

УСЛОВИЯ

**пользования общим имуществом собственников помещений и иными лицами в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Красноярский край, г. Красноярск, ул. Дудинская, д. 2Д**

I. Общие положения

1.1. Условия о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.ст. 36, 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Условия).

1.2. Настоящие Условия определяют: состав и основные условия передачи в пользование иным лицам объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общедомовое имущество), передаваемого в пользование иным лицам; порядок передачи в пользование общедомового имущества; режим пользования общедомовым имуществом; примерный размер платы за пользование общедомовым имуществом и порядок расчетов.

1.3. Настоящими Условиями исключается осуществление, кем бы то ни было, выдела в натуре своей доли в праве общей собственности на общедомовое имущество, отчуждение своей доли в праве общей собственности на общедомовое имущество, а также совершение иных действий, влекущих за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

1.4. Настоящими Условиями исключается возможность:

- размещения с внешней стороны балконов (лоджий) и на межоконном пространстве фасада вывесок, в том числе рекламного характера, выше второго этажа;
- размещения антенных устройств с уличной стороны фасада многоквартирного дома;
- крепление антенных устройств к лифтовой шахте, парапету либо перилам ограждения на крыше многоквартирного дома;
- установки дополнительных отсекающих перегородок и дверных проемов в нарушение требований пожарной безопасности, ограничивающих доступ работников Управляющей организации, подрядных организаций, собственников помещений многоквартирного дома (далее Собственники помещений) и потребителей к лифту, мусоропроводу, к общедомовым приборам учета, к оборудованию и приборам, являющимся общедомовым имуществом;
- передачи в пользование дворовой территории земельного участка многоквартирного дома.

1.5. Общедомовое имущество передается в пользование иным лицам на возмездной либо безвозмездной основе на условиях, согласно настоящим Условиям.

1.6. В настоящих Условиях применяются следующие понятия, термины и определения:

1.6.1. **Иные лица основного вида пользования общедомовым имуществом** - непосредственно собственники, изъявившие намерение на пользование общедомовым имуществом для личных и бытовых нужд;

1.6.2. **Иные лица дополнительного вида пользования общедомовым имуществом** - все лица, включая собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, изъявившие намерение на пользование общедомовым имуществом в предпринимательских и производственных целях;

1.6.3. **Пользователи общедомовым имуществом** - физические и юридические лица, пользующиеся общедомовым имуществом на основании договора (соглашения).

1.6.4. **Дворовая территория земельного участка** - территория, расположенная с внутренней и внешней стороны многоквартирного дома, с размещенными на нем элементами озеленения, благоустройства, иных объектов, предназначенных для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома;

1.6.5. **Управляющая организация** - управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом по договору управления, уполномоченная решением общего собрания от

имени собственников помещений на заключение договоров об использовании общедомового имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций).

1.6.6. Потребитель(и) - собственник(и), наниматель(и) по договору социального (коммерческого) найма помещений в многоквартирном доме и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме.

1.7. Настоящие Условия могут быть дополнены или изменены иными решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.8. Договоры (соглашения) с иными лицами основного и дополнительного вида пользования общедомовым имуществом (вместе - иные лица) об использовании общедомового имущества заключаются Управляющей организацией от имени и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, исходя из требований действующего законодательства и настоящих Условий. Ознакомление происходит по заявлению собственника помещения не позднее 10-ти рабочих дней с момента подачи заявления. Собственник вправе снимать копии и делать выписки, в том числе путем фотографирования, из вышеуказанных Договоров (соглашений). Снятие копий происходит в помещении Управляющей организации по установленному Управляющей организацией тарифу.

1.9. При переходе права собственности либо права пользования на помещение в многоквартирном доме, договор (соглашение) об использовании общедомового имущества, заключенный с предшествующим пользователем, утрачивает силу, а с новым пользователем заключается договор (соглашение) об использовании общедомового имущества в порядке, предусмотренном в разделе III настоящих Условий.

1.10. Управляющая организация осуществляет сбор, обновление и хранение информации о лицах, использующих общедомовое имущество на основании договоров (соглашений), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

1.11. Решением общего собрания могут быть определены иные лица, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общедомового имущества.

