

Положение

о передаче в пользование общего имущества собственников МКД

на возмездной основе, назначении уполномоченного лица для заключения договоров на пользование общим имуществом дома, утверждении порядка установления размера оплаты за пользование общим имуществом дома для пользователей по договорам, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Тихоокеанская, д.10, корп.1, литера А,

1. Общие положения.

1.1. Данное положение разработано в целях реализации прав собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Тихоокеанская, д.10, корп.1, литера А**, (далее по тексту - МКД), установленных Жилищным Кодексом РФ и определяет порядок принятия решений собственниками помещений о пользовании общим имуществом в доме (далее по тексту – ОДИ), в том числе о размещении на нём различных вывесок и рекламных конструкций;

1.2. Передавать общее имущество собственников в пользование разрешается как юридическим, так и физическим лицам (далее по тексту - Заявитель/-ли), выполняющим требования, определённые настоящим Положением, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Законом Российской Федерации «О рекламе», Правилами размещения и эксплуатации объектов рекламы и информации в Санкт-Петербурге и другими законодательными нормативными документами.

2. Виды передаваемого ОДИ во временное пользование

2.1. *Для аренды:* Части оборудованного/необорудованного подвального помещения, расположенные в подвале МКД;

2.2. *Для размещения информационных и прочих вывесок, рекламы, рекламных конструкций (в т.ч. наружных) и информации:* стены дома первого этажа, стены дома выше первого этажа, металлические решётки, двери, расположенные на входах в подвал, наружные стены подвала, парапеты, внутренние стены подъездов, информационные доски, расположенные в лифтовых холлах и на первых этажах подъездов, лифтовые кабины.

2.3. *Для размещения внешних блоков систем кондиционирования собственниками (арендаторами) нежилых и жилых помещений:* стены дома подвального и первого этажей, стены дома выше первого этажа, лестницы, прилегающие к нежилым помещениям.

2.4. *Для установки конструкции (перегородки) на лестничные площадки выше первого этаже МКД-(при условии использования негорячих материалов)-* межквартирные общие коридор выше первого этажа МКД.

3. Объекты наружной информации (вывески) и рекламы

3.1. *Объектами наружной информации и рекламы признаются* любые информационные и прочие вывески, рекламоносители любого типа, любые стенды, щиты, плакаты, панно, экраны, консольные вывески, табло, дисплеи, панели, указатели, установки, транспаранты, перетяжки, подвесы, флаги и иные объекты, стационарные и временные, плоские и объёмно-пространственные, световые, несущие информацию коммерческого и некоммерческого характера.

3.2. *К информационному оформлению организаций и индивидуальных предпринимателей относятся вывески, информационные таблички и учрежденческие доски.*

3.3. *К категории вывесок-* относятся носители, предназначенные для доведения до сведения потребителей информации о профиле предприятия, его фирменном наименовании,

зарегистрированном товарном знаке (знаке обслуживания). Вывеска может быть выполнена в виде одного настенного панно, либо состоять из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов), содержащих единую неповторяющуюся информацию.

3.4. **К категории информационных табличек** - относятся таблички, имеющие площадь не более 0,25 кв.м. и предназначенные для доведения до сведения потребителей информации об изготовителе (исполнителе, продавце) согласно ст. 9 ФЗ «О защите прав потребителей (организационно - правовая форма владельца, наименование юридического лица, название предприятия и часы работы). Информационные таблички размещаются рядом со входом в помещение, занимаемого владельцем таблички, в количестве, соответствующем количеству входов для клиентов.

3.5. При краткосрочной аренде общего имущества многоквартирного дома - на срок не более трёх дней - установка рекламоносителей/праздничных конструкций, используемых в целях централизованного оформления к государственным праздникам, торжественным событиям и общегородским мероприятиям, может производиться Уполномоченным лицом без согласования.

4. Порядок передачи ОДИ собственников во временное пользование

4.1. Передача ОДИ во временное пользование производится только на основании договора (либо соглашения) о предоставлении ОДИ собственников во временное пользование (аренда), заключённого с Управляющей организацией.

4.2. Интересы собственников помещений дома - при рассмотрении заявлений, при принятии решений о заключении договоров о предоставлении ОДИ (далее по тексту - договоры об использовании ОДИ) - представляет уполномоченное лицо - Генеральный директор Управляющей организации.

4.3. Право на заключение и подпись договоров об использовании ОДИ, на основании соответствующего решения имеет уполномоченное лицо на основании п.4.2. настоящего положения.

