

**Положение о предоставлении в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 37, стр. 1, иным лицам на возмездной основе**

Договора, право на заключение которых, делегировано председателю правления ТСЖ «Морская Звезда» общим собранием собственников путем утверждения настоящего положения, помимо общих требований, сформулированных в соответствующих положениях ГК РФ, должны содержать следующие условия:

1.1. обязательства лиц, использующих общее имущество Собственников МКД:

1.1.1. своевременно вносить плату за пользование общим имуществом Собственников МКД в соответствии с условиями договора об использовании такового. Не получение счета на оплату использования общего имущества по любой причине не освобождает лицо, его использующее, от обязанности производить своевременную оплату, в соответствии с условиями договора;

1.1.2. использовать общее имущество в соответствии с назначением, определенном в договоре использования (аренды), инвестирования;

1.1.3. своевременно устранять за свой счет неисправности и любые поломки коммуникаций (стояки водоснабжения, отопления, водоотведения, кабели и приборы электроснабжения, вент-каналы), разрушения общего имущества, находящегося во владении лица в соответствии с договором использования (аренды), инвестирования, с последующим возложением расходов на виновное лицо.

1.1.4. поддерживать общее имущество, находящееся во владении в соответствии с договором использования (аренды), инвестирования, в надлежащем техническом и соответствующем санитарном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт указанного имущества и инженерных систем, перечисленных в п. 1.1.3. до передачи его лицу, уполномоченному Собственниками МКД. Аналогичные требования распространяются на прилегающую к имуществу территорию.

1.1.5. не производить никаких перепланировок и реконструкции общего имущества без письменного согласия (разрешения) лица, уполномоченного Собственниками. Такое согласие не отменяет необходимость получение в ИОГВ разрешений на такие виды работ;

1.1.6. обеспечивать беспрепятственный доступ председателю правления ТСЖ «Морская Звезда» в используемое по договору общее имущество для осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора не чаще одного раза в месяц или немедленно при возникновении ситуаций, угрожающих сохранности общему имуществу Собственников и (или) имуществу отдельных Собственников;

1.1.7. соблюдать при использовании общего имущества требования ИОГВ, пожарной безопасности и т.д.;

1.1.8. без письменного согласия лица, уполномоченного Собственниками, не сдавать общее имущество в субаренду, не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другим лицам, не предоставлять имущество в безвозмездное пользование, не сдавать права использования в залог, не вносить их в качестве вклада в уставной капитал, и не осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение используемого (арендуемого) имущества и (или) прав использования (арендатора, субарендатора);

1.1.9. письменно сообщить лицу, уполномоченному Собственниками, не менее чем за три месяца о предстоящем освобождении и возврате общего имущества, как в связи с окончанием срока договора, так и при досрочном освобождении, и вернуть имущество лицу, уполномоченному Собственниками, в надлежащем техническом состоянии. Обязательство по возврату имущества

лицом, его использовавшим, считается исполненным с момента подписания сторонами акта приема-передачи;

1.1.10. после прекращения договора использования общего имущества, а также при его досрочном расторжении стоимость произведенных, использовавшим лицом (арендатором), за счет собственных средств, в том числе и с согласия лица, уполномоченного Собственниками, неотделимых без вреда для общего имущества улучшений не возмещается.

1.2. ответственность лиц, использующих общее имущество за нарушения условий договора об использовании (аренде):

1.2.1. в случае не внесения лицом, использующим общее имущество (арендатором), платы в размере и сроки, установленные договором, использующее лицо (арендатор) уплачивает Собственникам пеню в размере 0,5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При этом, денежные средства, использующего имущество лица (арендатора), поступившие на счет, определенный лицом уполномоченным Собственниками, после допущенной просрочки в первую очередь идут на погашения пени и возможных издержек по ее взысканию, не зависимо от назначения платежа, указанного в платежном поручении;

1.2.2. уплата штрафов (пени), неустоек и возмещение убытков не освобождает виновную сторону от дальнейшего исполнения Договора и выполнения вытекающих из него обязанностей;

1.2.3. Лицо, использующее общее имущество, несет полную материальную ответственность за ущерб, причиненный Собственникам и третьим лицам своим действием или бездействием, а также вследствие ненадлежащей эксплуатации используемого (арендуемого) общего имущества;

1.2.4. собственники не несут ответственность перед лицом, использующим общее имущество (арендатором), за порчу, уничтожение, утрату его имущества, вызванную пожаром, авариями систем водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения, а также противоправными действиями третьих лиц.

