

УТВЕРЖДЕНО
внеочередным общим собранием
собственников помещений в
многоквартирном доме
г.Тольятти, ул.Дзержинского, д.49
(протокол №02 от 15 мая 2015 года)

ПОЛОЖЕНИЕ
«О порядке пользования общим имуществом»

Настоящее положение определяет порядок (правила и условия) пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу город Тольятти, улица Дзержинского, дом 49 (далее по тексту – многоквартирный дом).

1. Состав общего имущества

В состав общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество), входят:

1.1. помещения общего пользования в многоквартирном доме, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, лифтовые шахты, лифтовые будки на крыше, помещения электрощитовых, все помещения технического подполья (цокольный этаж), в которых размещены инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

1.2. крыша, лифты, мусоропроводы и мусороприёмные камеры;

1.3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома включая фундаменты, внешние стены (фасады), плиты перекрытий и иные плиты;

1.4. ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения включая окна, двери помещений общего пользования, перила лестничных площадок;

1.5. 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, а именно:

1.5.1. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также коллективных (общедомовых) приборов учета, устройств автоматического регулирования, иного механического, электрического, санитарно-технического и прочего оборудования, расположенного на этих сетях;

1.5.2. внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений в квартирах, другого оборудования, расположенного в этой системе;

1.5.3. внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, устройств автоматического регулирования, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

1.5.4. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков, осветительных приборов помещений общего пользования, датчиков движения, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 1.5.5. настоящего положения, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

- 1.5.5. внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, если иное не установлено соглашением с ресурсоснабжающей организацией.
- 1.6. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета;
- 1.7. элементы озеленения и благоустройства, в том числе газоны, деревья, кустарники, ограждения газонов, лавки, урны, осветительные приборы, фонтаны, асфальтированные или мощенные плиткой (брусчаткой) пешеходные дорожки и тротуары, детские и спортивные площадки, коллективные автостоянки, расположенные на земельном участке;
- 1.8. оборудование, механизмы, инструменты и материалы, приобретаемые управляющей организацией за счёт средств собственников для обслуживания и ремонта многоквартирного дома;
- 1.9. временные объекты, устанавливаемые и (или) создаваемые в границах земельного участка многоквартирного дома на период проведения праздников, сезонных мероприятий, в том числе новогодняя ёлка, каток;
- 1.10. системы видеонаблюдения, расположенные в помещениях общего пользования, в лифтах, на стенах, крыше многоквартирного дома, на столбах, зданиях и сооружениях в границах земельного участка, включая видеокамеры, сети (кабели) электроснабжения и передачи аудио/видео сигнала, оборудование для записи и хранения аудио/видео данных, иное оборудование системы видеонаблюдения;
- 1.11. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, административные здания и мастерские, гаражи, временные сооружения, расположенные в границах земельного участка многоквартирного дома.

2. Права управляющей организации

- 2.1. Управляющей организацией, обслуживающей многоквартирный дом, в зависимости от выбранного собственниками способа управления, является товарищество собственников жилья или управляющая компания.
- 2.2. Управляющей организации разрешается использовать общее имущество без дополнительного согласования и на безвозмездной основе для целей предоставления собственникам помещений в многоквартирном доме, а также членам их семей, качественных и своевременных услуг по содержанию и ремонту общего имущества. В том числе разрешается:
- 2.2.1. использовать помещения общего пользования первых этажей для размещения своего офисного помещения, для складирования инструментов и товарно-материальных ценностей, для отдыха персонала, задействованного в содержании и ремонте общего имущества дома;
- 2.2.2. размещать на земельном участке временные складские площадки, огороженные зоны безопасности для целей содержания, проведения ремонта и создания новых объектов благоустройства, ремонта конструкций и инженерных сетей дома;
- 2.2.3. использовать стены первого этажа внутри подъездов, фасады для целей информирования всех заинтересованных лиц посредством вывешивания письменных сообщений.

3. Права собственников помещений и членов их семей

3.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также члены их семей, вправе по своему усмотрению пользоваться общим имуществом, если это не влечёт загрязнение, порчу, уничтожение общего имущества, не нарушает иные законные интересы и права всех прочих собственников, граждан и юридических лиц.

3.2. По решению общего собрания собственников или по решению органа управления управляющей организации допускается передача собственникам помещений в многоквартирном доме, а также членам их семей, в личное пользование части объектов из состава общего имущества. Общее собрание собственников или орган управления управляющей организации вправе определить условия такого личного пользования частью общего имущества, в том числе определить, что общее имущество передаётся в пользование безвозмездно.

