величину уровня инфляции (по итогу прошедшего календарного года), начиная с 01 января каждого календарного года.

3. Не допускается использование для извлечения прибыли следующее имущество затрагивающее жизнедеятельность собственников помещений: инженерные сети холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

В том числе не допускается использование помещений, в которых расположены запирающие устройства на инженерных сетях, отключающие устройства на сетях электроснабжения, помещения в которых расположено лифтовое оборудование.

Не допускается использование помещений постов охраны, в том числе имущество видеонаблюдения, пожарной сигнализации, пожарного оборудования.

Не допускается использование детской площадки, спортивной площадки.

4. До момента подписания договоров пользования «Общего имущества собственников помещений» между управляющей организацией и пользователем, Управляющая организация обязана ознакомить Пользователя с настоящим Положением и письменно согласовать условия с Советом многоквартирного дома. Факт ознакомления удостоверяется, путем направления Пользователем письма в адрес Управляющей организации с указанием в нем об ознакомлении с настоящим положением.

4.1. В течение периода гарантийной эксплуатации дома все вмешательства Пользователя в конструктивные элементы, в том числе в узлы крепления в навесном вентилируемом фасаде здания, должны быть письменно согласованы с Застройщиком. Копия документа о согласовании передается в Совет дома.

5. При необходимости, между сторонами договора может быть составлен ситуационный план, в котором будет отражено общедомовое имущество переданное Пользователю. Ситуационный план составляется с использованием технического паспорта многоквартирного дома, кадастрового паспорта многоквартирного дома, кадастрового паспорта земельного участка.

6. В случае нанесения ущерба Пользователем общему имуществу собственников помещений, Управляющая организация обязана составить двухсторонний Акт в присутствии не менее двух членов Совета дома, с обязательным вызовом на дату составления Акта представителя Пользователя. В случае отсутствия представителя Пользователя при составлении Акта, при условии его надлежащего уведомления, Акт составляется Управляющей организацией в одностороннем порядке. Условие данного пункта являются обязательными для включения в договор аренды.

7.1. Денежные средства, полученные управляющей организацией от Пользователей, в рамках заключенных договоров пользования общего имущества собственников помещений, отражаются на банковском счете, открытом управляющей организацией. Управляющая организация не вправе распоряжаться данными денежными средствами без согласования с представителями Совета многоквартирного дома.

7.2. Денежные средства могут быть направлены только на ремонт и содержание общего имущества собственников помещений, либо на возмещение расходов управляющей организации по статье «Содержание жилья» и (или) «Текущий ремонт», с целью уменьшения расходов собственников помещений по данной статье. Общее собрание собственников помещений вправе определить иные цели, на которые может быть направлено расходование денежных средств, при условии соблюдения интересов собственников помещений многоквартирного дома.

8. Любое использование общего имущества многоквартирного дома осуществляется на основании решения общего собрания многоквартирного дома.

Раздел II Использование помещений

9. Управляющая организация заключает договор пользования «общедомового имущества» от имени собственников помещений.

10. Управляющая организация заключает договор пользования с Пользователем в отношении «общедомового имущества» с указанием тарифа, утвержденного настоящим Положением. В ином случае с указанием тарифа утвержденного общим собранием собственников помещений.

11. При заключении договора пользования Управляющей организацией должно быть указано, что использование общедомовых помещений не должно наносить ущерб конструктивным элементам здания, всем инженерным коммуникациям, системе пожарной сигнализации, системе видеонаблюдения, системе домофонной связи, имуществу третьих лиц.

12. При заключении договора пользования, стороны договора предварительно составляют Акт осмотра передаваемого общего имущества собственников помещений.

13. При расторжении договора пользования, стороны договора составляют Акт осмотра возвращаемого общего имущества собственников помещений.

Раздел III Использование фасада многоквартирного дома

14. Использование фасада многоквартирного дома для размещения с целью извлечения прибыли запрещается, если иное не будет решено общим собранием собственников многоквартирного дома, при условии письменного согласования механизма размещения с застройщиком.