4.4. Заявитель, желающий получить ОДИ во временное пользование, подаёт:

- заявление в произвольной форме;

4.5. В срок, не более 10 рабочих дней, заявление рассматривается и принимается решение о возможности передачи ОДИ Заявителю во временное пользование.

4.6. В случае если место не может быть предоставлено, уполномоченное лицо в письменной форме уведомляет Заявителя с указанием причины отказа.

4.7. В случае принятия положительного решения по результатам рассмотрения заявления:

4.7.1. **по размещению вывесок, наружной рекламы и информации на фасадах дома** - место резервируется за Заявителем на 30 дней со дня выдачи ответа, в течение которых Заявитель должен получить разрешительные документы в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961 "О Правилах благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга". После получения разрешительных документов, Заявитель предоставляет, при необходимости, согласие собственников смежных с ним помещений об отсутствии факта ущемления их интересов, а затем заключает договор с уполномоченным лицом на аренду ОДИ во временное пользование, после чего может приступать к монтажу вывески, рекламной конструкции.

4.7.2. **по аренде общедомовых помещений/территории** - место резервируется за Заявителем на 30 рабочих дней со дня выдачи ответа, в течение которых Заявитель должен заключить договор на аренду ОДИ и принять по акту приёма-передачи помещение/территорию для использования в указанных в заявлении целях.

При необходимости получения соответствующих разрешений муниципальных органов власти, договор аренды может быть заключён только после предоставления Заявителем данных разрешений или согласований в соответствии с санитарно-техническими и пожарными нормами пользования общедомовыми помещениями/территориями.

- 4.7.3. *по размещению внешних блоков систем кондиционирования, антенн, собственниками (арендаторами) нежилых помещений* - место резервируется за Заявителем на 30 рабочих дней со дня выдачи ответа. В течение указанного срока Заявитель должен получить разрешительные документы в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961 "О Правилах благоустройства территории Санкт-Петербурга" и предоставить доказательства недопущения повышенного уровня вибрации и шума кондиционера, после чего заключить договор с уполномоченным лицом на использование ОДИ с обязательным условием обеспечения вывода конденсата в канализацию и недопущения повышенного уровня вибрации и шума.
- 4.8. Договор аренды помещения/территории может быть заключён на срок не более 11 месяцев
- 4.9. Договор на размещение вывесок, рекламоносителей, кондиционеров, антенн, транзитных линий телекоммуникаций - на срок до 5 лет.
- 4.10. Договор на установку и эксплуатацию временных рекламных конструкций - на срок не более 11 месяцев.
- 4.11. После истечения срока действия договоров, заключение их на новый срок возможно на общих основаниях, определённых настоящим Положением.
- 4.12. Если по вине Заявителя допущены ошибки в определении точного местонахождения рекламоносителя и/или выявлены расхождения с разрешительными документами в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 №961, то это может служить основанием для расторжения такого договора со стороны Уполномоченного лица.
- 4.13. После окончания срока действия договора на аренду, Заявитель обязан в недельный срок самостоятельно освободить ОДИ собственников и сдать место по акту-приёма передачи в том виде, как это было до момента начала пользования.
- 4.14. В случае самовольного размещения в помещении/на территории и/или самовольной установки вывесок, рекламоносителя на ОДИ, самовольно установивший вывеску (рекламоноситель) арендатор/собственник вывесок, рекламоносителя не освобождается от выполнения порядка оформления передачи ОДИ во временное пользование. При этом арендная плата, установленная данным Положением, увеличивается в два раза со дня самовольного размещения в помещении/на территории и/или самовольной установки вывески, рекламоносителя до дня подписания акта приема-передачи ОДИ во временное пользование.
- 4.15. Днем самовольного размещения/установки следует считать дату подписания акта, составленного Уполномоченным лицом и Председателем Совета МКД, направленного собственнику вывески/рекламоносителя. Если собственник вывески/рекламоносителя отказывается в заключении договора, то Уполномоченное лицо оставляет за собой право в 30-дневный срок, с момента направления акта о самовольном размещении/установке, самостоятельно демонтировать имущество/вывеску/рекламоноситель, за счет владельца вывески-рекламоносителя. Демонтированное имущество передается любому уполномоченному лицу владельца вывески-рекламоносителя по акту приема-передачи. Ответственность за сохранность демонтированного имущества/вывески управляющая компания не несет.

