**«Разработано» «УТВЕРЖДЕНО»** **«УТВЕРЖДЕНО»**

Правлением ТСН«Наш Дом-11», Решением общего собрания Председатель ТСН «Наш Дом-11»

Членов ТСН «Наш Дом-11»

ул. Школьная дом 11,

Протокол № 1 от 16.12-2018 г. **Приказ № 2**

От 20 декабря 2018 года

.

**ПОЛОЖЕНИЕ № 4**

**о порядке пользования помещениями в**[**многоквартирном доме**](https://pandia.ru/text/category/mnogokvartirnie_doma/)**, содержания его имущества и придомовой территории**

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящее Положение регулирует порядок и условия предоставления в пользование собственникам помещений в едином многоквартирном жилом доме 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, в том числе колясочными, с указанными лицами, а также договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

1.2. Распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по решению всех ее участников. Согласно жилищному законодательству такое решение принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Собственники жилых/нежилых помещений не должны использовать общую собственность в целях, не соответствующих целям проживания и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

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

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

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

**В состав общего имущества многоквартирного дома входят:**

* 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 N 491.
  2. Общее имущество (часть комплекса недвижимого имущества, предназначенного для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанного с ними назначением и следующего их судьбе) – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения.
  3. 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.

**3. В местах общего пользования запрещается:**

* вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность;
* устраивать на лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов, мебели, горючих и легковоспламеняющихся материалов;
* 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;
* оставлять мусор и отходы в местах общего пользования. Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. Строго запрещается сбрасывать в контейнеры строительный мусор, крупногабаритные, горящие 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 проведении ремонта в принадлежащих собственнику помещениях последний обязан собрать и вывезти весь строительный мусор своими силами и за свой счет;
* 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;
* 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.;
* пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, электрощитки, электрощитовые, помещения для хранения инвентаря;
* писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях элементов совместного пользования;
* складирование строительного материала и мусора на лестничных площадках, в колясочных и других местах общего пользования;
* вытрясать половики и пылесборочные мешки, выбивать ковры, высыпать, выбрасывать и выливать чего бы то ни было из окон, с балконов и лоджий, на лестничные площадки и придомовую территорию. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны обеспечить устранение за свой счет повреждений, причиненных жилым 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. Положение о пользовании колясочными, кладовыми**

Колясочная, кладовая — помещение для хранения детских, уличных кресел-колясок, велосипедов и п.т. (согласно п.5.1.2 СП 31-107-2004 «Свод правил по проектированию и строительству. Архитектурно -планировочные решения многоквартирных жилых зданий»). Пользователь — собственник жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме. Индивидуальное пользование колясочными, кладовыми осуществляется на основании договора пользования частью общего имущества в многоквартирном доме, заключенного между пользователем и управляющей организацией, бездоговорное пользование не допускается.

**Управляющая организация обязана:**

* участвовать во всех проверках и обследованиях колясочных, а также в составлении актов;
* вести реестр Пользователей колясочными;
* вести учет желающих получить в пользование колясочную;
* в случае использования колясочной для хозяйственных нужд подрядными организациями, выполняющими работы по обслуживанию жилищного фонда, такие организации производят плату за пользование в установленном порядке;
* в случае невозможности установить пользователя (отсутствия обращения пользователя в течении 6-ти месяцев для заключения договора), поступлении информации в УО о прекращении права собственности на квартиру в МКД, управляющая организация в праве произвести вскрытие колясочной и произвести ее перераспределение с дальнейшим заключением договора.
* .управляющая организация каждый год с собственниками должна проводить инвентаризацию общего имущества

**Пользователь обязан:**

* заключить договор пользования колясочной, кладовой ;
* своевременно и полностью вносить плату за пользование колясочной, кладовой;
* своевременно за свой счет производить текущий ремонт колясочной, кладовой;
* не передавать колясочную в аренду третьим лицам;
* за свой счет и собственными силами выполнять обустройство колясочной, кладовой. Конструкции, перегородки не должны препятствовать проходу людей, должны быть выполнены из несгораемого материала, иметь двери, открывающиеся во внутрь помещения и иметь устройство (замок, запор или др. устройство), препятствующее проникновению посторонних лиц;
* не пользоваться мусоропроводом для сброса бытовых отходов и др. материалов, не хранить в помещении легковоспламеняющиеся (бензин, ацетон, дихлорэтан и др.), взрывоопасные, лакокрасочные материалы, токсические вещества, ядовитые вещества, баллоны с газом;
* нести полную ответственность за соблюдением требований санитарно-эпидемиологических станций, ГО, Госпожнадзора, правил электробезопасности установок, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность имущества;
* использовать колясочные , кладовые помещения в соответствии с его назначением.

1. **Лицо, уполномоченное заключать договоры об использовании общего имущества, в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций (далее – договоры)**
   1. Лицом, уполномоченным от имени собственников заключать договоры с собственниками и третьими лицами, желающими использовать общее имущество в МКД, является Комиссия уполномоченных лиц по использованию общего имущества (Комиссия) в составе 5 человек
   2. От имени собственников недвижимости действуют уполномоченные лица, в том числе подписывают договора .
   3. Уполномоченные лица избираются на общем собрании собственников недвижимости и утверждаются Председателем ТСН «Наш Дом-11»
2. **Порядок и условия заключения договора**

6.1. Условия договора на пользование общим имуществом, в том числе колясочной, кладовой, других помещений не могут противоречить настоящему Положению.