1.12. В части, не урегулированной настоящими Условиями и иными решениями общих собраний собственников, пользование общедомовым имуществом осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

II. Состав общедомового имущества, передаваемого в пользование иным лицам и основные условия его передачи

2.1. Согласно решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам, с соблюдением настоящих Условий, передается общедомовое имущество, а именно: крыша, в том числе крыша встроенно-пристроенных помещений; фасад; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; чердачные помещения и технические этажи общего пользования; отдельные части межквартирных лестничных площадок, лестниц и коридоров; колясочные; лифты, лифтовые и иные шахты; мусоросборные камеры; инженерные коммуникации; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование; система видео наблюдения; иные объекты и оборудование, являющиеся общедомовым имуществом (каждое наименование отдельно - объект общедомового имущества).

2.2. Размещение вывесок, в том числе рекламного характера, с внешней стороны балконов (лоджий) допускается не выше второго этажа, с письменного согласия собственника помещения, к которому непосредственно примыкает данный балкон (лоджия).

2.3. Установка и эксплуатация вывесок, в том числе рекламного характера, осуществляются владельцами в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами администрации города Красноярска, определяющими порядок размещения и эксплуатации рекламных конструкций.

2.4. Установка дополнительных отсекающих перегородок и дверных проемов на межэтажной лестничной площадке допускается с письменного согласия всех собственников помещений двух этажей в подъезде, расположенных ниже и выше такой межэтажной лестничной площадки.

2.5. Для оснащения межтамбурных дверей общего пользования на лестничных площадках запирающим устройством допускается установка исключительно электронного замка, а сами двери при этом должны быть оборудованы кнопками вызова квартир.

2.6. Для оснащения межтамбурных дверей общего пользования на лестничных площадках запирающим устройством допускается установка исключительно электронного замка, а сами двери при этом должны быть оборудованы кнопками вызова квартир.

2.7. Энергопотребляемая мощность оборудования (устройства), размещаемого с использованием объектов общедомового имущества, и требующего подключения (присоединения) к внутридомовым либо внутриквартирным инженерным системам водо-, тепло-, электроснабжения, в совокупности с ранее подключенным (присоединенным) оборудованием (устройствами), не может превышать расчетную (проектную) потребляемую мощность оборудования (устройств), которые могут быть присоединены к такой системе.

2.8. На межквартирной либо межэтажной лестничной площадке, отгороженной путем оснащения межтамбурной двери запирающим устройством, оборудования дополнительной отсекающей перегородки и(или) дверного проема, запрещается:

- размещать крупногабаритное и трудно убираемое имущество, препятствующее эвакуации граждан;
- прикреплять к стенам, потолку и полу шкафы, полки, какие-либо иные устройства и оборудование;
- демонтировать устройства и оборудование, являющееся общедомовым имуществом;
- осуществлять любую перепланировку, переустройство и реконструкцию.

2.9. Управляющая организация вправе безвозмездно использовать общедомовое имущество, для целей предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме своевременных и качественных жилищно-коммунальных услуг, без согласования с собственниками помещений и советом многоквартирного дома, в том числе:

- использовать общие помещения первых этажей в многоквартирном доме для размещения вспомогательных помещений, а также для хранения инструментов, товарно-материальных ценностей, отдыха и гигиенических потребностей персонала, задействованного в содержании и ремонте общедомового имущества;
- размещать на земельном участке временные огороженные складские площадки, огороженные зоны безопасности, предназначенные для проведения ремонта и монтажа объектов благоустройства, ремонта конструкций и внутридомовых инженерных сетей многоквартирного дома, иных целей, связанных с оказанием жилищно-коммунальных услуг;
- использовать стены в подъездах и лифтах для размещения информационных стендов (досок объявлений), табличек и вывесок, не содержащих информации рекламного характера.

2.10. Управляющая организация не вправе отчуждать помещения либо части помещений общего пользования, а также иное общедомовое имущество.

III. Порядок передачи в пользование общедомового имущества

3.1. При передаче в пользование общедомового имущества интересы собственников помещений в многоквартирном доме во взаимоотношениях с иными лицами представляет Управляющая организация.

3.2. Иное(ые) лицо(а) основного и дополнительного вида пользования общедомовым имуществом (далее по тексту, также - Заявитель) обращается с письменным заявлением установленного образца в Управляющую организацию.

3.3. Управляющая организация вступает в переговоры с лицом относительно условий договора (соглашения) об использовании общедомового имущества, в том числе, о сроке заключения договора (соглашения), о размере и периодичности платы, об условиях подключения к внутридомовым сетям водо- и электроснабжения и пр.

