

«УТВЕРЖДЕНО»

Решением общего собрания собственников помещений
многоквартирного жилого дома по адресу:
г. Санкт-Петербург,
ул. Оптиков д. 37, стр. 1
Протокол № _____
от «__» _____ 2022

**Положение
о сдаче на возмездной основе
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Общие положения.

Данное положение разработано в целях реализации прав собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков д. 37, стр. 1 (далее по тексту - Дом), установленных Жилищным Кодексом РФ и определяет порядок пользования общим имуществом в доме (далее по тексту - общедомовое имущество), в том числе о размещении на нём различных вывесок и рекламных конструкций;

Передавать общедомовое имущество в пользование разрешается как юридическим, так и физическим лицам (далее по тексту - Заявители), выполняющим требования, определенные настоящим Положением, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Законом Российской Федерации «О рекламе» нормативными актами Санкт-Петербурга и иными нормативными актами.

**2. Виды передаваемого общего имущества
во временное пользование.**

Во временное пользование может быть передано следующее общедомовое имущество:

2.1. Нежилые помещения и прилегающая территории, помещения не являющиеся частями квартир, межквартирные площадки (приквартирный холл), оборудованные/необорудованные помещения и их части, относящиеся к общему имуществу собственников помещений Дома согласно правоустанавливающей документации;

Территории пандуса на улице (в т.ч. сезонное использование);

Части прилегающей непосредственно к дому территории (территории отмотки дома).

2.2. Для размещения информационных и прочих вывесок, рекламы, рекламных конструкций (в т.ч. наружных) и информации:

стены (фасад) дома первого этажа (в т.ч. опорные колонны, иные конструкции);

стены дома выше первого этажа;

металлические решетки, двери, расположенные на входах, паркинг, наружные стены цоколя;

внутренние стены подъездов, информационные доски ТСЖ, стойки для прессы, 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, территории отмотки дома;

2.4. Для транзита линий телекоммуникаций и Интернета:

крыша дома;

чердачные, подвальные, кабельные помещения, технические этажи, этажные площадки, существующие кабель-каналы, прочее общедомовое имущество.

3. Объекты наружной информации (вывески) и рекламы.

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 объемно-пространственные, световые, несущие информацию коммерческого и некоммерческого характера.

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

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 и местонахождение юридического лица, название предприятия и часы работы). Информационные таблички размещаются рядом с входом в помещение, занимаемого владельцем таблички, в количестве, соответствующем количеству входов для клиентов.

4. Порядок передачи общего имущества собственников во временное пользование.

4.1. Передача общего имущества во временное пользование производится только на основании договора о предоставлении общего имущества собственников во временное пользование, заключенного с ТСЖ «Морская Звезда», при наличии согласования в установленном законом порядке с органами Санкт-Петербурга, иными надзорными органами и обязательным согласованием с Правлением ТСЖ «Морская Звезда».

4.2. Интересы собственников помещений дома - при рассмотрении заявлений, согласовании, при принятии решений о заключении договоров об использовании общего имущества, предоставлении части фасада дома для размещения вывесок, рекламных конструкций, договоров на установку кондиционеров, антенн, договоров на предоставление пандуса, договоров аренды нежилых помещений/территории, договоров на прохождение транзитных линий телекоммуникаций и Интернета, иных договоров (далее по тексту - договоры об использовании общедомового имущества) - представляет ТСЖ «Морская Звезда»

4.3. Право на заключение и подпись договоров имеет Председатель Правления ТСЖ «Морская Звезда».

4.4. Заявитель, желающий получить общедомовое имущество во временное пользование, подает в ТСЖ «Морская Звезда»:

- заявление установленной формы (Приложение 1);
- архитектурно-планировочное задание и проект на размещение информационных и прочих вывесок, наружной рекламы, при этом ответственность за разработку и согласование проектов вывесок и рекламоносителей (в том числе с собственниками смежных с ним помещений об отсутствии факта ущемления их интересов) в соответствии с архитектурно-планировочными заданиями, а также получение Разрешения на установку или перемещение объектов для размещения информации в Санкт-Петербурге возлагается на собственника вывески, рекламоносителя.

4.5. В срок, не более 10 рабочих дней Правление ТСЖ «Морская Звезда» рассматривает полученное заявление и принимает решение о возможности передачи общедомового имущества Заявителю во временное пользование.

4.6. При наличии нескольких Заявителей, желающих получить во временное пользование одно и то же общедомовое имущество, Правление ТСЖ «Морская Звезда» выбирает Заявителя самостоятельно, на основании решения Правления ТСЖ «Морская Звезда».

4.7. В случае, если место не может быть предоставлено, Правление ТСЖ «Морская Звезда» в письменной форме уведомляет Заявителя с указанием причины отказа.