5. Плата за пользование общим имуществом собственников

- 5.1 За предоставление в пользование ОДИ взимается плата- которая оплачивается по средствам личного кабинета жителя «КВАДО.РУ» (на основании соглашения/заявления), либо на основании счёт квитанции, выставляемой УК на основании договора о передаче в пользование (аренды) общего имущества МКД.
- 5.2 В условиях отсутствия конкуренции, т.е. при наличии не более одного Заявителя на определённый объект ОДИ, размер арендной платы **не может быть ниже** установленной в настоящем Положении,

- 5.3. За пользование нежилых подвальных помещений/территории устанавливается следующая ежемесячная арендная плата:
- 5.4. Для оборудованных нежилых подвальных помещений - не менее **1500,00** руб./кв.м.
- 5.5. Для необорудованных подвальных помещений - не менее **1000,00** руб./кв.м.
- 5.6. За предоставление части фасада дома и иных видов ОДИ под размещение вывесок, рекламы, рекламных конструкций (в т.ч. наружной) и информации устанавливается следующая ежемесячная арендная плата:
- 5.6.1 в пределах границ помещений собственника - не менее **1000,00** руб./кв.м.
- 5.6.2 вне пределов границ помещений собственника - не менее **1500,00** руб./кв.м.
- 5.7. За предоставление места на металлических решётках, дверях, расположенных на входах в подвал, наружных стенах подвала, парапетах и иных ограждениях, относящимся к ОДИ - не менее **1500,00** руб./кв.м.
- 5.8. За предоставление места на внутренних стенах подъездов, информационных досках, расположенных в лифтовых холлах и на первых этажах подъездов - не менее **250,00** руб./шт. формата А4;
- 5.9. За предоставление места в лифтовых кабинах – не менее **250,00** руб./шт. формата А4;
- 5.10. Минимальная ежемесячная арендная плата за размещение вывесок, рекламных конструкций, баннеров, консолей, информационных досок (в т.ч. временных) размером до 1 кв.м., расположенных как параллельно, так и перпендикулярно к поверхности крепления/размещения, прикреплённых непосредственно к стенам дома, либо к его конструкции на стенах дома - не менее **800,00** руб.
- 5.11. При наличии подсветки рекламной конструкции, а также в случае размещения рекламной конструкции вне пределов наружных границ собственного помещения - ежемесячная арендная плата увеличивается на **300,00** руб.
- 5.12. Для размещения дополнительного оборудования (внешних блоков систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы, антенны, видеокамеры и прочего оборудования) собственниками (арендаторами):
- **нежилых помещений**, при заключении договоров по передаче во временное пользование стен дома подвального и первого этажей, лестниц, прилегающих к нежилым помещениям, территории отмостки дома, устанавливается ежемесячная плата за 1 единицу оборудования/погонный метр (из расчета не менее 1 пог/м) – **500,00** руб.
 - **для жилых помещений(квартир)** при заключении договоров по передаче во временное пользование стен(фасада) МКД (размещения системы кондиционирования) **единовременная оплата - не менее 1000,00 руб/ в год.**
- 5.13. За передачу части лестничной площадки МКД, для установки конструкции (перегородки) на межквартирном общем коридоре (выше первого) этажа, собственник на основании договора о передаче во временное пользование общего имущества сроком не более 11 месяцев, ежемесячно оплачивает арендную плату в размере 150 руб./ за 1 кв.м., арендуемой площади.
- 5.14. В случае надления на общем собрании собственников, собственников квартир правом произвести установку электромагнитного замка, то подключение электромагнитного замка к системе АППЗ производится собственниками за свой счет, на основании отдельного соглашения. Установленные ранее электромагнитные замки, обязаны быть подключены к системе АППЗ не позднее окончания «ноября 2024 года».

6. Заключительные положения

- 6.1. Настоящее положение вступает в силу с момента утверждения решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, распространяя своё действие на правоотношения возникшие с 01.01.2019 года и прекращает своё действие с принятием нового Положения.
- 6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Положению действительны только после одобрения их общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

6.3. При возникновении вопросов, не урегулированных данным Положением следует руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Федеральным Законом от 13.03.2006 г. №38-ФЗ. «О рекламе», Правилами размещения и эксплуатации объектов рекламы и информации в Санкт-Петербурге.

_____ Председатель общего собрания собственников

_____ Секретарь общего собрания собственников