1.2.5. если после прекращения договора лицо, использовавшее общее имущество (арендатор) не возвратил последнее, либо возвратил его несвоевременно, он уплачивает ежемесячно за все время просрочки возврата имущества плату равную двукратной величине ставки за его использование, определенной в договоре на момент его прекращения (расторжения).

1.2.6. за нарушения требований, содержащихся в п. 1.1.5., п. 1.1.6., п. 1.1.7., п. 1.1.8. настоящего положения, лицо, использующее общее имущество (арендатор), единовременно выплачивает неустойку (штраф) в размере, равном оплате за одиннадцать месяцев (аренды) использования общего имущества. При этом при не устранение таких нарушений, в установленные уполномоченным Собственниками на заключение договора использования (аренды) лицом сроки, договор использования общего имущества подлежит расторжению в уведомительном (за 30 дней) внесудебном порядке.

1.3. Определение размера ежемесячной платы за использование общего имущества (аренды):

1.3.1. размер платы за использование помещений, а также горизонтальных площадок, не имеющих или частично имеющих вертикальные и горизонтальные ограждающие конструкции, являющихся общим имуществом, (не распространяется на договора инвестирования и конструкции кровли) определяется по формуле:

$$R = C \times S \times M \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7$$

Где

R - размер платы за использование (аренду) общего имущества;

C - базовая арендная ставка за использование помещений, а также горизонтальных площадок, не имеющих или частично имеющих, вертикальные и горизонтальные ограждающие конструкции;

S – площадь помещения или площадки. Для линейных объектов (в том числе транзитных) если их нахождение в помещении не исключает возможности его использования в других целях S определяется по формуле:

$S = L \times 1$  кв. м., где L – длина линейного объекта в пределах общего имущества Собственников;

M – продолжительность периода (количество месяцев) за который вносится плата;

K1 - коэффициент, учитывающий этаж нахождения помещения: подвал –  $K1 = 0,3$

1 этаж -  $K1 = 1$

2 этаж -  $K1 = 0,1$

3-10 этажи -  $K1 = 0,08$

K2 – коэффициент, учитывающий ориентацию выхода из помещения (площадки) или объекта которому оно присоединено:

на ул. Оптиков –  $K2 = 1,5$

на ул. Туристская -  $K2 = 1,5$

во двор -  $K2 = 0,5$

K3 – коэффициент учитывающий цели использования помещения: в личных целях –  $K3 = 1$

в коммерческих целях –  $K3 = 2$

K4 – коэффициент применяемый для открытых площадок: крыльцо, отмостка –  $K4 = 0,3$

в остальных случаях -  $K4 = 1$

K5 – понижающий коэффициент:  $K5 = 1$

K6 – коэффициент, применяемый для договора аренды, заключаемого после/взамен договора инвестирования, по инициативе инвестора при условии, что период, определенный в п. 1.4.5. при заключении договора аренды не истек:

для инвестора –  $K6 = 0,5$

для остальных –  $K6 = 1$ .

K7 – коэффициент, применяемый для линейных объектов (в том числе транзитных) если их нахождение в помещении не исключает возможности его использования в других целях:  $K7 = 0,25$

в остальных случаях:  $K7 = 1$ ;

1.3.2. базовая арендная ставка использования помещений, а также горизонтальных площадок, не имеющих или частично имеющих, вертикальные и горизонтальные ограждающие конструкции установлена в размере 1000 рублей/кв. метр в месяц.

1.3.3. Базовая стоимость размещения рекламно-информационной конструкции на лицевом и дворовом фасадах МКД = 3 500 руб. м<sup>2</sup>/месяц = A

Применяемые коэффициенты:

а) Фасад со стороны улицы:  $1,75 = K1$

б) Фасад со стороны метро:  $2,0 = K2$

в) Фасад со стороны двора:  $0,80 = K3$

г) Оплата за год:  $0,8 = K4$

Формула расчета:  $S = A \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$

В случае отсутствия необходимости в применении коэффициента, принимаемое значение = 1.

- Минимальная стоимость договора на право пользования общим имуществом = 3500 руб. м<sup>2</sup>/месяц.

Стоимость размещения вентиляционных воздуховодов (Свечка) на фасадах МКД за штуку: 1500 руб/мес. за 1 (Один) этаж.

Стоимость размещения наружных блоков кондиционеров (для юр. Лиц) на фасадах МКД за штуку: 1 000 руб/мес.

Стоимость размещения наружных блоков холодильного оборудования на фасадах МКД за штуку: 5 000 руб/мес.