Раздел IV Использование крыши

15. Управляющая организация заключает договор пользования с Пользователем в отношении «общедомового имущества собственников помещений» с указанием тарифа, утвержденного настоящим Положением. В ином случае с указанием тарифа утвержденного общим собранием собственников помещений.

16. При заключении договора пользования Управляющей организацией должно быть указано, что использование общедомового имущества не должно наносить ущерб конструктивным элементам здания, облицовочным элементам фасада здания, всем инженерным коммуникациям, системе пожарной сигнализации, системе видеонаблюдения, системе домофонной связи, имуществу третьих лиц.

21. При размещении стационарных объектов Пользователь в зависимости от характера объекта в обязательном порядке предоставляет сертификаты и иную документацию о возможности его использования вблизи жилых помещений.

17. При заключении договора пользования, стороны договора предварительно составляют Акт осмотра передаваемого общего имущества собственников помещений.

18. При расторжении договора пользования, стороны договора составляют Акт осмотра возвращаемого общего имущества собственников помещений.

Раздел V Использование ограждающих элементов вдоль границы земельного участка дома

- 19.** Управляющая организация заключает договор пользования с Пользователем в отношении «общедомового имущества собственников помещений» с указанием тарифа утвержденного настоящим Положением. В ином случае с указанием тарифа утвержденного общим собранием собственников помещений.
- 20.** При заключении договора пользования Управляющей организацией должно быть указано, что использование общедомового имущества не должно наносить ущерб конструктивным элементам здания, облицовочным элементам фасада здания, всем инженерным коммуникациям, системе пожарной сигнализации, системе видеонаблюдения, системе домофонной связи, ограждающим элементам, имуществу третьих лиц.
- 21.** При использовании ограждающих элементов Пользователь не должен допускать обрушения таких элементов.
- 22.** При заключении договора пользования, стороны договора предварительно составляют Акт осмотра передаваемого общего имущества собственников помещений.
- 23.** При расторжении договора пользования, стороны договора составляют Акт осмотра возвращаемого общего имущества собственников помещений.

Раздел VI Использование помещений, стен здания в целях установки операторами связи кабельных линий и оборудования

- 24.** Управляющая организация заключает договор пользования с Пользователем в отношении «общедомового имущества собственников помещений» с указанием тарифа утвержденного настоящим Положением. В ином случае с указанием тарифа утвержденного общим собранием собственников помещений.
- 25.** При заключении договора пользования Управляющей организацией должно быть указано, что использование общедомового имущества не должно наносить ущерб конструктивным элементам здания, облицовочным элементам фасада здания, всем инженерным коммуникациям, системе пожарной сигнализации, системе видеонаблюдения, системе домофонной связи, ограждающим элементам, имуществу третьих лиц.
- 26.** В случае заключения собственниками помещений договора связи с кабельными операторами связи (телевидение, Интернет, телефон), Оператор связи обязан заключить договор пользования соответствующего общедомового имущества.
- 32.** Прокладка сетей связи осуществляется в местах строго определенных специалистами управляющей организации при согласовании с представителями застройщика. Места прокладки сетей связи указываются в схемах, составленных в двухстороннем порядке (между Управляющей организацией и Оператором связи).
- 26.1.** Установка оборудования на сетях связи, производится Оператором при согласовании с Управляющей организацией, путем составления соответствующего Акта.
- 27.** Оператор связи обязан на своих кабельных линиях и оборудовании размещать ярлыки с целью их идентификационной принадлежности.
- 28.** До момента передачи стен многоквартирного дома, стен общедомовых помещений Арендатору, стороны договора в обязательном порядке составляют ситуационный план, на котором отражают границы арендуемого участка.
- 29.** При заключении договора пользования, стороны договора предварительно составляют Акт осмотра передаваемого общего имущества собственников помещений.
- 30.** При расторжении договора пользования, стороны договора составляют Акт осмотра возвращаемого общего имущества собственников помещений.