3.4. Управляющая организация вправе потребовать от Заявителя дополнительные сведения и документы, подтверждающие соблюдение настоящих Условий и технических требований при подключении (присоединении) к внутридомовым либо внутриквартирным инженерным системам водо-, тепло-, электроснабжения.

3.5. Решение о заключении договора (соглашения) об использовании общедомового имущества на возмездной и безвозмездной основе и условиях такого договора, Управляющая организация принимает самостоятельно.

3.6. Управляющая организация, в срок не более четырнадцати дней с даты получения заявления о заключении договора заключает соответствующий договор (соглашение).

3.7. В части, не урегулированной настоящими Условиями, Управляющая организация, в каждом конкретном случае, формирует условия и порядок пользования общедомовым имуществом иным лицом. В том числе Управляющая организация имеет право:

- устанавливать размер платы за пользование общедомовым имуществом в размере, превышающем установленный настоящими Условиями, исходя из рыночных цен за пользование подобным имуществом, сложившихся в месте нахождения многоквартирного дома, и (или) исходя из принципов разумности;
- заключать соответствующие договоры (соглашения) от имени и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме;
- отказать Заявителю в рассмотрении предложения либо в заключении договора (соглашения) о пользовании общедомовым имуществом, в случае если такое пользование может привести к нарушению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, ненадлежащему либо препятствующему надлежащему содержанию общедомового имущества и предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме. Отказ Управляющей организации Заявителю в рассмотрении предложения либо в заключении договора (соглашения) о пользовании общедомовым имуществом должен быть обоснованным и оформленным в письменном виде.
- получать на расчетный счет многоквартирного дома плату за пользование общедомовым имуществом и за потребленные в процессе пользования общедомовым имуществом объемы коммунальных ресурсов, только в части коммунальных и иных платежей на содержания общедомового имущества.

3.8. В случае если на использование объекта общедомового имущества имеется несколько претендентов, пользователь таким объектом общедомового имущества может быть определен с использованием механизмов конкурсного отбора.

3.9. Сведения о об использовании общедомового имущества опубликовываются Управляющей организацией на официальном сайте в сети Интернет. При отсутствии такой информации Управляющая организация, по письменному запросу собственника, в течение 10-ти рабочих дней с даты поступления обращения, предоставляет информацию об использовании общедомового имущества, в объеме установленном Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

IV. Режим пользования общедомовым имуществом

4.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также члены их семей, вправе по своему усмотрению пользоваться общедомовым имуществом, если это не нарушает законные интересы и права иных собственников, граждан и юридических лиц.

4.2. Собственники помещений вправе, в целях контроля за выполнением условий договора управления многоквартирным домом Управляющей организацией, находиться в любых помещениях и на любых объектах общедомового имущества в сопровождении должностного лица Управляющей организации (в том числе для участия в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта, для контроля текущего состояния общего имущества, контроля объемов и качества ремонтных и других работ), в согласованное с Управляющей организацией время.

4.3. Любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе потребовать от владельцев квартир, установивших дополнительную отсекающую перегородку и(или) дверной проем на межквартирной либо межэтажной лестничной площадке, либо оснастивших запирающим устройством межтамбурную дверь, предоставить доступ на отгороженную площадь в целях осмотра ее состояния и проверки использования по целевому назначению.

4.4. Собственники помещений в многоквартирном доме не вправе самостоятельно, без согласования с Управляющей организацией, посещать и использовать для своих личных нужд крыши, а так же подвальные и технические помещения в многоквартирном доме, не являющиеся

частями квартир, в которых расположены инженерное оборудование и системы холодного и горячего водоснабжения, система водоотведения, система отопления и электроснабжения.

4.5. Совет многоквартирного дома своим решением определяет жильца(ов), проживающего(их) не выше 3-го этажа для нахождения у него дополнительных комплектов ключей от подвальных помещений и жильца(ов), проживающего(их) не ниже предпоследнего этажа, для нахождения у него дополнительных комплектов ключей от чердачных помещений, в целях оперативного доступа аварийных служб к инженерным коммуникациям и конструктивным элементам дома, при возникновении аварийных и угрожающих здоровью и жизни жильцов, сохранности и надлежащей эксплуатации общедомового имущества ситуаций.