4. Пользование общим имуществом иными лицами

4.1. Иными лицами для целей настоящего положения считаются физические лица, индивидуальные предприниматели и юридические лица, которые не являются собственниками помещений и не являются управляющей организацией в многоквартирном доме.

4.2. Часть общего имущества в многоквартирном доме может быть передана в пользование иным лицам исключительно на условиях срочности (установления сроков пользования), платности и оформления правоотношений в установленном законом порядке.

4.3. Интересы собственников помещений многоквартирного дома во взаимоотношениях с иными лицам представляет управляющая организация.

4.4. В каждом конкретном случае управляющая организация уполномочена определять условия и порядок пользования общим имуществом иными лицами в части, не урегулированной настоящим положением и решениями общих собраний собственников. В том числе управляющая организация имеет право:

- 4.4.1. определять размер платы за пользование общим имуществом исходя из решений общих собраний, а при отсутствии таковых исходя из рыночных цен за пользование таким имуществом, и (или) исходя из принципов разумности;
- 4.4.2. заключать соответствующие договоры от имени собственников;
- 4.4.3. получать плату за пользование общим имуществом на свой расчетный счёт;
- 4.4.4. отказать в передаче в пользование общего имущества без объяснения причин.

4.5. В случае отсутствия оформленных с управляющей организацией правоотношений, определяющих порядок пользования общим имуществом, иным лицам запрещается любое использование общего имущества, в том числе запрещается:

- 4.5.1. размещение рекламы на придомовой территории в границах земельного участка многоквартирного дома, на фасадах, в лифтах, на любых поверхностях лестничных площадок внутри подъездов;
- 4.5.2. размещение оборудования, иного имущества в помещениях общего пользования, на земельном участке, на крыше, на фасадах;
- 4.5.3. использование лестничных площадок подъездов для целей продажи товаров и услуг, проведения опросов, сбора подписей, политической агитации, для встреч с кандидатами на выборные должности, иных рекламных, коммерческих и политических акций, проводимых посредством поквартирного обхода.

5. Самовольный захват помещений общего пользования

5.1. При отсутствии соответствующего решения общего собрания или решения органа управления управляющей организации, помещение общего пользования (или его часть), доступ к которому был ограничен посредством установки перегородки с дверью и запорным устройством, считается самовольно захваченным.

5.2. Собственники, наниматели помещений, иные лица, в пользу которых помещение общего пользования (или его часть) оказалось самовольно захваченным, по первому требованию управляющей организации обязаны демонтировать установленную перегородку и дверь.

5.3. В случае, если указанные лица уклонились от исполнения требования управляющей организации о демонтаже самовольно установленной перегородки, двери, управляющая организация вправе начислить собственникам, нанимателям, иным лицам, в пользу которых был осуществлен самовольный захват, плату за пользование этим помещением или его частью. Плата за пользование самовольно захваченным помещением общего пользования или его частью рассчитывается исходя из размера платы, установленной общим собранием собственников за аренду помещений бывших колясочных («нулёвок»), с пересчётом этой платы под размер площади захваченного помещения общего пользования и с учётом известного срока его использования для нужд указанных лиц.

6. Доступ к инженерным системам внутри помещений

6.1. Собственники, наниматели помещений обязаны предоставлять доступ представителям управляющей организации или их подрядчикам к трубопроводам инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, которые являются частью общего имущества многоквартирного дома, для целей их периодического осмотра, а также для проведения необходимых ремонтных работ капитального или аварийного характера.

6.2. В случае, если собственники или наниматели помещений были уведомлены о необходимости предоставить доступ в занимаемое ими помещение для проведения ремонтных работ капитального характера на инженерных системах из состава общего имущества, но при этом доступ не предоставили, такие собственники и наниматели в дальнейшем из собственных средств возмещают расходы управляющей организации и любой другой ущерб, возникший в следствии аварий на инженерных системах, на которых планировалось выполнить капитальный ремонт.

6.3. Управляющая организация вправе самостоятельно рассчитать и начислить плату за выполнение внеплановых работ по устранению аварий на инженерных системах из состава общего имущества, расположенных в помещениях собственников или нанимателей, в доступе к которым для целей планового капитального ремонта ранее было отказано.