1.3.4. Аренда земельного участка – 2000 руб. м<sup>2</sup>/месяц.

1.3.5. условная единица, используемая для расчета (по методике, указанной в п. 1.3.3.) стоимости использования вертикальных наружных и внутренних ограждающих конструкций, являющихся общим имуществом, устанавливается в размере 3500 рублей.

1.3.6. размер платы за использование общего имущества Собственников лицами, предоставляющими услуги передачи данных, декоративного освещения фасадов при размещении линейных и точечных объектов (маршрутизаторы, светильники, кабели, в том числе транзитные) устанавливается:

- 5000 рублей для собственников (операторов) транзитных линейных объектов, а также для компаний, предоставляющих услуги по передаче данных при количестве абонентов в доме менее 50;

- базовые станции операторов сотовой связи – 70 000 рублей;

- 1500, рублей для компаний, предоставляющих услуги декоративного освещения фасадов, предоставляющих услуги по передаче данных Юридическим лицам или Индивидуальным предпринимателям, ведущих свою деятельность в помещениях МКД или за его пределами.

1.3.7. лицо, которому Собственниками предоставлены полномочия заключать договора использования общего имущества (аренды), имеет право в одностороннем порядке без оформления дополнительного соглашения с уведомлением лиц, использующих общее имущество (за 30 суток), ежегодно изменять размер базовых арендных ставок, определенных в п. 1.3.2., п. 1.3.5., (а так же размер платы, установленный в п. 1.3.6.) настоящего положения на величину, в том числе но не исключительно, в пределах двукратной величины изменения индекса потребительских цен на товары и услуги за предыдущий год, опубликованного Федеральной службой государственной статистики.

1.3.8. величина базовых арендных ставок использования общего имущества Собственников (а также размер платы, установленный в п. 1.3.6.) устанавливается решением общего собрания Собственников и может изменяться лицами определенными и на условиях, содержащихся в п. 1.3.7. настоящего положения.

1.3.9. лицо, использующее общее имущество, имеет право досрочно внести арендную плату за любой срок в пределах срока действия договора использования (аренды) общего имущества Собственников. В случае досрочного внесения арендной платы за 11 и более месяцев может предоставляться скидка, в том числе, но не исключительно в пределах 15 % от размера,

определенного в п. 1.3.1., п. 1.3.3., п. 1.3.6. для такого периода. В таких случаях предоставляют и устанавливают величину скидок лица уполномоченные настоящим положением заключать договора использования (аренды) общего имущества Собственников.

1.4. Условия договоров инвестирования (не распространяются на взаимоотношения и действия лиц, осуществленные до утверждения настоящего положения общим собранием Собственников):

1.4.1. договора инвестирования заключаются при невозможности использования общего имущества без осуществления существенных затрат на его улучшение, изменение (в том числе на проектно-изыскательские работы и услуги по получению согласований и разрешений в ИОГВ).

1.4.2. в случаях, определенных в п. 1.4.1. настоящего положения Собственники и инвестор -(ры) ведут совместную деятельность по получению дохода от использования общего имущества на паритетных условиях.

1.4.3. вкладом Собственников в совместную деятельность является предоставление общего имущества инвестору (на период его улучшения и (или) изменения безвозмездно), а вкладом инвестора являются материальные затраты на улучшение, изменение общего имущества – объекта инвестирования (в том числе на проектно-изыскательские работы и услуги по получению согласований и разрешений в ИОГВ), а также навыки знания и умения.

1.4.4. по окончании времени, затраченного на улучшение, изменение общего имущества уполномоченные Собственниками лицо и Инвестор заключают с заинтересованными лицами трехсторонний договор об использовании (аренде) общего имущества (объекта инвестирования). Полученный от указанной деятельности доход делится поровну между Собственниками и Инвестором. Размер платы за использование такого имущества для заинтересованных лиц определяется в порядке, предусмотренном п. 1.3.1., п. 1.3.3.,

п. 1.3.5. настоящего положения.

1.4.5. договор инвестирования может быть расторгнут по соглашению сторон. При соблюдении Инвестором взятых на себя обязательств, Собственники не могут инициировать в одностороннем порядке расторжение договора инвестирования до момента полной компенсации подтвержденных затрат, понесенных Инвестором по договору, а также запланированного инвестиционного дохода в размере 30 % годовых от вложенных средств за счет получаемого дохода от объекта инвестирования.

1.4.6. договор может быть расторгнут по инициативе Собственников в случае уклонения Инвестором от исполнения взятых на себя обязательств.