4.6. Управляющая организация предоставляет дополнительные комплекты ключей жильцам верхних и нижних этажей в доме, определенных решением совета многоквартирного дома, от чердака и павала соответственно, при условии заключения с такими жильцами соглашения на следующих условиях: принять ключи под ответственное хранение, с их восстановлением и заменой замкового оборудования в случае утраты жильцом ключей; вести журнал выдачи ключей (журналом обеспечивается); предоставлять доступ в чердачное (подвальное) помещение только работникам управляющей организации, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении согласно списка (списком лиц обеспечивается) и сопровождать данных лиц до окончания выполнения работ; нести солидарную ответственность за вред здоровью граждан и за причиненный ущерб управляющей организации, общедомовому имуществу, размещенному на чердаке и в подвале дома оборудованию иных лиц, понесенный в результате неправомерных действия лиц, допущенных в подвал и на чердак дома.

4.7. Управляющая организация осуществляет контроль за соблюдением собственниками и иными лицами, в пользование которым передается общедомовое имущество, технических условий на установку, присоединение (подключение), санитарных, пожарных, технических и строительными норм и требований при установке (монтаже) оборудования и в ходе дальнейшего его использования и эксплуатации. При выявлении нарушений настоящих Условий и условий договора (соглашения) о пользовании общедомовым имуществом, незамедлительно принимает меры к их устранению путем выдачи предписания об устранении, а в случае его невыполнения принимает меры к демонтажу оборудования, в том числе в судебном порядке.

4.8. Управляющая организация выявляет лиц, пользующихся общедомовым имуществом в нарушение настоящих Условий, и принимает меры к их устранению в соответствии с условиями договора управления многоквартирным домом и действующим законодательством.

4.9. В случае если пользование иными лицами общедомовым имуществом предполагает подключение к внутридомовым инженерным сетям ХВС, ГВС, теплоснабжения, электроснабжения с потребляемой мощностью подключаемого оборудования более 20 Вт., то такое подключение допускается исключительно через прибор учёта потребляемых ресурсов, подключаемого в соответствии с техническими условиями распределительной сетевой (ресурсоснабжающей) организации. При этом иные лица, подключающиеся к указанным внутридомовым сетям, за свой счет устанавливают в каждой точке подключения надлежащим образом поверенный прибор учета потребляемых ресурсов и заключают прямой договор на поставку ресурсов с ресурсоснабжающей организацией.

4.10. В случае если пользование иными лицами общедомовым имуществом предполагает подключение к внутридомовым инженерным сетям электроснабжения оборудование с потребляемой мощностью не более 20 Вт., то такое подключение допускается без прибора учета.

4.11. Все монтажные работы, выполняемые иными лицами в процессе пользования общедомовым имуществом, производятся без подключения к внутридомовым инженерным системам. В случаях, когда монтажные работы невозможно выполнить без подключения к внутридомовым инженерным системам, такое подключение допускается через прибор учёта потребляемых ресурсов, с последующей оплатой иным лицом объемов ресурсов, потребленных в процессе монтажа.

V. Плата за пользование общедомовым имуществом и порядок расчетов

5.1. Общедомовое имущество может быть передано в пользование иным лицам основного вида пользования общедомовым имуществом без оплаты, с оформлением правоотношений в установленном настоящими Условиями порядке, а иным лицам дополнительного вида пользования общедомовым имуществом - исключительно на условиях срочности (установления сроков пользования), платности и оформления правоотношений в установленном законом и настоящими Условиями порядке.

5.2. Размер платы за пользование общедомовым имуществом в многоквартирном доме:

- стоимость размещения на фасаде и крыше рекламной конструкции либо настенного панно не содержащего сведений рекламного характера – 350 рублей за квадратный метр площади;
- стоимость размещения на земельном участке выносных (переносных) щитовых конструкций (штендеров), содержащих сведения различного характера – 500 рублей за квадратный метр площади;
- стоимость размещения оборудования интернет-провайдеров – 1500 рублей за единицу;

применяется при заключении договора (соглашения) о пользовании общедомовым имуществом в случае, если иной размер платы не установлен решением общего собрания, а также является начальной ценой для определения пользователя общедомовым имуществом при проведении конкурсного отбора.

5.3. Плата за пользование общедомовым имуществом и за потребленные в процессе пользования общедомовым имуществом объемы коммунальных ресурсов пользователем перечисляется на расчетный счет Управляющей организации по указанным реквизитам и с периодичностью, указанной в договоре (соглашении) с иным лицом о пользовании объектом(ми) общедомового имущества.

ООО «УПРАВДОМ УЮТ»:

Генеральный директор

Боровиков В.А.



Собственники:

согласно Реестра собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом (приложение № 1 к настоящему договору)