7. Земельный участок

7.1. Земельный участок многоквартирного дома, входящий в состав общего имущества, не является территорией общего пользования, используется исключительно собственниками помещений в многоквартирном доме, членами их семей, управляющей организацией, а также подрядчиками по содержанию и ремонту многоквартирного дома. Для прочих лиц решениями общего собрания собственников помещений, органа управления управляющей организации могут устанавливаться ограничения.

7.2. Лица, не являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме и не являющиеся членами их семей, обязаны покинуть земельный участок и удалить своё имущество за его границы по первому требованию представителей управляющей организации в случаях,

если нахождение этих лиц, а также их имущества каким-либо образом затрудняет собственникам многоквартирного дома, а также членам их семей пользование объектами общего имущества, размещенными в границах земельного участка многоквартирного дома.

7.3. Управляющая организация вправе разместить в границах земельного участка информационные сообщения и ограждения, ограничивающие пользование земельным участком и размещенными на нём объектами общего имущества лицами, не являющимися собственниками помещений в многоквартирном доме и не являющимися членами их семей.

8. Размещение автомобильного транспорта

8.1. Парковка (стоянка) личного автомобильного транспорта в границах земельного участка многоквартирного дома, входящего в состав общего имущества, разрешается только на специально отведенных асфальтированных (мощенных, бетонированных) коллективных автостоянках или на проезжей части.

8.2. Движение, парковка (стоянка) транспорта на газоне, грунте, тротуарах, пешеходных дорожках запрещается, кроме случаев, когда этот транспорт задействован в обслуживании многоквартирного дома, в аварийных или ремонтных работах, проводимых управляющей организацией.

8.3. Владельцы транспортных средств по первому требованию представителей управляющей организации обязаны убрать свои транспортные средства для целей уборки снега в зимнее время, а также для выполнения работ по ремонту общего имущества, проводимых в границах земельного участка многоквартирного дома.

9. Выброс и складирование мусора

9.1. Собственники и наниматели помещений в многоквартирном доме, а также члены их семей выбрасывают, складировывают мусор в специально отведенных для этого местах, входящих в состав общего имущества и установленных в п. 9.2. - 9.4. настоящего положения.

9.2. Мелкий мусор, а также мусор, содержащий пищевые отходы, собственники и наниматели помещений, а также члены их семей выбрасывают в герметично закрытых пакетах в мусоропроводы и (или) в мусорные баки, установленные возле каждого подъезда многоквартирного дома на асфальтированных и огороженных фасадными плитами площадках. При раздельном сборе мусора, мусор выбрасывается в соответствующие баки, размещенные на придомовой территории многоквартирного дома.

9.3. Крупногабаритный мусор собственники и наниматели помещений, а также члены их семей выносят из своих помещений не ранее чем в четверг каждой недели своими силами на улицу и размещают его справа и (или) слева от своего подъезда на асфальтированных и огороженных фасадными плитами площадках.

9.4. На придомовой территории мусор выбрасывается исключительно в урны, мусорные контейнеры, баки, размещенные в границах земельного участка многоквартирного дома.

9.5. Тяжелый и (или) габаритный мусор, образовавшийся в ходе строительных работ, работ по ремонту жилого помещения, вывозится собственниками и нанимателями помещений своими силами и за свой счёт. Сброс такого мусора в мусоропроводы не допускается. Допускается кратковременное размещение такого мусора до момента его вывоза своими силами в местах, установленных для крупногабаритного мусора.

9.6. Не допускается (запрещается) выброс и оставления любого мусора во всех прочих местах, в том числе с балконов, на газонах, тротуарах, проезжей части, на детских и спортивных площадках, на лестничных площадках подъездов и иных объектах общего имущества.

10. Пожарная безопасность

10.1. В помещениях общего пользования и на придомовой территории в границах земельного участка многоквартирного дома запрещается разведение открытого огня, костров, использование приспособлений для приготовления блюд на углях, выбрасывание непотушенных сигарет и спичек, складирование легко воспламеняющихся материалов и жидкостей, загромождение путей эвакуации.

11. Выгул собак

11.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также члены их семей вправе выгуливать своих собак в границах земельного участка многоквартирного дома при одновременном соблюдении следующих условий:

- 11.1.1. выгул собак осуществляется на газонах и пешеходных дорожках;
- 11.1.2. запрещается выгул собак на детских и спортивных площадках, у новогодней ёлки, на катке, вблизи лавочек и прочих оборудованных мест отдыха людей;
- 11.1.3. собаки должны выгуливаться на поводке, а крупные породы и в наморднике;
- 11.1.4. владельцы обязаны незамедлительно подбирать и выбрасывать экскременты своих собак в специальные урны, установленные на придомовой территории.

