

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. Пионерская, д. 16, лит. А

1. В силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме, находящемся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 16, лит. А (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 жилого и (или) нежилого помещения (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 помещения подвалов, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное 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;

в) ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции МКД, 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, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в МКД, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД.

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 действующим законодательством Российской Федерации.

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 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.), оборудования и сетей операторов связи 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 раздельный учет денежных средств, поступивших в счет оплаты аренды общего имущества.

17. 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.

18. На сумму полученной арендной платы (за вычетом вознаграждения управляющей организации) за пользование общим имуществом один раз в год (в течение первого полугодия) производится перерасчет (уменьшение) размера платы за жилое и (или) нежилое помещение и коммунальные услуги (по статье «Управление МКД»), пропорционально площадям принадлежащих собственникам помещений в МКД.

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 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, размер перерасчета (уменьшения) размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, приходящегося на 1 кв. м помещений.

20. Собственники поручают управляющей организации, осуществляющей управление МКД на основании решения общего собрания собственников помещений, представление их интересов во всех судебных инстанциях по вопросам, связанным с владением, использованием 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.