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

4.8.1. По размещению вывесок, наружной рекламы и информации на фасадах дома -

Заявитель согласовывает проект с ТСЖ «Морская Звезда», заключает договор с ТСЖ «Морская Звезда» о предоставлении части фасада во временное пользование и подает необходимые документы в Комитет по печати и взаимодействию со средствами массовой информации для получения Разрешения на установку или перемещение объектов для размещения информации в Санкт-Петербурге. Если при согласовании архитектурно-планировочного задания местоположение вывески, наружной рекламы изменилось по сравнению с тем, которое было указано в заявлении, Заявитель в срок 5 рабочих дней обязан в письменной форме поставить в известность об этом ТСЖ «Морская Звезда», предоставив заявление с указанием нового местоположения вывески, рекламоносителя. Рассмотрение заявления производится в порядке, предусмотренном в разделе 4 настоящего Положения. После получения Разрешения Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации Заявитель может приступить монтажу вывески, рекламной конструкции. Оплата по договору осуществляется с момента фактической установки вывески, конструкции.

4.8.2. По аренде общедомовых помещений/территории:

Место резервируется ТСЖ «Морская Звезда» за Заявителем на 10 рабочих дней со дня выдачи ответа, в течение которых Заявитель должен заключить договор на аренду общедомового имущества и принять по акту приема-передачи помещение/территорию для использования в указанных в заявлении целях. При необходимости получения соответствующих разрешений муниципальных органов власти, договор аренды может быть заключен только после предоставления Заявителем данных разрешений или согласований в соответствии с санитарно-техническими и пожарными нормами пользования общедомовыми помещениями/территориями.

4.8.3. По размещению внешних блоков систем кондиционирования, антенн, собственниками, арендаторами нежилых и жилых помещений (далее объект размещения):

Заявитель согласовывает проект с ТСЖ «Морская Звезда», заключает договор с ТСЖ «Морская Звезда», в части согласования кондиционера Заявитель в обязательном порядке предоставляет доказательства недопущения повышенного уровня вибрации и шума кондиционера, при этом обязательным условием является обеспечения вывода конденсата в канализацию и недопущения повышенного уровня вибрации и шума, подает необходимые документы в КГА для получения Разрешения. Если при согласовании местоположения объекта размещения изменилось по сравнению с тем, которое было согласовано с ТСЖ «Морская Звезда» и указано в Договоре с ним, Заявитель в срок 5 рабочих дней обязан в письменной форме поставить в известность об этом ТСЖ «Морская Звезда», предоставив заявление, проект с указанием нового местоположения объекта размещения. После согласования с ТСЖ «Морская Звезда» и внесения изменений в Договор, получения Разрешения КГА, Заявитель может приступить к монтажу объекта размещения. Оплата по договору осуществляется с момента фактической установки объекта размещения.

4.8.4. По размещению транзитных линий телекоммуникаций и Интернета:

Место резервируется ТСЖ «Морская Звезда» за Заявителем на 10 рабочих дней со дня выдачи ответа, в течение которых Заявитель должен заключить договор на использование общедомового имущества для транзита линий телекоммуникаций и Интернета.

4.9. Договор на размещение информационных вывесок может быть заключен на срок до 5 лет, рекламоносителей, кондиционеров, антенн, транзитных линий телекоммуникаций - на срок до 10 лет, на установку и эксплуатацию временных рекламных конструкций - на срок не более 11 месяцев. После истечения срока действия вышеуказанных договоров, заключение их на новый срок возможно на общих основаниях, определенных настоящим Положением.

4.10. Если по вине Заявителя допущены ошибки в определении точного местонахождения вывески или рекламоносителя и/или выявлены расхождения с Архитектурно-планировочным заданием, разрешением КГА, иным согласованием, Заявителем нарушены п. 4.8.1 - 4.8.4 настоящего Положения, ТСЖ «Морская Звезда» вправе в одностороннем расторгнуть договор.

4.11. После окончания срока действия договора, заключенного Заявителем в соответствии с настоящим Положением, наступлением обстоятельств, указанных в п. 4.10 настоящего Положения, Заявитель обязан в недельный срок самостоятельно освободить общедомовое имущество собственников и сдать место по акту приема-передачи с обязательным проведением восстановительного ремонта. В случае нарушения данного требования, размещение в помещении/на территории и/или установка вывесок, рекламоносителей на общедомовом имуществе признаются самовольными, при этом арендная плата за размещение взимается в соответствии с п. 4.12. настоящего Положения.