6.2.При заключении договора пользования общим имуществом (колясочной, кладовой и других помещений) прописан следуюший порядок:

6.2. 1.На основании заявления пользователя колясочной, кладовой , других помещений в течение 10-ти рабочих дней, заключить договор на пользование имуществом в многоквартирном доме.

6.2.2.Предоставить Комиссии (уполномоченные лица) колясочную, кладовую и другие помещения и передать пользователю по акту приема-передачи.

6.2.3. В случае расторжения (прекращения) договора пользования общим имуществом (колясочной, кладовой и других помещений) в течение 10 (десяти) календарных дней с момента письменного обращения Пользователя принять по акту приема-передачи колясочную от Пользователя.

6.3..Договор на пользование общим имуществом, в том числе на колясочной, кладовой и других помещений, 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 Комиссии (уполномоченных лиц) в одностороннем порядке расторгнуть договор, в случае если общему имуществу в МКД очевидно причиняется ущерб в результате его использования.

6.4. Лицо (собственник или третьи лица), намеренное использовать общее имущество в МКД, направляет соответствующее заявление в Комиссию.

6.5.Комиссия (уполномоченных лиц) предоставляет заявителю для ознакомления настоящее Положение.

6.6.Размер платы за использование общего имущества (колясочной, кладовой и других помещений) в договоре не может быть менее установленного решением собственников помещений МКД. Размер платы за использование общего имущества с третьими лицами в договоре определяется протоколом соглашения о договорной цене к договору на использование общего имущества МКД с учетом цен, действующих на рынке.

6.7Комиссия(уполномоченные лица) 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.

**7. Плата за использование общего имущества в МКД**

* 1. Размер платы (тариф) за использование общего имущества (колясочными) в МКД принимается на собрании собственниками помещений МКД,
  2. Размер платы (тариф) устанавливается в зависимости от целей использования общего имущества и состава используемого общего имущества с третьими лицами, сроков договора устанавливается управляющей организацией.
  3. Плата за пользование общим имуществом в МКД расходуется на содержание общего имущества в МКД.

**8. Положение о самопроизвольном захвате общего имущества**

8.1. Согласно ч.4 ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации объекты общего имущества в многоквартирных домах могут быть переданы в пользование третьим лицам только по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании, в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан

8.2. Незаконное присвоение объектов общего имущества является нарушением Жилищного законодательства и прав других собственников . Любые действия с этим имуществом единолично не допускаются, должно быть получено разрешение всех собственников в силу ст. 247 ГК РФ, ч. 3 ст. 44 ЖК РФ.

8.3. Любой собственник имущества вправе требовать устранения любого нарушения его права даже в тех случаях, когда такое нарушение не лишает его права на владение имуществом. В случае захвата части коридора или другой общей территории нарушаются права собственника на ее полноценное использование ст. 304 ГК РФ,

8.4. Проводимая собственником реконструкция общего имущества жильцов, возможна при получении разрешения всех владельцев жилья в доме (ч. 1 ст. 40 ЖК РФ).

8.5. Настоящее положение закрепляет право пользования частью общего имущества –поэтажные мусорные тамбуры за собственниками , указанные в АКТЕ №1 от 04.06-2019 г. (неотъемлемая часть положения) и обязать собственников закрепить письменно права договором на использование или разрешением.

8.6. Часть общего имущества: поэтажные мусорные тамбуры, оборудованные собственниками под личные цели с 05.06.-2019 г. **без разрешительных документов** - считаются противоправными и подвергаются штрафу в 1000 (одну тысячу) рублей .

8.7. Часть общего имущества, которые присоединены к квартирам **без разрешительных документов** считаются противоправными –вопрос по дальнейшему использованию выносится на обсуждение общему собранию собственников.

**9. Заключительные положения**

9.1.Настоящее Положение утверждения на общем собрании собственников многоквартирного жилого дома, в порядке установленном п.п. 3, 3.1. ч.2 ст.44 Жилищного кодекса РФ.

9.2Все изменения и дополнения в настоящее Положение могут быть внесены только на основании решения общего собрания собственников МКД.

9.3.При освобождении колясочной ,других помещений и мест ее распределение производится Комиссией в соответствии с поступившими заявлениями от собственников.

9.4.В случае поступления заявлений от нескольких собственников помещений на заключение договора пользования частью общего имущества (колясочной) в многоквартирном доме, предпочтение на заключение договора дается собственнику, согласно критериям, при одинаковых условиях ,написавшему заявление первым.

9.5.При поступлении заявления от собственника, не имеющего в пользовании колясочной, пользователь заключивший договоры пользования частью общего имущества в многоквартирном доме на две и более колясочных обязан в течении 30 дней передать одну колясочную по акту Комиссии для дальнейшего перераспределения заявителю.

9.6. В случае отчуждения нежилого: колясочную, кладовую и другие помещения собственники утрачивают возможность в дальнейшем использовать эти помещения.

**Настоящее Положение имеет законную силу с даты утверждения Председателем ТСН «Наш Дом-11»**

**ПРИЛОЖЕНИЯ:** 1.Тарифы на использование общего имущества **2.**  Бланки Договоров 3.Бланки исполнительной документации 4. Договор на пользование частью имущества 5. Критерии

6. Акт №1 от 04.06.-2019 г. «Осмотр общего имущества МКД №11» (неотъемлемая часть настоящего положения)

7. Порядок и Правила работы с заявлениями собственников по использованию, контролю и инвентаризации общего имущества.

\*