12. Система видеонаблюдения

12.1. С целью обеспечения сохранности общего имущества многоквартирного дома, обеспечения возможности возмещения ущерба, собственники помещений в многоквартирном доме соглашаются, что любые объекты общего имущества, в том числе помещения общего пользования, земельный участок и размещенные на нём объекты, лифты, крыша, входы и выходы в многоквартирный дом могут находиться под наблюдением камер систем видеонаблюдения, входящих в состав общего имущества.

12.2. Постоянный доступ к трансляции с камер и архиву видеозаписей систем видеонаблюдения предоставляется управляющей организации и (или) уполномоченным лицам, с которыми управляющая организация заключит соответствующий договор. Управляющая организация и уполномоченные лица распоряжаются видеозаписями с камер систем видеонаблюдения по своему усмотрению с ограничениями, установленными настоящим положением и действующим законодательством РФ.

12.3. В случае совершения какого-либо преступления в отношении собственников или нанимателей помещений в многоквартирном доме, или членов их семей, или в отношении имущества указанных лиц, управляющая организация обязана по запросу предоставить такому собственнику или нанимателю имеющиеся записи с камер видеонаблюдения с целью привлечения к ответственности виновных и возмещения причинённого ущерба.

12.4. Записи с камер системы видеонаблюдения многоквартирного дома могут передаваться непосредственно сотрудникам правоохранительных органов для нужд расследования правонарушений и преступлений.

12.5. Собственники помещений соглашаются, что для профилактики и предотвращения правонарушений в отношении общего имущества многоквартирного дома, а также в воспитательных целях и с целью информирования неограниченного круга лиц об общественно значимых событиях, записи с камер систем видеонаблюдения многоквартирного дома могут быть полностью или частично размещены в сети Интернет или переданы в любые средства массовой информации, в том числе с комментариями представителей управляющей организации.

13. Последствия неправомерного использования общего имущества

13.1. В случае намеренных или непреднамеренных действий в процессе пользования общим имуществом, в результате чего произошла порча общего имущества, управляющая организация фиксирует эти факты любым доступным способом (в том числе, но не ограничиваясь, посредством фото и видео съемки), после чего принимает необходимые меры, направленные на приведение общего имущества в исходное состояние. Лица, допустившие и (или) осуществившие такие действия в отношении общего имущества, обязаны возместить затраты управляющей организации на приведение общего имущества в исходное состояние.

13.2. Управляющая организация вправе самостоятельно рассчитать и начислить плату за приведение общего имущества в исходное состояние. При этом собственники, наниматели до момента добровольной оплаты вправе получить от управляющей организации документы, подтверждающие понесённые расходы на приведение общего имущества в исходное состояние.

13.3. Управляющая организация вправе обратиться с заявлением в контролирующие, в правоохранительные органы, в суд с целью привлечения виновных лиц к установленной законом ответственности и возмещения ущерба от порчи, уничтожения общего имущества.

14. Платежи при пользовании общим имуществом

14.1. Управляющая организация, представляет интересы собственников помещений в многоквартирном доме и вправе получать на свой расчётный счёт платежи от передачи в пользование общего имущества по договорам с иными лицам, плату за пользование самовольно захваченными помещениями общего пользования, плату за выполнение внеплановых работ на инженерных системах в случае не допуска для выполнения капитального ремонта, плату за приведение общего имущества в исходное состояние после его неправомерного использования, а также взысканные в принудительном порядке суммы ущерба и упущенной выгоды от использования общего имущества. Указанные денежные средства принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме и расходуются согласно решениям общих собраний.

14.2. Суммы платы, начисленные в соответствии с п.5.3., 6.3. или 13.2. настоящего положения, управляющая организация рассчитывает и отражает в виде дополнительных строк в составе единого платежного документа, ежемесячно направляемого собственникам и нанимателям помещений, содержащего расчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

15. Заключительные положения

15.1. Настоящее положение отменяет правила и условия пользования общим имуществом, ранее принятые общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме в части, прямо урегулированной настоящим положением.

15.2. Правила и условия пользования общим имуществом могут быть дополнены или изменены иными решениями общих собраний собственников помещений.

15.3. В части, не урегулированной настоящим положением и иными решениями общих собраний собственников, пользование общим имуществом осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.