4.12. В случае самовольного размещения в помещении/на территории и/или самовольной установки вывесок, кондиционеров, антенн, рекламоносителя (далее доп. оборудование) на общедомовом имуществе, самовольно установивший доп. оборудование арендатор/собственник указанного оборудования не освобождается от выполнения порядка оформления передачи общего имущества во временное пользование, при этом арендная плата, установленная данным положением, увеличивается в два раза со дня самовольного размещения доп. оборудования в помещении/на территории и/или его самовольной установки до дня подписания акта приема-передачи общего имущества собственников во временное пользование. Днем самовольного размещения/установки доп. оборудования следует считать дату акта, составленного членами Правления ТСЖ и направленного собственнику доп. оборудования. Если собственник не желает заключать соответствующий договор, ТСЖ оставляет за собой право в 30-дневный срок, с момента направления акта о самовольном размещении, демонтировать имущество/ вывеску за счет его владельца.

5. Плата за пользование общедомовым имуществом.

5.1 За предоставление в пользование общедомового имущества взимается плата.

За пользование нежилыми помещениями/территорией, межквартирными площадками (приквартирный холл) и пр. (п. 2.1 настоящего Положения), устанавливается следующая ежемесячная арендная плата:

- Для оборудованных нежилых помещений - не менее 1000 руб./кв.м.;
- Для необорудованных нежилых помещений, межквартирных площадок (приквартирных холлов), помещений не являющиеся частями квартир, и пр. - не менее 500 руб./кв.м.

5.2. За предоставление части фасада дома и иных видов общего имущества под размещение вывесок, рекламы, рекламных конструкций (в т.ч. наружной) и информации устанавливается следующая ежемесячная арендная плата:

- а) в пределах границ помещений собственника: - не менее 1 500 руб./кв.м.
- б) вне пределов границ помещений собственника: - не менее 2 000 руб./кв.м.

Ежемесячная арендная плата за размещение вывески, наружной рекламы рассчитывается от фактической площади вывески, рекламной конструкции.

- на стенах дома, (в т. ч. опорных колоннах) - не менее 1 500руб.кв. м;
- на торцевых и дворовой стенах дома, - не менее 500 руб. кв.м.
- на металлических решетках, дверях, расположенных на входах в паркинг, наружных стенах паркинга, цоколя, и иных ограждениях, относящимися к общедолевым собственности - не менее 500 руб. кв. м.;

- на внутренних стенах подъездов, информационных досках ТСЖ, стойках для прессы, расположенных в лифтовых холлах и на первых этажах подъездов - не менее 1 000 руб./кв. м;
в лифтовых кабинах - не менее 500 руб./кв.м.

В случае, если вывески, рекламные конструкции, баннеры, консоли информационные доски (в т.ч. временные) и т.д. фактически размещены на окнах помещений, но указанные конструкции прикреплены к общедомовому имуществу, ежемесячная арендная плата за размещение данных вывесок, рекламных конструкций, баннеров, консолей, информационных досок (в т.ч. временных), взимается в размере 50 % от ставки арендной платы, установленной в настоящем положении.

Минимальная ежемесячная арендная плата за пользование общим имуществом размером до 1 кв.м. не зависимо от размера составляет не менее 1 000 руб.

5.3. Для размещения дополнительного оборудования (внешних блоков систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы, антенны, видеокамеры и прочего оборудования,):

собственниками жилых помещений, при заключении договоров по передаче во временное пользование стен (фасада) дома устанавливается плата за 1 единицу оборудования из расчета 100 руб. в месяц;

собственниками (арендаторами) нежилых помещений, при заключении договоров по передаче во временное пользование стен дома подвального и первого этажей, устанавливается плата за 1 единицу оборудования 500 руб. в месяц

5.4. Для транзита линий телекоммуникаций и Интернета, при заключении договоров по передаче во временное пользование участков крыши дома, чердачных, подвальных, кабельных помещений, технических этажей, этажных площадок, существующих кабель-каналов и прочего общедомового имущества устанавливается ежемесячная арендная плата в размере - 500 рублей за 1 ящик/линию (подключение 1 парадной) и 400 рублей за каждый распределительный ящик (размером более 300 * 300 * 100 мм).

5.5. При наличии у собственника (арендатора) жилого или нежилого помещения задолженности по коммунальным и иным платежам перед ТСЖ «Морская Звезда» более 3 месяцев, ТСЖ «Морская Звезда» имеет право ограничить возможность использования общедомового имущества, равно как отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке данному собственнику (арендатору).

5.6. Плата, взимаемая за предоставление в пользование общедомового имущества, подлежит автоматической корректировке на величину изменения индекса инфляции, а также на основании Решения общего собрания собственников многоквартирного жилого Дома.

6. Заключительные положения.

6.1. Настоящее положение вступает в силу с момента утверждения решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома 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.